

Detaljplan för förskola vid Toredalsgatan inom stadsdelen Tolered

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

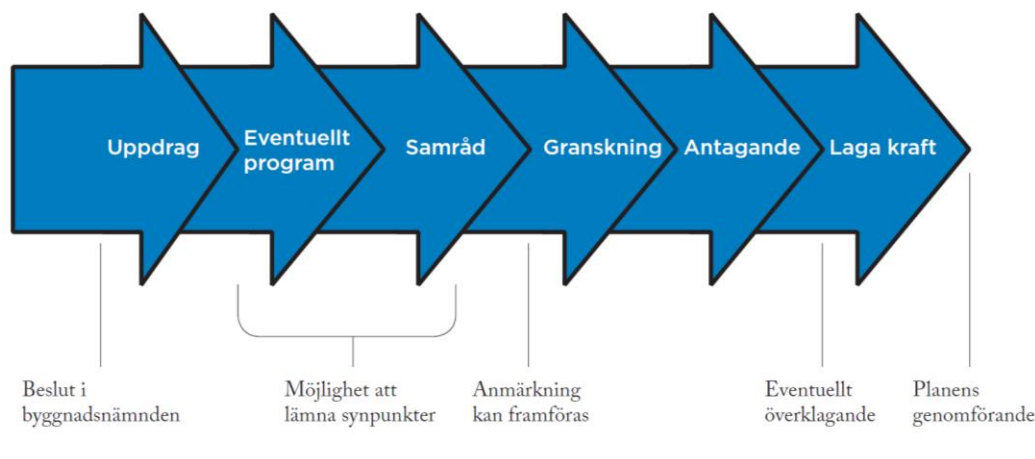


Granskningshandling november 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2019-12-17

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-11-20 – 2024-12-10

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Fäldner, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 79

My Andreasson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 20

Olof Thimfors, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 31

Armin Gasanin, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 57

Lars Andersson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 26 81

Therese Montelius, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-365 59 84

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2024-11-13

Aktbeteckning: 2 -5650

Diarienummer SBF 2023–00057

(Diarienummer SBK: 1076/20)

Handläggare SBF

My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

my.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF 2023–00436

Handläggare EXF

Olof Thimfors

Tel: 031-368 10 31

olof.thimfors@exploatering.goteborg.se

Projektledare SBF

Karin Fäldner

Tel: 031-369 19 79

karin.faldner@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Toredalsgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Naturvärdesinventering Pro-Natura 2021-11-03, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning KoV 2022-05-18, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Geoteknisk utredning Norconsult 2021-11-24, reviderad 2023-03-13 beställd av Exploateringsförvaltningen
- Utlåtande markmiljö FK 2021-11-10, beställd av Exploateringsförvaltningen

GRANSKNINGSHANDLING

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Tolered 731:801 och 731:817 samt del av Rambergsstaden 733:166 SYSTRA AB, DeKa Enviro AB 2023-04-25, beställd av Exploateringsförvaltningen
- PM Trafikbuller Ensucon 2024-09-24, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen

