



Förprövningsrapport

**Förskola vid Ekedalsgatan (Slottsskogen 719:4)
inom stadsdelen Slottsskogen, SBF-2023-00132**

2024-08-20

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	8
Bedömning	11
Översiktlig planering	11
Stadsmiljö	12
Teknisk försörjning och mark.....	13
Miljö- och hälsoaspekter.....	13
Slutsats	14
Sammanfattning och slutsats	14
Inkomna yttranden	15
Göteborg Energi AB	15
Kretslopp och Vatten	16
Kulturförvaltningen	18
Miljöförvaltningen	18
Park- och naturförvaltningen	19
Stadsledningskontoret.....	22
SBK Geotekniker.....	22
Socialförvaltningen Centrum	22

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-00132 (tidigare 0834/20)
Handläggare SBK:	Fredrik Söderberg
Stadsområde:	Centrum
Fastighet:	Slottsskogen 719:4
Fastighetsägare:	Göteborgs kommun
Ärendetyp:	Stadsbyggnadsförslag

Bakgrund

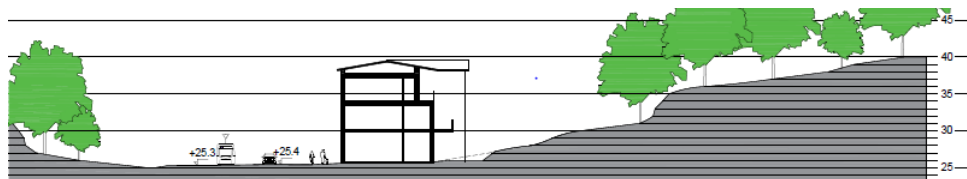
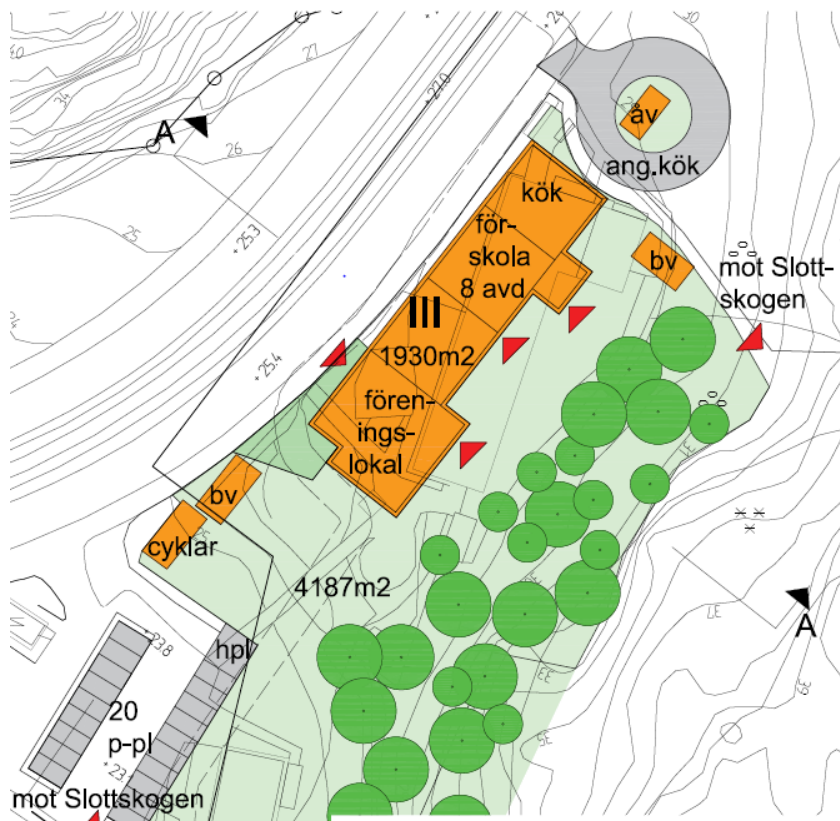
Ärendet har tidigare behandlats av stadsbyggnadskontoret, med förslag om negativt planbesked. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet 2021-11-23, förvaltningen fick då i uppdrag att i dialog med sökande ta fram ett till platsen bättre anpassat förslag.

Området ligger i västra delen av Slottsskogen, utmed Ekedalsgatan, strax norr om Slottskogskolonien. På platsen finns idag en förskola med 5 avdelningar med tidsbegränsat lov, SK Argos klubbstuga samt parkering. Parkeringsplatserna nyttjas av förskolan, klubbstugan och kolonilottsinnehavarna. Både stadsledningskontoret och dåvarande SDF Majorna-Linné har bedömt att det finns ett permanent behov av förskoleplatser i området.

Efter återremissen har ytterligare problematik med platsen uppkommit, framför allt med avseende på underjordiska ledningar. Det har konstaterats att en flytt av en stor kraftledning i stort sett är omöjlig. När ett nytt annat ledningspaket blev känt bedömdes det av EXF först möjligt att flytta, men efterhand gjordes bedömningen att det innebär en för stor kostnad. Även när det gäller den ursprungliga lösningen att riva klubbstugan och inrymma en föreningslokal i ny förskolebyggnad, så har EXF gjort en ny bedömning och anser att den bör kvarstå för att föreningslokalen inte ska få för hög hyra och tvinga bort klubblokalen. Behovet av förskolan har efter återremissen tidvis varit oklar, men beskedet från stadsfastighetsförvaltningen nu är att förskolan behöver tillkomma, med minst 6 avdelningar. Olika lösningar har studerats under processen, i huvudsak de som redovisas nedan.

Förslag 1

Ett första förslag inlämnades 2019-09-16. Förslaget innehåller en permanent förskola i 3 våningar med sammanlagt 8 avdelningar. Förslaget innebär att SK Argos klubbstuga rivs och att ny föreningslokal byggs inom förskolans lokaler.



Sektion A-A skala 1:500

Situationsplan och sektion från ursprunglig begäran om planbesked, förslag 1.

Föreslagen byggnad har 1930 kvm BTA. Tomten är 5000 kvm och uteytan anges till ca 4187 kvm, vilket innebär 29 kvm/barn. Angöring för transporter samt vändplats föreslås i tomtens norra del. Parkering föreslås söder om tomten, 20 parkeringsplatser, som samnyttjas med besökande till Slottsskogskolonien. Passager mot Slottsskogen för allmänheten föreslås söder och norr om förskolan.

Förvaltningen kom 2021 sammanfattningsvis fram till att det i hög grad är en bedömningsfråga huruvida förslaget strider mot stadens samlade strategier. Förvaltningens preliminära bedömning blev att en permanent exploatering av området inte är lämplig, och negativt planbesked föreslogs.

Förslag 2-3

Efter byggnadsnämndens återremiss påbörjades enligt uppdrag ett arbete av stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret, sedermera stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen, med att ta fram ett nytt förslag som bättre tar hänsyn till platsen och som volymmässigt anpassas till omgivningen. Vidare var premissen att påverkan på parken ska vara så liten som möjlig och att den inofficiella entrén samt gångstigar i så stor utsträckning som möjligt ska kunna bevaras. Två nya förslag färdigställdes av exploateringsförvaltningen, inlämnade 2023-08-14.

Förslag 2 är utformat i linje med de diskussioner som förts mellan förvaltningarna. Byggnaden placeras väster om befintlig underjordisk 130 kV kraftledning, vilket ger ett mindre intrång i parken både visuellt och faktiskt. Byggnadens volym har minskats till två våningar och rymmer 6 avdelningar. Den befintliga föreningslokalen kan i detta förslag kvarstå istället för att inrymmas i ny byggnad. En befintlig transformatorstation och ett underjordiskt ledningspaket med 10 kV kraftledningar behöver flyttas. Angöring sker i södra delen av tomten, och samordnas mellan förskola, föreningslokal och koloniområde.



Situationsplan från komplettering med nya förslag, förslag 2.

Förslag #3 inlämnades i samråd mellan exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, eftersom även det kan vara intressant att fortsatt studera som ett alternativ. Det visuella och faktiska intrånget i Slottsskogen är större, men det ger utrymme för mer lokalarea, en parkering- och angöringslösning som har fördelar, samt en bebyggelse som i högre grad skärmar av friktan från trafikbuller.



Situationsplan från komplettering med nya förslag, förslag 3.

Förslag 4

Efter att exploateringsförvaltningen bedömt att det underjordiska ledningspaket med 10 kV kraftledningar i södra delen av området blir för dyrt att flytta, så togs ytterligare en skiss fram, återigen i den norra delen av området eftersom det nu bedöms som det enda framkomliga.



Situationsplan från komplettering med nya förslag, förslag 4.

Förslag 5

Byggnadernas ungefärliga placering i förslag 4 bedöms som det enda realistiska alternativet på platsen.

Bedömningen är dock att intrånget i Slottsskogen behöver minimeras och kompenseras, för att kunna anses som lämpligt. Exakt hur det ska se ut behöver studeras i ett planarbete, men avsikten med förslag 5 är att ge en bild av att det går att tillföra kvaliteter på platsen, som kompensation för de värden som förloras.

Förslaget fokuserar mycket på platsen ner mot koloniområdet, och att förbättra det området som en kvalitet för allmänheten. Huvudidén kring detta är att öppna siktlinjen/stråket som går rakt genom koloniområdet mellan Ekedalsgatan i norr till Slottsskogsgatan i söder, samt att skapa en grönare, värdigare och mer inbjudande entré till koloniområdet genom att utöka det. Stråket är en genväg som inte rundar koloniområdet, så det finns även en praktisk funktion för allmänheten i att öppna upp och tydliggöra stråket.

Avsikten är också att binda ihop entréer till koloniområdet, Slottsskogen, föreningslokalen och förskolan med en entréplats, som förslagsvis är grusad. Parkering föreslås delvis lösas längs gatan, och angöring på en plats som blir gångyta utom just när lastbilen står där.

Hur byggnaden ska utformas kan man se olika på. Att bryta upp den genom sidoförskjutningar som i skissen är ett alternativ, om möjligt vore det positivt att även förskjutna delvolymerna i höjddled längs slutningen, men det kan vara svårt av tillgänglighetsskäl. Ett annat alternativ är att istället ytterligare markera det nya visuella

stråket som skapas, genom att låta byggnaden ligga längs gatan och kanske istället bryta upp volymen mer i höjdded.

De bärande idéerna i förslaget är:

- Siktlinje och stråk öppnas upp som innebär en större upplevelsemässig tillgänglighet till koloniområdet, samt en ökad genhet i gångnätet.
- Tydliga entréer skapas till Slottsskogen, koloniområde och förskolan, via en grusad entréplats.
- Koloniområdet utökas med ett grönt entréområde, enligt gällande stadsplan.
- Parkering minimeras och förläggs delvis i gatan. Även lastangöring om möjligt.
- Stråk in i Slottsskogen bevaras och utvecklas.
- Byggnaderna görs inte högre än att grönskan bakom fortsatt blir tydligt avläsbar, max 2 våningar.



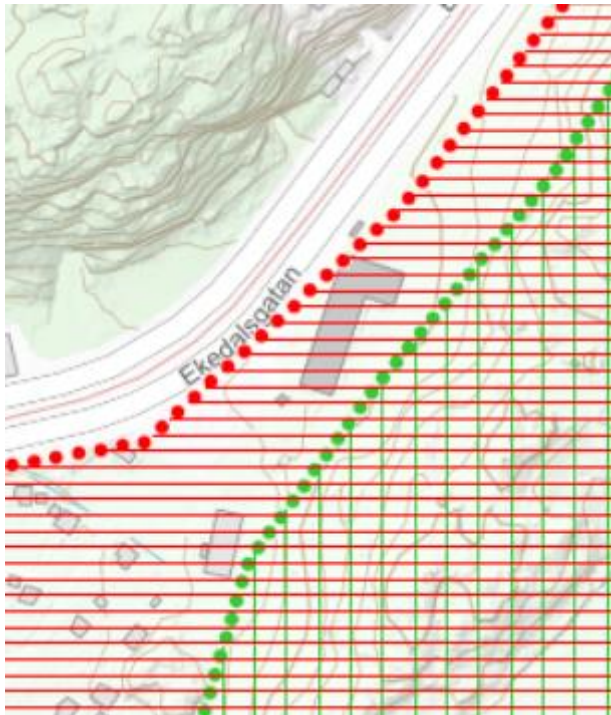
Situationsplan, stadsbyggnadsförvaltningens skissförslag 5.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan och riksintressen

Översiktsplan för Göteborg anger markanvändning som *Parker-, natur- och rekreationsområden*, specifikt stadspark - Slottsskogen. Det anges att byggande och inrättande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas, samt att parkens yttre gränser ska stärkas och tydliga entréer ska återskapas. Det nämns emellertid att det i undantagsfall kan vara möjligt att pröva lokalisering av skola/förskola i Slottsskogen, i enlighet med pågående arbete med kulturresevatbildning. Slottsskogen utgör ekologiskt särskilt känsligt område, mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövård (Änggården-Botaniska-Slottsskogen), samt i östra delen av riksintresse för friluftsliv (Änggårdsbergen, Slottsskogen, Fässbergsdalen).



RI Kulturmiljö röd skraffering, RI friluftsliv grön skraffering.

Program

Program för Slottsskogen från 2011 föreslår ca 30 nya odlingslotter inom aktuellt område.