Innehållsförteckning

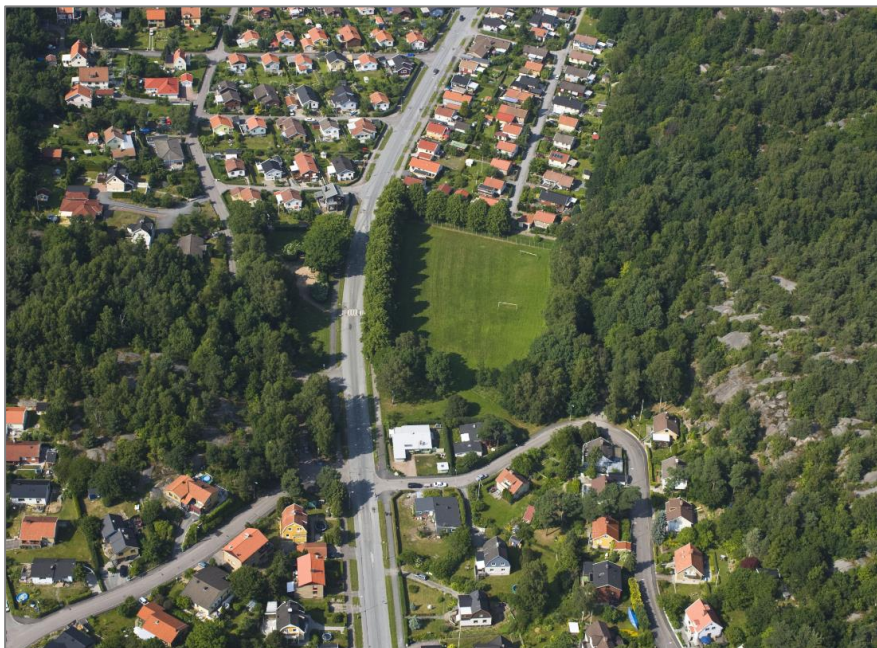
DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID TOREDALSGATAN INOM STADSDELEN

TOLERED	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Risk och störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	21
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	26
<i>Fastighetsindelning</i>	29
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	29
<i>Avtal</i>	30
<i>Dispenser och tillstånd</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Upplysningar</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	31
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	32
<i>Nollalternativet</i>	36
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	36
<i>Miljökonsekvenser</i>	37
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	40
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget vid Toredalsgatan, cirka 3,5 kilometer (fågelvägen) nordväst om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en byggnation av en förskola med åtta avdelningar i två plan. Platsen är planlagd för idrottsändamål, och nyttjas idag som provisorisk förskola med åtta avdelningar. Behovet av en förskola i området har bedömts långsiktigt som permanent. Planen möjliggör en utökning av förskolegården för att stadens riktlinjer om friyta ska uppnås.



Snedbild från 2008. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.



Befintlig tillfällig förskola. Foto: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör en förskola med åtta avdelningar med tillhörande gård, motsvarande cirka 35 m² per barn. Ny byggnad föreslås i två plan. Huvudbyggnadens placering styrs av skyfallssituationen, eftersom en lågpunkt gör att vatten ansamlas i planområdets nordöstra del. Angöring och parkering kommer fortsättningsvis vara i planområdets västra del, men anpassas efter den nya byggnadens placering. Planen möjliggör att den inhägnade gården kan utökas med 1300 m².



Befintlig bebyggelse (till vänster) och föreslagen bebyggelse (till höger). Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att marken inte kommer återställas för idrottsändamål när det tillfälliga bygglovets löpande ut, vilket gör att spontan idrott, lek med mera försvinner från området. Bedömningen är att det finns ett stort behov av en permanent förskola i området som väger tyngre.

För att klara tillgänglighetskrav och avfallshantering behöver den asfalterade ytan utökas fram till byggnaden, samt befintlig utfart flyttas. En ny utfart riskerar att påverka två av alléträden, bedömningen är att träden kan bevaras.

En del av naturmarken i öster tas i anspråk för att möjliggöra att stadens riktlinjer om fria utomhus uppnås. I planarbetet har en avvägning gjorts att grönstråket söder om planområdet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Detta då stråket fungerar som en viktig koppling för däggdjur och prioriteras därför att bevara.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborgs Stad som anger *blandad stadsbebyggelse inom övriga mellanstaden*.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggnation av en förskola med åtta avdelningar i två plan. För att ge planen en större flexibilitet ges användningen skola (S), vilket medger förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Platsen nyttjas idag som provisorisk förskola med åtta avdelningar, i paviljonger med tillhörande förskolegård som har ett tillfälligt bygglov. Platsen är planlagd för idrottsändamål och nyttjades tidigare som fotbollsplan. Behovet av en förskola i området har bedömts långsiktigt som permanent.