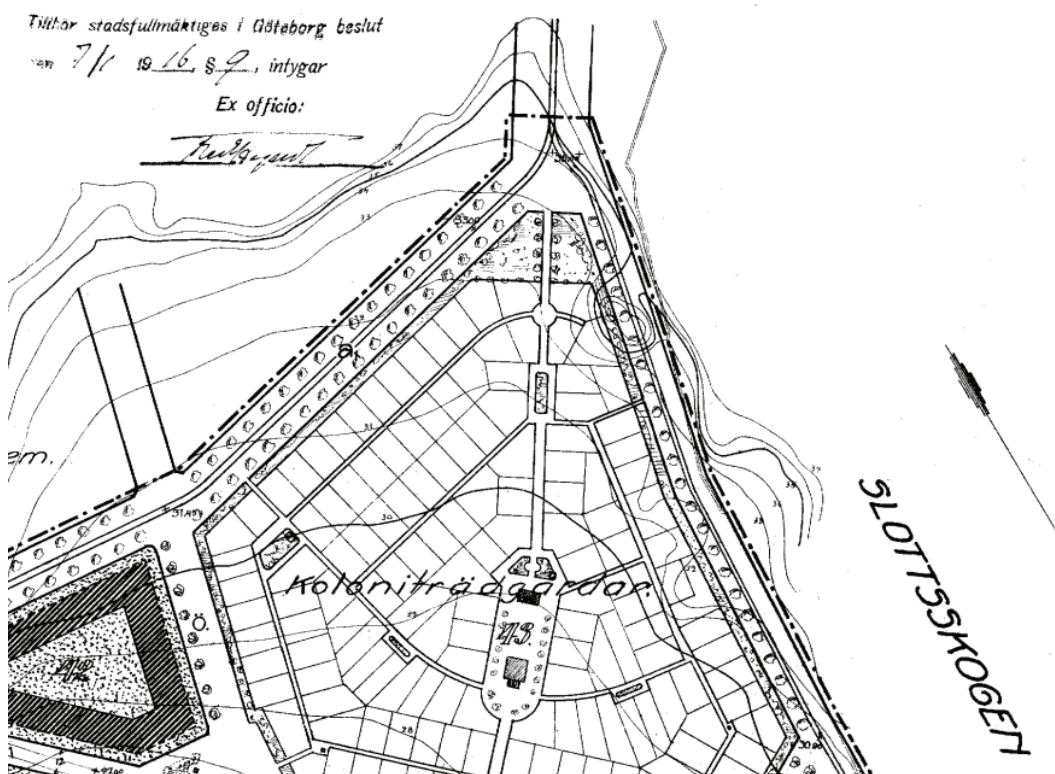
Utsnitt från Program för Slottsskogen

Slottsskogen och dess bebyggelse, är upptaget i bevarandeprogrammet, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande*. I programmet anges att parken som helhet är väl bevarad och utgör en miljö av stort kulturhistoriskt värde.

Detaljplan

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2133 omfattar en mindre del av aktuellt område, sydväst om nuvarande förskolebyggnad, och anger där allmän plats Gata och torg. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-558 för ”stadsdelen Kungsladugården” omfattar en mindre del av aktuellt område, i huvudsak parkeringsplatsen i anslutning till koloniområdet. Större delen av nuvarande parkeringsplats/grusplan är i detaljplanen illustrerad som ett slags entréområde med planteringar och trädtrader.



Illustrationsritning till detaljplan akt 1480K-II-558

Pågående arbete med kulturresevat för Slottsskogen

Den 8 oktober 2009 gav Göteborgs kommunfullmäktige byggnadsnämnden i uppdrag att efter programsamråd för Slottsskogen upprätta skydd i enlighet med stadskansliets utlåtande 2009-09-09. Stadskansliets utlåtande var att ”Slottsskogen blir ett kommunalt kultur- och naturresevat i kombination med områdesbestämmelser och detaljplan”.

I samband med antecknandet av program för Slottsskogen beslutade byggnadsnämnden 2011-10-04 i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som inkluderar förslag på fortsatt arbete:

” För hela Slottsskogen - med undantag för området söder om Margretebergsgatan:

- utarbetas områdesbestämmelser med varsamhets- och skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Här inkluderas även Slottsskogskolonins område. Alternativt handläggs Slottsskogskolonin som ett separat ärende.

- utarbetas förslag till kommunalt kultur- och naturresevat.”

Den 19 december 2017 beslutade byggnadsnämnden att arbetet med Slottsskogen ska ingå i stadsbyggnadskontorets förslag till startplan 2018. Arbetet pågår för närvarande och efterhand har det framkommit att ett kulturresevat kan täcka in samma typ av skyddsbestämmelser som ryms inom områdesbestämmelser. Därför har förvaltningen valt att gå vidare med att bilda kulturresevat för hela Slottsskogen istället för att använda flera olika skydd som dessutom har stöd i olika lagstiftningar (plan- och bygglagen och miljöbalken). Byggnadsnämnden beslutade den 2022-10-18 att genomföra samråd för kulturresevatet. Samrådet pågick under perioden 2 november – 27 december 2022.

Övrigt

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.



Utsnitt från "Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad"

Tidigare beslut i ärendet

Byggnadsnämnden har i ärendet tidigare beslutat om återremiss:

- | | |
|------------|--|
| 2021-11-23 | 1. Förvaltningen får i uppdrag att i dialog med sökande ta fram ett till platsen bättre anpassat förslag.
2. Avslå tjänsteutlåtandet. |
|------------|--|

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget kan anses strida mot kommunens översiktsplan, eftersom markanvändningen anges till *Parker-, natur- och rekreationsområden*, å andra sidan ges öppningar för att skola och förskola i undantagsfall kan vara möjliga att pröva. En mer grundlig och slutlig bedömning får göras i ett eventuellt planarbete.

Att aktuellt område utgör riksintresse för kulturmiljö och delvis även riksintresse för friluftsliv talar för att detta grönområde inte bör ianspråkta för bebyggelse och förskolegård permanent. Samtidigt innebär riksintressena inte per definition att förändringar inte får ske, frågorna behöver utredas, skada undvikas/minimeras och intressen vägas mot varandra i en planprocess.

Syftet med pågående arbete att bilda kulturresevat för hela Slottsskogen är att säkerställa ett långsiktigt skydd som möjliggör vård, bevarande och utveckling av värden såsom kultur- och naturvärden. Viktiga delar för att uppnå syftet är att värna parkens storlek och utveckla dess yttre gräns med tydliga entréer och annonsering mot staden.

Utgångspunkten är att eventuella framtida förskolor ska ingå i reservatet, det vill säga att gränserna kvarstår och det som sker inom sker på Slottsskogens premisser. Det är ofrånkomligt att föreslagen förskola, med inhägnad av förskolegård och eventuellt bullerplank, innebär konflikter med intentionerna i förslag till kulturresevat.

Sammanfattningsvis är det i hög grad en bedömningsfråga huruvida förslaget strider mot stadens samlade strategier. Mot bakgrund av det behov av förskola som finns i stadsdelen, samt den politiska vilja som fastighetsnämnden och byggnadsnämnden gett uttryck för, bedöms ur en strategisk synvinkel ett begränsat förslag möjligt och lämpligt att pröva vidare tillsammans med värdeskapande kompensationsåtgärder.

Förslaget bedöms inte överensstämma med ”Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad”, men ligger i någon mån i linje med dess intentioner att skapa nya stråk och en entré till koloniområdet.

Stadsmiljö

Slottsskogen är stadens mest välbesökta park med omkring 3,7 miljoner besökare årligen. Parkens storlek är ett av de främsta värdena att bevara och skydda. En storlek som gör att ett omfattande bidrag av ekosystemtjänster samt en stor variation av innehåll och kvaliteter möjliggörs. Även de mer oprogrammerade ytorna innebär stora värden, särskilt sett till helheten, där brynzonerna fungerar som en mjuk övergång mellan stad och park.

En ny förskola med max 6 avdelningar, och som omfattar en utveckling av platsen som helhet, i huvudsak enlighet med de bärande idéerna i förslag 5, bedöms lämpligt att fortsatt pröva i en detaljplaneprocess.

Utöver detta behöver en utgångspunkt vara en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet (riktlinjer för tillägg i parken tas fram inom kulturresevarsarbetet i gestaltningsprogram). I den mån det är möjligt ska sömlösa övergångar mellan gata, gård och park eftersträvas, det innebär att detaljutformning gällande till exempel inhägnader och bullerskydd behöver göras på ett medvetet sätt.

En barriäreffekt kan inte undvikas, det är därför viktigt att i projektet arbeta med entréer till parken. De behöver inte nödvändigtvis vara storslagna, men genomtänka och väl utförda. Angöringsytan som skisseras i förslag 5 bör rätt utformad ha potential att utformas till en attraktiv samlad entré till Slottsskogen, koloniområdet, föreningslokalen och förskolan.

Förslaget innebär vissa negativa konsekvenser för platsen och parken, samtidigt kan en väl gestaltad förskolebyggnad längs Ekedalsgatan bidra till att göra stråket mer befolkat och minska upplevelsen av gatan som bred, lång och trafikdominerad. För att minimera den negativa påverkan är det viktigt att ny byggnad blir en tillgång för Ekedalsgatan, genom att bidra med liv och trygghet i detta avsnitt.

Platsen utgör en fond i Ekedalsgatan sett från väster, en gestaltning av byggnad, bullerplank, och vegetation m.m. som tar sig an även det förhållandet krävs.

Nuvarande trädlinje ska så långt som möjligt hållas intakt, och utgångspunkten ska vara att inga träd påverkas av byggnationen.

Social- och barnkonsekvensanalys

I ett eventuellt planarbete behövs ett arbete med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förslaget innehåller inga bostäder vilket talar för en lägre social komplexitetsnivå, men platsen för förslaget är komplex då den är en del av Slottsskogen. Socialförvaltningen Centrum ser att det finns mål- och intressekonflikter att hantera i bedömningen av förslaget vilket ökar komplexiteten. Baserat på denna bedömning ser socialförvaltningen att en eventuell detaljplan bör utredas enligt social komplexitetsnivå 3.

Bedömningen ovan utgår från att föreningslokalen rivs och ersätts, vilket inte bedöms aktuellt i nuläget. Vid en planstart får det göras en förnyad bedömning om social komplexitetsnivå ska sättas till 2 eller 3.

Teknisk försörjning och mark

Allmänna VA-ledningar finns i direkt anslutning till planområdet, med bra kapacitet vad gäller dricksvatten, spillvatten och dagvattenledning. Yta för dagvattenhantering behöver avsättas inom planområdet.

Göteborg Energi har många befintliga ledningar i området framför allt högspänningsledningar på 10kV, 130kV och styrkablar. Den 130 kV ledningen som finns går väldigt nära både den befintliga förskolan och föreningslokalen. Göteborg Energi menar att all planering måste utgå från att 130 kV ledningen inte påverkas eftersom den är viktigt för stora delar av Göteborg.

Fjärrvärme finns och är anslutet till nuvarande förskola och föreningslokalen. Huruvida befintliga serviser kan användas eller ej beror på vilken kapacitet den nya förskolan kommer att efterfråga.

En miljöteknisk markundersökning och sanering utfördes inför att befintlig tillfällig förskoleverksamhet skulle startas upp. Om förskolan ska utökas behöver en översiktlig markmiljöundersökning utföras för det utökade området för förskolan inklusive förskolegården.

I ett eventuellt planarbete kommer en geotekniskt/bergteknisk handling behövas som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för det som planen kommer att medge. I nuläget ser kontoret inga geotekniska hinder för projektet.

Miljö- och hälsoaspekter

Skogsmiljön som föreslås ingå i förskolegården är en del av Slottsskogens stora skogskomplex som är klassad som ädellövskog med högsta naturvärdesklass. Skogen ingår också i ett större område som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Miljöbalken (3 kap 3 §) anger att dessa särskilt känsliga områden så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning ligger bullernivåerna idag på 55–65 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning behöver tas fram som visar att Naturvårdsverkets riktvärden för skolgård går att klara.

Enligt miljöförvaltningens Luftkarta är nivåerna av kvävedioxid höga på platsen. Det behöver tas fram en ”Platsbedömning Luft” enligt stadens Riktlinje för hantering av luftkvalitet i planeringen. Med stöd av underlag från de andra förvaltningarna gör

miljöförvaltningen en bedömning om risken för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids och om en fördjupad luftutredning krävs.

Kraftledningar alstrar elektromagnetiska fält. Frågan om säkerhetsavstånd har ställts till miljöförvaltningen och Göteborg Energi, men vilket avstånd som krävs har inte kunnat besvaras inom ramen för denna förprövning. Den preliminära bedömningen är att frågan är hanterbar, men att elektromagnetiska fält kan påverka hur byggnadens innehåll och funktioner disponeras samt hur förskolegården utformas. Frågan behöver utredas tidigt i planarbetet eftersom det finns viss risk att den får avgörande inverkan på projektet.

Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler anger nyckeltal gällande friyta till förskola i innerstaden till 25 kvm/barn som funktionell nivå och utgångspunkt, samt 20 kvm/barn som acceptabel nivå, samt en minsta sammanhängande friyta 1800 kvm. Förslaget klarar minsta sammanhängande friyta, men sex avdelningar med 25 kvm friyta/barn bedöms svårt att klara utan allt för stor påverkan på Slottsskogens värden. Frågan behöver prövas i planarbetet, avvägningen kommer troligen bli att antingen acceptera 20 kvm/barn eller att begränsa antalet avdelningar till fyra eller fem.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i ett eventuellt planarbete enligt 6 kap. miljöbalken.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Det är i hög grad en bedömningsfråga huruvida förslaget strider mot stadens samlade strategier, inklusive översiktsplanen. Mot bakgrund av det behov av förskola som finns i stadsdelen, samt den politiska vilja som fastighetsnämnden och byggnadsnämnden gett uttryck för, bedöms ur en strategisk synvinkel ett begränsat förslag möjligt och lämpligt att pröva vidare tillsammans med värdeskapande kompensationsåtgärder.

En ny förskola med max 6 avdelningar, och som omfattar en utveckling av platsen som helhet där kvaliteter tillförs området som compensation för de värden som förloras, bedöms lämpligt att fortsatt pröva i en detaljplaneprocess.

Förslaget innebär vissa negativa konsekvenser för platsen och parken, samtidigt kan en väl gestaltad förskolebyggnad längs Ekedalsgatan bidra till att göra stråket mer befolkat och minska upplevelsen av gatan som bred, lång och trafikdominerad. För att minimera den negativa påverkan är det i ett eventuellt planarbete viktigt att ny bebyggelse blir en tillgång för Ekedalsgatan, genom att bidra med liv och trygghet i detta avsnitt.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, Miljöförvaltningen, Park- och naturförvaltningen, SBK Geotekniker och Socialförvaltningen Centrum för eventuellt yttrande. Yttranden relaterar till det ursprungligen inlämnade förslaget, förslag 1. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har många befintliga ledningar i området framför allt högspänningsledningar på 10kV, 130kV och styrkablar.

Den 130 kV ledningen som finns går väldigt nära både den befintliga förskolan och föreningslokalen och dess ledningsrätt är i princip kloss an föreningslokalen och bara drygt 1m från den befintliga förskolan.

All planering måste utgå ifrån att 130 kV ledningen inte påverkas i och med att den är viktigt för elmatningen för stora delar av Göteborg.