Byggnadsvolymen bedöms som lämplig i förhållande till kringliggande bostadsbebyggelse. En byggnad i två plan innebär att mindre markyta tas i anspråk, således kan stadens riktlinjer om fria utomhus uppnås. Planen reglerar att den nya byggnaden placeras i planområdets södra del på grund av en lågpunkt i planområdets norra del. Planen reglerar att lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnaden ska vara +25,4 meter över nollplan för att säkra huvudbyggnaden från skyfall. Byggnadens takvinkel tillåts vara minst 15 grader vilket har bedömts som lämpligt i förhållande till kringliggande bebyggelse, samt möjliggör för solceller på taket.

Planen möjliggör för komplementbyggnader (förråd, barnvagnsparkering med mera) anpassat efter förskolans behov.

En del av intilliggande naturmark tas i anspråk och möjliggör för en förskolegård som uppnår stadens riktlinjer om fria.

Detaljplanen säkerställer att de träd som bedöms ha naturvärden eller vara särskilt skyddsvärda, bevaras. Inom naturområdet finns även utökat marklov för att fälla större träd. Inom planområdet, längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan, finns 17 alléträd som ska bevaras. För att inte riskera att träden skadas reglerar planen att ingen bebyggelse får uppföras inom 10 meter från träden.

Entréområdet föreslås inom planområdets nordvästra del. Infarten kommer även fortsättningsvis vara från Bäckuddsgatan och utfarten mot Toredalsgatan. Parkering för verksamheten föreslås också inom planområdets nordvästra del (där befintlig parkering finns) för att minimera nya ingrepp i trädens rotzon. Planen säkerställer allmännyttiga underjordiska ledningar under befintlig parkeringsyta för att möjliggöra för ett rörmagasin som ska fördröja dagvatten.

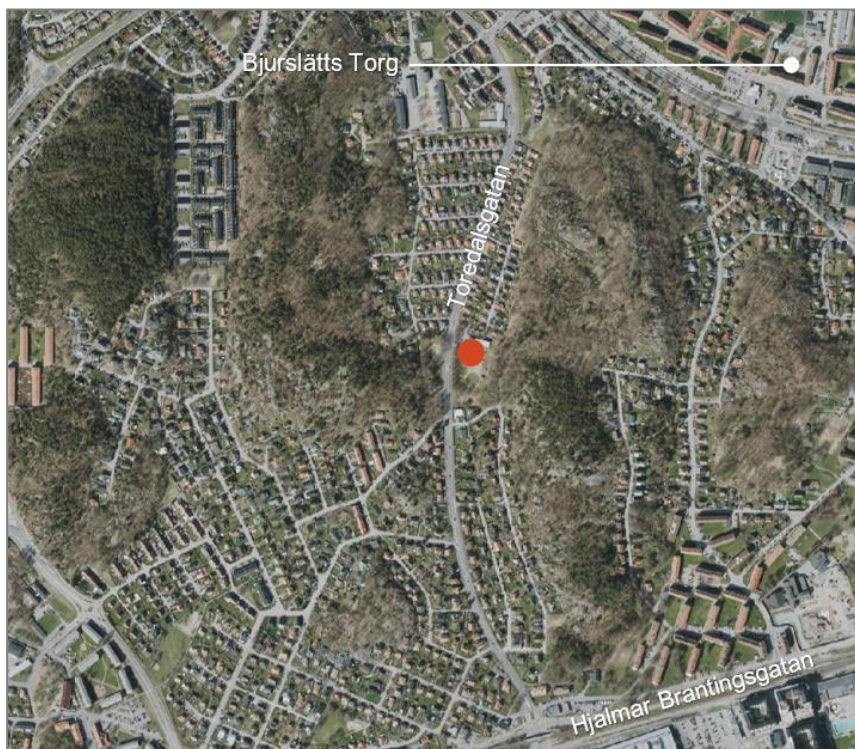
Planen säkerställer att ett befintligt grönstråk i planområdets södra del, som kopplar samman två stora grönområden, bevaras.