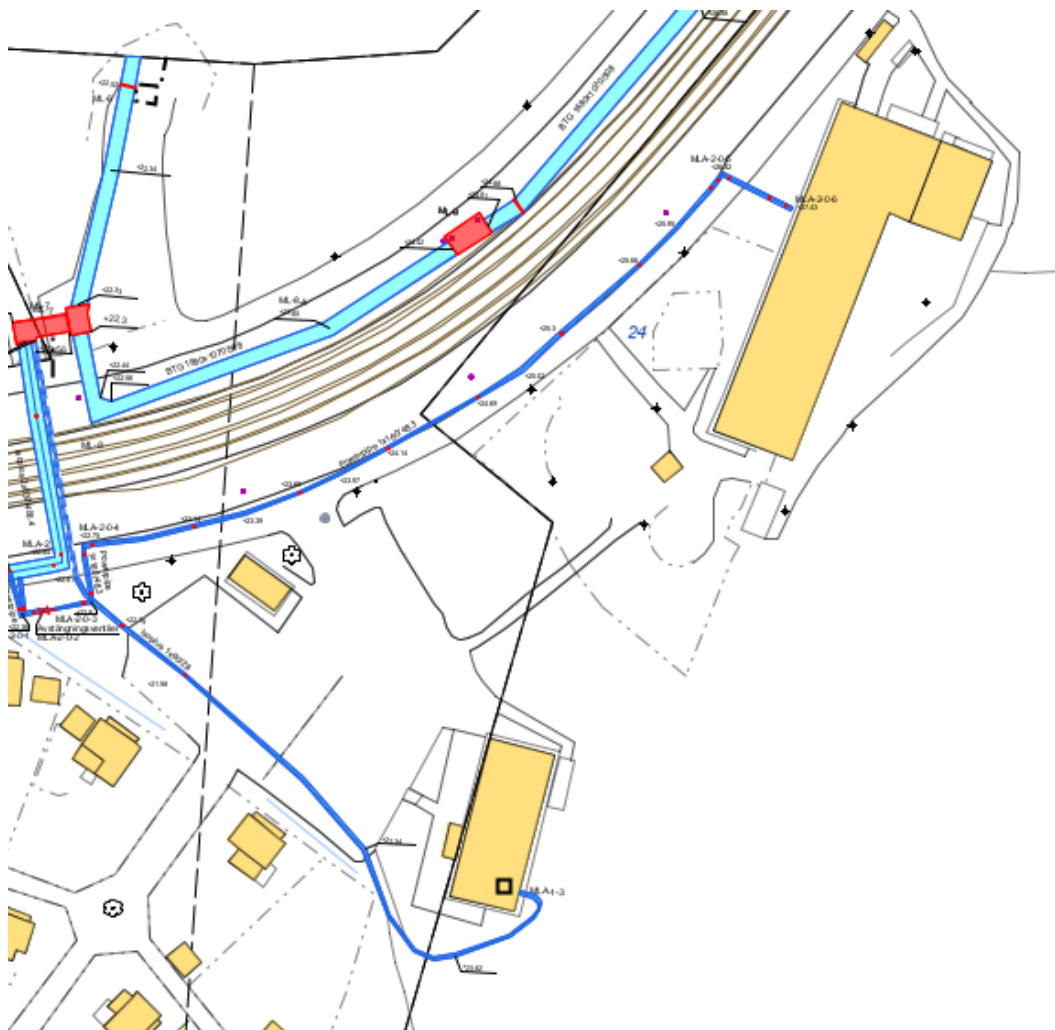
Inga arbeten får förekomma inom ledningsrättsområdet för ledningen.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Fjärrkyla, finns inte i området

Gas, finns inte i området

Fjärrvärme, nuvarande förskola på Ekedalsgatan 24 och Sportklubbens Argos lokal på Ekedalsgatan 26 är anslutna till befintligt fjärrvärmenät. Huruvida dessa serviser kan användas eller ej beror på vilken kapacitet den nya förskolan kommer att efterfråga. Göteborg Energi får utreda detta vidare i senare skede. Det är viktigt att befintliga abonnemang sägs upp i god tid innan rivningsarbetena påbörjas och att man innan dess har haft en dialog om önskat effektbehov så vi vet om del av ledningen skall vara kvar i drift för att försörja planerad ny förskola.



Göteborg Energi GothNet AB

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

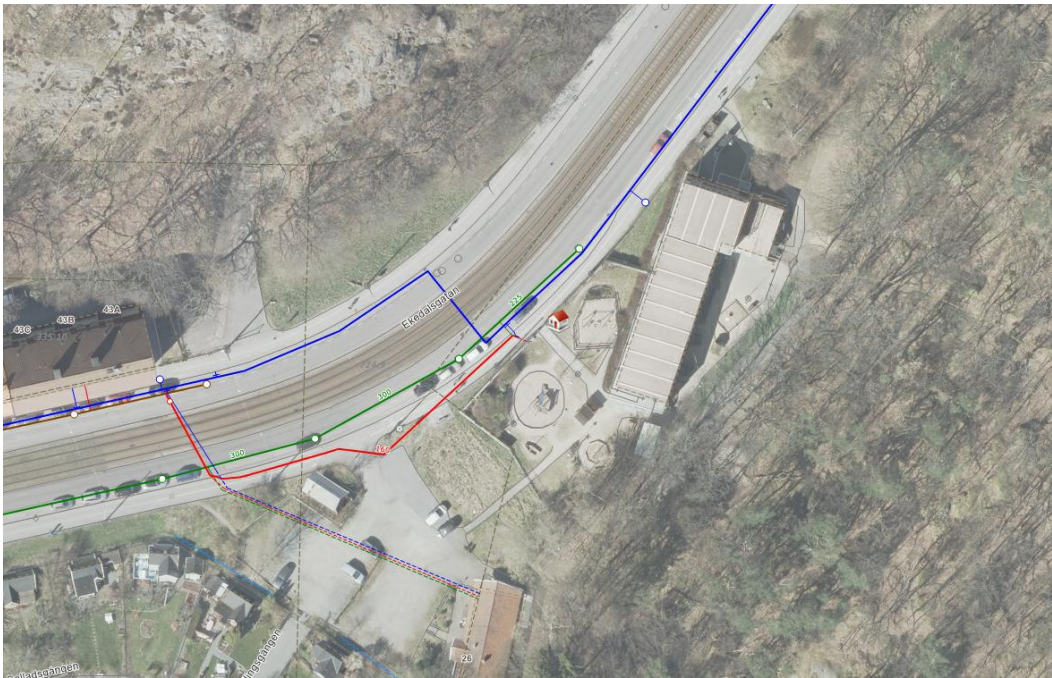
Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv och avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Allmänna VA-ledningar finns i direkt anslutning till planområdet med bra kapacitet vad gäller dricksvatten, spillvatten och dagvattenledning. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet. Placering av entréer bör göras med hänsyn till skyfallsituationen på planområdet.

VA-ledningar

Ekedalsgatan 24 är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet. Den befintliga förbindelsepunkten kan användas för den nya bebyggelsen.



Figur 1 Allmänna VA-ledningar i närheten av Ekedalsgatan 24, som är markerad i kartan.

Skyfall

Figur 2 visar vattendjup vid skyfall. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn med dagens förhållanden kan vattendjupet komma upp till ca 0,5 m. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.



Figur 2 Maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn

Dagvatten

Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och Miljöförvaltningens krav. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra.

Avfall

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges.

Angående framkomlighet och angöring är det positivt att arkitektskissen visar en rund vändyta för avfallsfordon, eftersom backning eller backvändning inte får förekomma intill förskolor. Exakt placering av vändyta samt placering av avfallshantering behöver studeras vidare i ett eventuellt planarbete. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen, kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

Kulturförvaltningen

Bakgrund

Enligt översiktsplanen ligger tomten inom område med särskilt stora värden för friluftsliv och inom riksintresse för kulturmiljövård ”Slottsskogen – Botaniska trädgården – Änggården (O2:7)”

Slottsskogen och dess bebyggelse, ligger även inom bevarandeprogrammet, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande*.

Göteborgs kommun har inlett ett arbete för att skydda Slottsskogen som kommunalt kulturresevat (Projektdirektiv kom 2019-11-22).

Inom det aktuella planområdet finns en möjlig fornlämning i form av en stenkammargrav (Göteborg 177:1/L1969:974). Lämningen är inte tidigare undersökt.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen avstyrker begäran om planbesked då ett arbete med reservatsbildning för Slottsskogen pågår. Det är angeläget att reservatsgränserna för Slottsskogens kulturresevat fastställs innan eventuella detaljplaner inom eller i anslutning till reservatet påbörjas. En viktig stärkande åtgärd för Slottsskogen som helhet är att parkens yttre gränser förstärks och görs tydliga. Ett planbesked för förskola på platsen motverkar detta syfte.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen anser att planförslaget är olämpligt då det innebär ett ingrepp i Slottsskogens randzon. Bland annat motverkar förslaget syftet med pågående arbete med kulturresevat för Slottsskogen och riskerar att påtagligt skada långsiktiga bevarandevärden, där skogens storlek är en viktig värdetfaktor. Skogsmiljön som förskolegården föreslås ta ianspråk ingår i utpekat ädellövskogsområde med högsta naturvärdesklass och är även utpekat som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

Synpunkter

Planförslaget innebär ett anspråk på Slottsskogens parkområde och naturmiljö, vilket går emot flera mål och inriktningar i stadens olika styrande dokument.

I kommunens översiktsplan ingår området i Grön- och rekreationsområde samt delvis i Område med särskilt stora värden för friluftsliv. I förslag till ny översiktsplan pekas hela planområdet ut som park där inriktningen är att bygga för andra ändamål än parkrelaterade inte ska ske. Planförslaget berör även riksintresse för friluftsliv och riksintresse för kulturmiljövård.

Det pågående arbetet med kulturresevat för Slottsskogen syftar till att upprätta ett skydd och långsiktigt bevara den stora rikedom av kultur- och naturvärden och ekosystemtjänster som parken står för. Att värna parkens storlek och utveckla dess yttre gräns med tydliga entréer och annonsering mot staden är viktiga delar för att uppnå syftet med resevatet. Aktuellt planbesked är ett av fler exempel på anspråk och exploateringsintressen på ytor i Slottsskogens utkant som sammantaget riskerar att påtagligt skada syftet med kulturresevatet och Slottsskogens bevarandevärden.

Skogsmiljön som föreslås ingå i förskolegården är vidare en del av Slottsskogens stora skogskomplex som är klassad som ädellövskog med högsta naturvärdesklass. Skogen ingår också i ett större område som är utpekat som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO), och ingår även i förslag på ESKO-område i kommande översiktsplan. Miljöbalken (3 kap 3 §) anger att dessa särskilt känsliga områden så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Vid positivt planbesked

En naturvärdesinventering behöver göras. Storleken och utformningen av förskolan och förskolegården behöver studeras och avvägas för att minimera påverkan på Slottsskogens värden, ekosystemtjänster och utvecklingsbehov samt specifika naturvärden på platsen.

Ljudmiljö: Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning ligger bullernivåerna idag på 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning behöver tas fram som visar att Naturvårdsverkets riktvärden för skolgård går att klara.

Luftmiljö: Enligt miljöförvaltningens Luftkarta är nivåerna av kvävedioxid höga på platsen. Det behöver tas fram en "Platsbedömning Luft" enligt stadens Riktlinje för hantering av luftkvalitet i planeringen. Platsbedömningen görs i samråd mellan stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, och miljöförvaltningen. Med stöd av underlag från de andra förvaltningarna gör miljöförvaltningen en bedömning om risken för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids och om en fördjupad luftutredning krävs.

Föreomrade områden: En miljöteknisk markundersökning och sanering utfördes inför att befintlig tillfällig förskoleverksamhet skulle startas upp. Om förskolan ska utökas behöver en översiktlig markmiljöundersökning utföras för det utökade området för förskolan inklusive förskolegården.

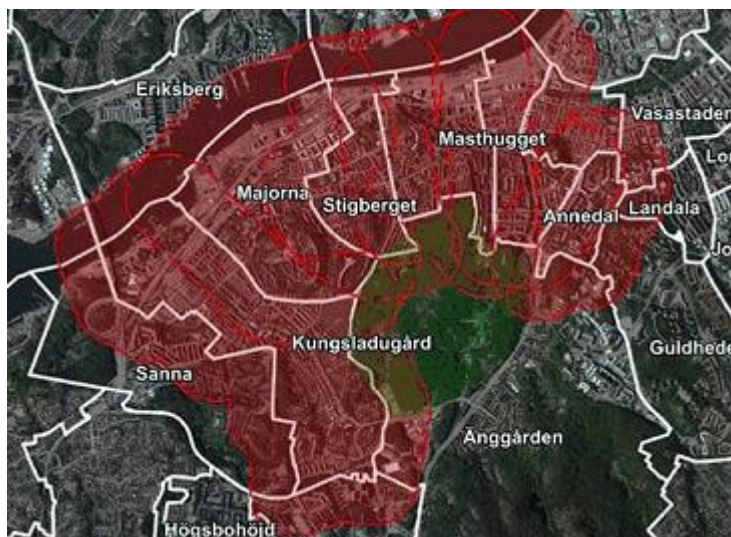
Park- och naturförvaltningen

Ansökan om planbesked föreslår att i en detaljplaneprocess pröva förskola för 8 avdelningar/144 barn vid Ekedalsgatan. Den förslagna platsen är belägen i västra delen av Slottsskogen, utmed Ekedalsgatan, strax norr om Slottsskogskolonin. På platsen finns idag en förskola på temporärt bygglov med 5 avdelningar, SK Argos klubbstuga och parkering. Klubbstugan föreslås ingå i prövningen och förslaget är att denna byggnad rivs och ny föreningslokal byggs inom förskolans lokaler.

Förvaltningen har två gånger tidigare haft synpunkter på etablering av förskola på platsen, dels när den tillfälliga förskolan planerades under 2011-12 dels i förprövning av aktuellt planbesked. Båda gångerna hade förvaltningen ett flertal invändningar mot att ytor som tillhör stadens mest besökta stadspark används för detta ändamål. Dessa invändningar framgick inte tydligt i Fastighetskontorets ansökan. Förvaltningen är medveten om den stora bristen av kommunal service i de centrala delarna av staden och svårigheten att hitta mark för ändamålet. Men att det i dagsläget initierats cirka en handfull projekt trots åtskilliga synpunkter från förvaltningen gällande anspråk på Slottsskogen utan att en samlad helhetsbedömning gjorts, gör att förvaltningen inte bedömer förslaget vara möjligt.