Syftet med planen är också att göra en befintlig transformatorstation, på västra sidan av Toredalsgatan, planenlig.



Översiktskarta. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planområdet är beläget vid Toredalsgatan, cirka 3,5 kilometer (fågelvägen) nordväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planområdet omfattar cirka 1,24 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

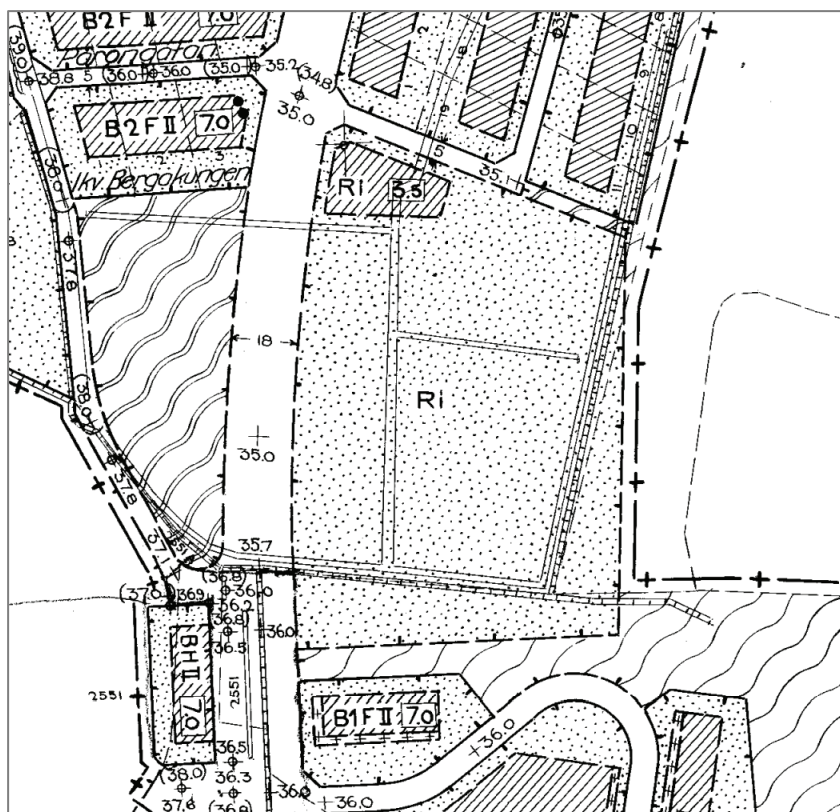
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har två kommuninterna upplåtelser, ett med stadsmiljöförvaltningen och ett med stadsfastighetsförvaltningen. Några övriga nyttjanderättshavare finns inte.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger *blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden*. Rekommendationen är att bostäder, service och arbetsplatser blandas och att verksamheten som är störande för omgivningen undviks. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

För största delen av området gäller detaljplan akt 2–2413, som vann laga kraft år 1941-12-18. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger användningen idrottsändamål (**Ri**). Inom områdets södra del gäller detaljplan akt 2–2767, som vann laga kraft år 1953-05-29. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger användningen allmän plats, park.



Detaljplan akt 2-2413. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Det finns ett tidsbegränsat bygglov för förskola som maximalt kan förlängas till 2026.

Mark, vegetation och fauna

Markförhållanden

Marken inom planområdet är i huvudsak plan, med undantag för en flack slänt mot bergspartiet i öster. Marknivåerna varierar mellan cirka +24,0 och +30,0 meter över havet. Den dominerande jordarten i området är glacial lera samt postglacial sand. Lerans mäktighet uppgår till cirka 10 meter. En bergsbrant ligger ett tiotal meter öster om planområdet. Framför bergsslänten finns ett skogsområde som utgör en naturlig säkerhetszon mellan branten och planområdet.

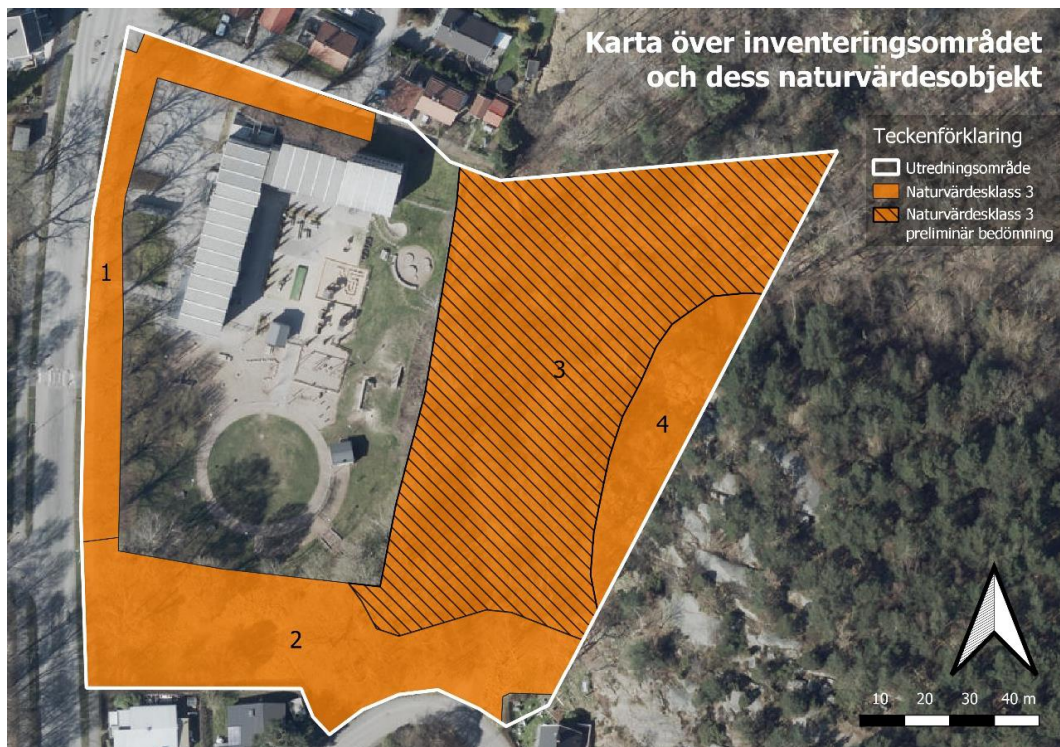
Radon

Planområdet klassas som ett lågriskområde för radon.

Vegetation, fauna och vattenförekomst

En naturvärdesinventering (daterad 2021-11-03) har tagits fram. I stora drag utgörs området av skogsmiljöer och bebyggda områden. Dessa gränsar till två större sammanhängande grönområden i västlig och östlig riktning. De naturvärden som identifierats är knutna till skogs- och parkmiljöer med grova och mogna träd med död ved, hålstrukturer och mulm. Miljöerna är viktiga för bland annat insekter, fåglar och fladdermöss.

Fyra naturvärdesobjekt har identifierats och samtliga naturvärdesobjekt har placerats i klass 3 och bedöms därmed ha påtaglig betydelse för biologisk mångfald. Viss påverkan kan tolereras i enskilda naturvärdesobjekt med klass 3 så länge den totala arealen av aktuell naturtyp eller naturvärdeskvalitet upprätthålls i närområdet.



Inventeringsområdet och dess naturvärdesobjekt. Bild: Pro-Natura

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av en lindallé med 17 träd. Dessa omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Samtliga träd inom naturvärdesobjektet har en relativt rik moss- och lavflora, typisk för alléer. Detta tillsammans med fyndet av en rödlistad almskruvmossan gör att objektet bedöms hysa vissa artvärden.