Bedömning: Park- och naturförvaltningen bedömer inte att förslaget vara möjligt och vill skicka med följande synpunkter:

- Slottsskogen är stadens mest välbesökta park med omkring 3,7 miljoner besökare årligen. Parkens storlek är som ett av de främsta värdena att bevara och skydda. En storlek som gör att ett omfattande bidrag av ekosystemtjänster samt en stor variation av innehåll och kvaliteter möjliggörs. Även de mer oprogrammerade ytorna innebär stora värden, särskilt sett till helheten, där brynzonerna fungerar som en mjuk övergång mellan stad och park.
- Bild nedan är framtagen i ett tidigare planärende (2018) när analys gjordes över Slottsskogens betydelse för stadsdelarna inom Majorna-Linné. Analys visar att 2/3 av Slottsskogens yta redan är ”intecknad” (rödskräffering i bild) i samband med pågående planering. Anspråken innebär dessutom dubbelinteckning och i vissa fall trippelinteckning av ytor (överlappande buffertar). Bilden nedan ger alltså en indikation på hur stor andel av Slottsskogen som i teorin fyller funktionen som bostadsnära park inom 300 meter. Slottsskogen fyller även funktion som stadsdelspark för stora delar av Majorna-Linné, som stadspark för hela staden, som plats för större evenemang och besöksmål för tillresande.



- Parken, och därmed det aktuella området, omfattas av två riksintressen; riksintresse för kulturmiljövård och är betecknat som värdefull kulturmiljö respektive landskap med stora värden samt riksintresse för friluftsliv. Förslaget innebär negativ påverkan på båda.

- Slottsskogen utgör tillsammans med Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat en grön kil som har stor betydelse för den gröna infrastrukturen på regional nivå. I kommande översiktsplan är det uttryckt att de stora natur- och rekreationsområdena behöver utvecklas och värnas, de gröna kilarna förstärkas och förlängas in i den täta staden. Utöver att strida mot markanvändningskartan strider ansökan också mot dessa delar i kommande översiktsplan. Förslaget går heller inte i linje med markanvändningen i gällande översiktsplan.
- Förslaget strider också mot stadens grönstrategi då värdefull parkmark tas i anspråk samt mot parkens utvecklingsplan. I utvecklingsplanen framgår det att området är en tydlig och viktig avslutning på parken.
- I stadens miljö- och klimatprogram ingår bland annat att sköta och skydda arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas, öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön, öka tillgången till grönområden och användning av ekosystemtjänster. Programmet syftar till att planera för en grön och robust stad, en livsmiljö som är hälsosam för göteborgarna. Förslaget bedöms motverka dessa delar av miljö- och klimatprogrammet.
- Byggnadsnämnden har i uppdrag av kommunfullmäktige att upprätta ett långsiktigt skydd för Slottsskogen och där stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att parken ska skyddas genom ett kulturresevat. Syftet med reservatsbildningen är att säkerställa ett långsiktigt skydd som möjliggör vård, bevarande och utveckling av värden såsom parken kultur- och naturvärden. I arbetet med kulturresevatet görs avvägningar och utredningar kring hur utvecklingen av parken kan tänkas se ut. Att pröva gällande område för exploatering innan kulturresevatet är beslutat är att föregå det arbetet.
- I yttrandet beaktas olika perspektiv där en ponerad förskola i området skulle verka positivt ur ett miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv. Inget resonemang belyser vilket värde platsen hade innan etablering av den tillfälliga förskolan på platsen eller vad föreslagen exploatering innebär för konsekvenser på platsen. Att ställa utbyggnad av utbildningslokaler mot stadens grönytor bidrar till tydliga målkonflikter och barns intressen ställs emot varandra.

Vid eventuellt positivt planbesked ser förvaltningen att det är väsentligt att skicka med följande synpunkter:

- Förvaltningen vidhåller bedömningen att en något mindre yta än den föreslagna är den maximala ytan som kan användas för förskoleverksamhet på denna plats. Detta för att minimera intrånget och möjliggöra att gångstråk hålls öppna för allmänt bruk.
- Området fungerar som en viktig inofficiell entré för parken genom gångstigarna som leder genom området. Föreslagen byggnad är hög (tre våningar) och bred innebär en stor barriär mot parken. Påverkan på parken som entrépunkt bör utredas samt siktlinjer och påverkan på dessa.
- Vidare bör gångvägarna och möjligheterna att ta sig in i parken från området bör utredas. Gångstigen norr om den nuvarande förskolan ska hållas öppen, ingen utökning av exploatering kan ske åt norr. Gångstigar finns även vid Argos klubbstuga och parkeringen. Dessa bör hållas öppna för att inte otillgängliggöra parken.

- Vid eventuellt planarbete bör det prövas om föreslagen föreningslokal som nu prövas i detaljplan för Majvallen kan inrymmas i denna plan, eventuellt i en samnyttjanslösning med föreslagen föreningslokal som planeras ersätta Argostugan.
- Nuvarande trädlinje ska hållas intakt, inga träd ska heller påverkas av byggnation.

Stadsledningskontoret

Det är Stadsledningskontoret (genom Lokalsekretariatet) som har tagit initiativ till planansökan eftersom det på platsen finns provisoriska förskolelokaler med tidsbegränsat bygglov som löper ut 2026-27. Både SLK och dåvarande SDF Majorna-Linné har bedömt att det finns ett permanent behov av förskolekapacitet i området.

Den provisoriska förskolan har kapacitet motsvarande 5 avdelningar, men Stadsledningskontoret gör bedömningen att en ny detaljplan måste ge förutsättningar att kunna öka kapaciteten till 8 avd/144 platser.

Samlokalisering med föreningslokal för att nå en effektiv lokallösning behöver studeras ingående så att hyresvärdsförhållandet för förskolenämnden och idrottsföreningen tydliggörs.

SBK Geotekniker

I förprovningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

Marken inom planområdet utgörs av glacial lera och berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupskartan visar på varierande jorddjup upp till 20 meter.

Om detaljplanen startas kommer en geotekniskt/bergtekniskt handling behövas som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för det som planen kommer att medge. Eftersom det är kommunens mark är det Fastighetskontoret som står för det.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för förskola vid Ekedalsgatan.

Socialförvaltningen Centrum

Bakgrund

På platsen för det aktuella förslaget finns idag en förskola med fem avdelningar på ett tidsbegränsat bygglov. Bygglovet för denna förskola löper ut 2026. Söder om förskolebyggnaden finns en föreningslokal för föreningen SK Argo, en fotbollsförening som verkat i Majorna sedan 1970-talet. På platsen finns också parkering som används av förskolan, föreningen och kolonilottsinnehavarna. Aktuella fastigheter ägs av Göteborgs kommun och marken förvaltas av lokalnämnden, fastighetsnämnden och park- och naturnämnden.

Primärområdena Kungsladugård, Majorna och Änggården

Det aktuella förslaget ligger i gränslandet mellan de tre primärområdena Kungsladugård, Majorna och Änggården. I Änggården, som är ett till ytan stort primärområde, ligger Slottsskogen och stadens delar av Änggårdsbergen. Det är ett litet primärområde sett till befolkning, med cirka 1600 invånare som nästan alla bor i Änggården öster om Dag

Hammar skjöldsleden. Primärområdena Majorna och Kungsladugård är större primärområden än Änggården sett till befolkning. Här bor totalt cirka 22 000 invånare. I Majorna och Kungsladugård bor majoriteten av befolkningen i hyresrätt i flerfamiljshus. Drygt hälften av befolkningen bor i enpersonshushåll och en majoritet av bostäderna i dessa två primärområden är mindre än 60 kvadratmeter. Det finns ett uppdämt behov av skol- och förskoleplatser i dessa primärområden. I de norra delarna av Majorna och Kungsladugård råder brist på bostadsnära grönska.