Lindallé, sett från nordöst. Foto: Pro-Natura

Naturvärdesobjekt 2 utgörs av en igenväxt parkmiljö som bildar ett grönt stråk mellan två större grönområden i en annars bebyggd närmiljö. Ur försiktighetsperspektiv bör man utgå från att stråket är en viktig länk för däggdjur som förflyttar sig. Stråket är förhållandevis

smalt och ligger redan idag inträngt mellan bebyggda ytor. Detta innebär sannolikt att man inte kan göra detta stråk särskilt mycket smalare utan att dess funktion som koppling mellan grönområden går förlorat. Ett par rödlistade fågelarter, stare (NT) och björktrast (NT), har rapporterats inom naturvärdesobjektet. Båda arter kan nyttja såväl parken som intilliggande trädgårdsmiljöer för häckning och födosök.



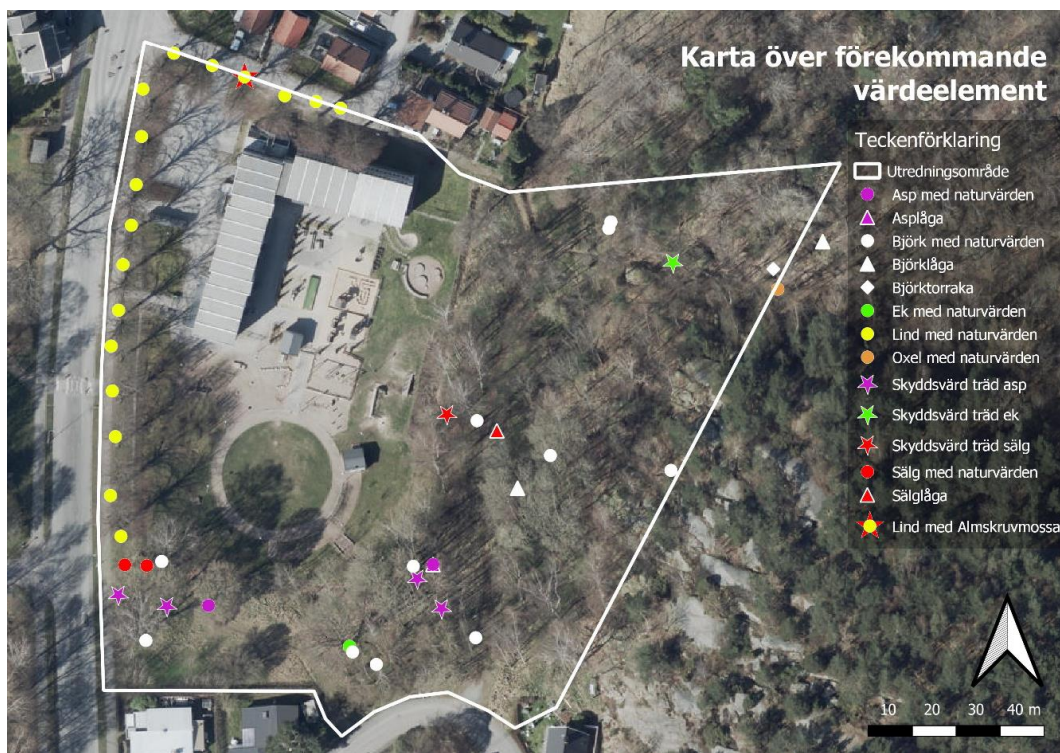
Grönstråk, sett från väster. Foto: Stadsbyggnadsförvaltningen

Naturvärdesobjekt 3 utgörs av en blandlövskog med stort inslag av exotiska trädgårdstrymningar. Objektet bedöms preliminärt hysa ett påtagligt naturvärde som minst motsvarar klass 3.

I naturvärdesobjekten 2 och 3 har exemplar av murgröna hittats. Murgröna är fridlyst enligt 8 § Artskyddsförordningen. Om exploateringen skulle medföra att individer av murgröna riskerar att skadas eller förstöras kan det behövas dispens från länsstyrelsen. Fynden utgörs dock med stor sannolikhet av trädgårdstrymningar.

Två diken finns öster om förskolegården. Inga av diken var vattenförande vid inventeringstillfället.

Sammanfattningsvis är en stor del av det inventerade området (utom själva förskolegården) relativt känsligt för byggnation.



Karta över värdeelement. Bild: Pro-Natura

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet ligger i en liten dalgång med närhet till fornlämningsmiljöer, däribland två fornborgar (Lundby 80:1 respektive Lundby 110:1) samt två fyndplatser för så kallade depåfynd, innehållande flintredskap från yngsta stenåldern (Lundby 91:2, 91:3). Närmaste kända fornlämnning finns cirka 100 meter väster om planområdet i form av en förhistorisk boplats (Lundby 206:2). Inga kända fornlämnningar finns inom planområdet.



Förskola centralt i bilden. Utklipp från Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

Befintlig bebyggelse

Marken användes fram till 1950-talet som åkermark. Småhusbebyggelse och gatunät tillkom under 1950-talet. Befintlig bebyggelse utgörs av en tillfällig byggnad som nyttjats som förskola sedan 2012. Byggnaden står i planområdets norra del. Angöring och parkering ligger väster om byggnaden och förskolegården ligger söder om byggnaden. Förskolegården avgränsas i öster av ett dike och skogsområde och i söder av ett parkområde. Marken nyttjades tidigare som idrottsplats.

Närliggande bebyggelse består till största delen av ett tidigare småstugeområde som började byggas på 1930-talet, med en- till tvåplans enfamiljsvillor. Bebyggelsen är genomgående småskalig, med varierande byggnadshöjd.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom mellanområdet Kärrdalen som karakteriseras av höjdskillnader och småhusbebyggelse. År 2020 hade Kärrdalen-Slättdamm 9 600 invånare. Det är ett område som ligger i mitten när det gäller hälsoutfall och socioekonomisk statistik. Andelen barn som är inskrivna på förskolan är något högre än genomsnittet i Göteborg. Behovet av förskoleplatser är stort, och en förskola har en viktig roll i att bygga en jämlik, jämställd och hållbar stad, samt öka förståelsen mellan människor.

Planområdet ligger i dalgången mellan två höjder och möjliggör en grön koppling mellan dessa, där ett längre grönt stråk går i öst-västlig riktning från Biskopsgården i väster till Flunsåsparken i öster.

Förskolan nyttjar skogsområdet, där det finns stigar och kojor. Väster om Toredalsgatan finns en bostadsnära park som också den nyttjas av förskolan. Förskolegården är öppen för allmänhet under de tider som verksamheten är stängd. Det är osäkert i vilken utsträckning det nyttjas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