Det remitterade förslaget ligger inom Slottsskogens parkområde. Slottsskogen är en stadspark och en viktig mötesplats för boende och besökare från hela staden. Parken är samtidigt en viktig vardagsplats för invånarna i kringliggande primärområden. Platsen ligger också inom riksintresse för kulturmiljövård respektive friluftsliv. Sedan 2018 arbetar stadsbyggnadskontoret på uppdrag av byggnadsnämnden och kommunfullmäktige med att upprätta ett kulturresevat för Slottsskogen. Syftet med att bilda kulturresevat för Slottsskogen är att säkerställa ett långsiktigt skydd som möjliggör vård, bevarande och utveckling av parkens kultur- och naturvärden samt aktiviteter som gynnar folkhälsan. Att bilda ett kulturresevat innebär framförallt att ett beslut med föreskrifter för området ska tas fram. Arbetet involverar flera av stadens förvaltningar och planeras vara färdigt för beslut i kommunfullmäktige 2023. I dagsläget finns ett program och en utvecklingsplan för Slottsskogen. Dessa styrande dokument beskriver Slottsskogens värde, funktion och utveckling. I utvecklingsplanen beskrivs Slottsskogens storlek som ett värde i sig, då storleken möjliggör för en omväxlande och flerfunktionell park som används av människor från hela staden. Parkens storlek är också viktig ur ett ekologiskt perspektiv då den främjar biologisk mångfald och bidrar med en mängd ekosystemtjänster till hela staden.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadskontoret efterfrågar svar på om remissinstanserna ser något hinder för en utveckling av området enligt ansökan samt vad remissinstanserna bedömer vara viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla. I utskick av planbeskedsremisser ombeds socialförvaltningen ge sin syn på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv. Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Området, kvarteret och platsen

Det aktuella förslaget innebär ett permanent ökat intrång i Slottsskogen jämfört med idag. Gällande förslaget som helhet ser förvaltningen att det, liksom övriga förslag som påverkar Slottsskogens område, bör avvakta kommunfullmäktiges beslut om upprättande av kulturresevat för Slottsskogen. Förvaltningen ser annars en risk att det aktuella förslaget och liknande förslag sammanlagt riskerar att få en stor negativ påverkan på Slottsskogen. De riskerar att motverka syftet med upprättandet av ett kulturresevat, det vill säga att ge parkens natur- och kulturvärden ett långsiktigt skydd och att säkerställa allmänhetens tillgång till Slottsskogen idag och i framtiden. Detta menar förvaltningen är det främsta hindret för en utveckling av området enligt ansökan. I förslaget till ny översiktsplan som är utställt för granskning våren 2021 anges markanvändningen för

Slottsskogen som stadsdelspark. På sådan mark anger översiktsplanen att ”byggande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte ske”. Översiktsplanen säger också specifikt för Slottsskogen att parkens yttre gränser ska stärkas och tydliga entréer ska återskapas. Förvaltningen ser kritiskt på att det aktuella förslaget strider mot dessa inriktningar.

Bostäder och service

Förslaget innebär inget tillskott av bostäder. Förslaget innebär ett nettotillskott av tre avdelningar förskola i centrala staden, när dagens tillfälliga förskola med fem avdelningar ersätts med en byggnad som rymmer åtta avdelningar. Behovet av förskoleplatser är stort i stadsområdet och förvaltningen ser positivt på att staden arbetar aktivt för att möta denna brist. Samtidigt är behovet av fri- och grönytor också stort och det ökar med tillkommande bostadsförtätning. Gällande förslagets tillskott av förskoleplatser ser förvaltningen att de kan bidra till en förbättrad boendemiljö för barnfamiljer i närområdet när tillgången på förskoleplatser ökar. Det kan underlätta människors vardagsliv och öka möjligheterna att leva i området utan att vara beroende av bil. I förslaget tas en befintlig föreningslokal bort och föreslås ersättas i samma byggnad som den nya förskolan. För att denna lösning ska fungera behöver utformningen av lokalen göras i dialog med föreningen och förskole-verksamheten. Förvaltningen ser att förslaget behöver bedömas tillsammans med övrig pågående planering i närområdet som påverkar det lokala föreningslivets förutsättningar. Framförallt gäller detta pågående planering vid Gröna vallen och Majvallen i Kungsladugård respektive Majorna.

Vistelseytor och grönområden

Utöver det förvaltningen redan nämnt om förslagets förhållande till Slottsskogen ser förvaltningen att förslaget har påverkan på Slottsskogens relation till kringliggande bostadsområden väster om förslaget. Siktlinjerna mot parken västerifrån är viktiga för förståelsen av parkens roll och rum i staden. På den aktuella platsen bryter den temporära förskolan idag av denna siktlinje från väster och minskar upplevelsen av grönska och park i stadsrummet. Det aktuella förslaget riskerar att fortsätta göra detta då den föreslagna byggnaden är en våning högre än befintlig byggnad. Förvaltningen ser en risk att den nya byggnaden kan skapa en barriär och en baksida mot Slottsskogen, vilket är negativt för upplevelsen av tillgänglighet och närhet till parken från väster. Samtidigt ser förvaltningen att en välgestaltad förskolebyggnad längs Ekedalsgatans stråk kan bidra till att göra stråket mer befolkat och minska upplevelsen av gatan som bred, lång och trafikdominerad, vilket vore positivt. Vidare ser förvaltningen att de gångstråk som löper norr och söder om det föreslagna planområdet fungerar som entréer in i Slottsskogen från väster. Fastighetskontoret skriver i ansökan att de har för avsikt att verka för att tillgängligheten till Slottsskogen via gångstigar från Ekedalsgatan ska bibehållas och eventuellt utökas samt upprustas. Förvaltningen delar bilden av att dessa gångstråk behöver finnas kvar och ser positivt på att de bibehålls och föreslås upprustas i förslaget.

Trafik och buller

Ekedalsgatan utgör en lokal barriär i närområdet och är en problematisk gata för gång- och cykeltrafikanter. Gatan är lång och bred och upplevs otrygg att korsa med höga hastigheter och skymd sikt. Cykelbanan längs gatan är enkelriktad på respektive sida av gatan vilket skapar svårigheter att nå målpunkter, som förskolan, längs gatan utan att cykla mot trafikriktningen. Dessa aspekter behöver vägas in i förslaget för att säkra god

trafikmiljö till och vid förskolan. Buller från Ekedalsgatans spår- och vägtrafik förekommer och den befintliga förskolan har enligt miljöförvaltningen satt upp bullerplank mot vägen på grund av detta. Fastighetskontoret skriver i ansökan om planbesked att en bullerutredning behöver göras för att bedöma om det går att skapa en förskolegård med tillräckligt god ljudmiljö.

Social konsekvensanalys, barnkonsekvensanalys och social komplexitetsnivå

I en eventuell detaljplan behöver stadsbyggnadskontoret tillsammans med stadens övriga förvaltningar arbeta med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förslaget innehåller inga bostäder vilket talar för en lägre social komplexitetsnivå, men platsen för förslaget är komplex då den är en del av Slottsskogen. Förslaget innebär ett tillskott av två sorters samhällsfunktioner, förskola och verksamhetslokal. Förvaltningen ser att det finns mål- och intressekonflikter att hantera i bedömningen av förslaget vilket ökar komplexiteten. Baserat på denna bedömning ser förvaltningen att en eventuell detaljplan bör utredas enligt social komplexitetsnivå 3.