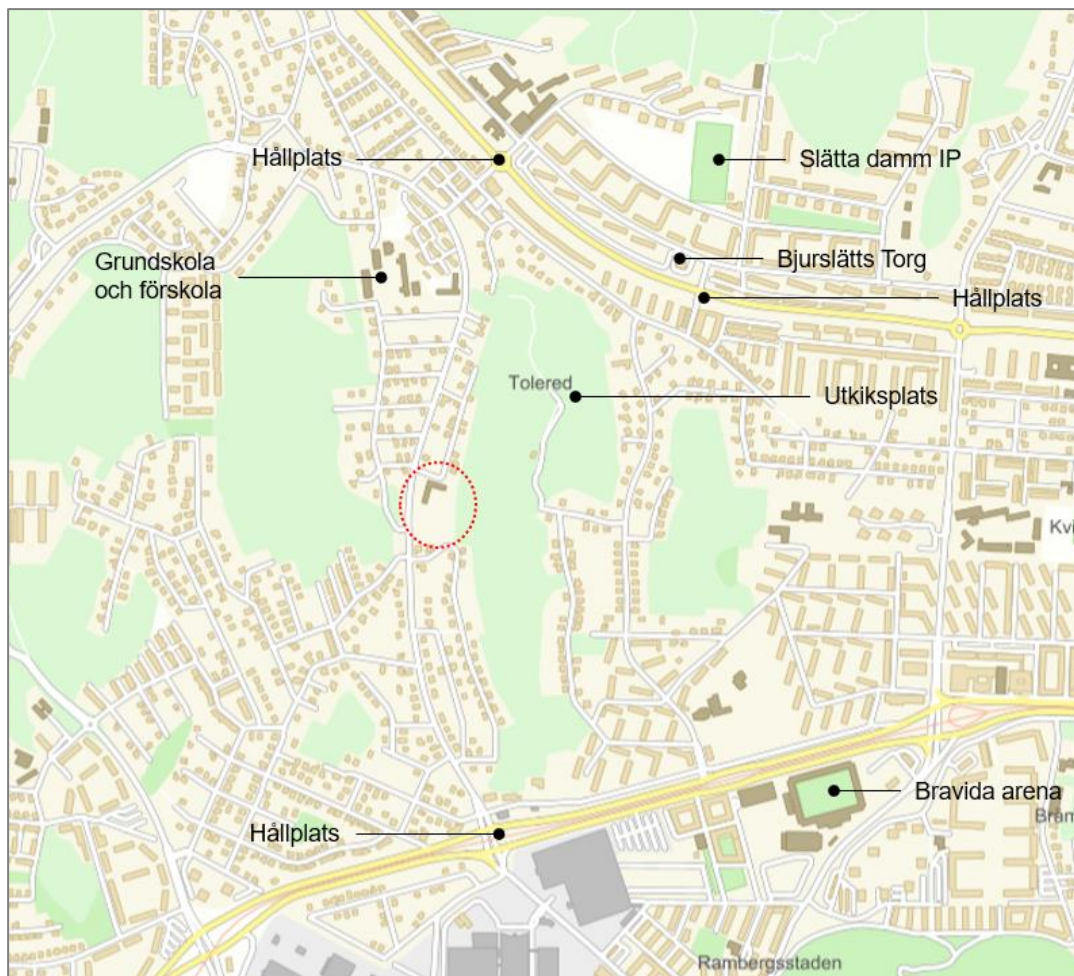
Toredalsgatan är matargata i området, i övrigt finns lokalgator som angör bostäderna. Trafikmängden uppmättes under 2020 till 2400 ÅMVD (bilar per dygn), varav 110 utgjordes av tung trafik. Gång- och cykelbana finns på båda sidor längs Toredalsgatan.

Förskolans infart nås med bil från Bäckuddsgatan i norr och utfarten är mot Toredalsgatan i väst. Verksamhetens parkering är förlagd väster om befintlig byggnad. Totalt har förskolan 13 parkeringsplatser.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är *Gropegårdsgatan* belägen på Hjalmar Brantingsgatan cirka 650 meter (fågelvägen) söder om planområdet. Hållplatsen, *Toleredsgatan*, finns på Björlandavägen cirka 700 meter (fågelvägen) norr om planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses som otillfredsställande.

Service

Vid Bjurslätts torg, cirka 800 meter bort (fågelvägen) finns viss lokal service med närbutik, vårdcentral och några restauranger. Närmsta grundskola är Lerlyckeskolan (F-6) som ligger cirka 550 meter (fågelvägen) norr om planområdet. Bibliotek finns vid Vågmästareplatsen, cirka 2,5 kilometer bort.



Översiktskarta service. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning sker idag i Toredalsgatan. VA-ledningsnätet avvattnar områdets spill- och dagvatten.

Fastigheten är ansluten till el, tele och fjärrvärme.

Risk och störningar

Buller

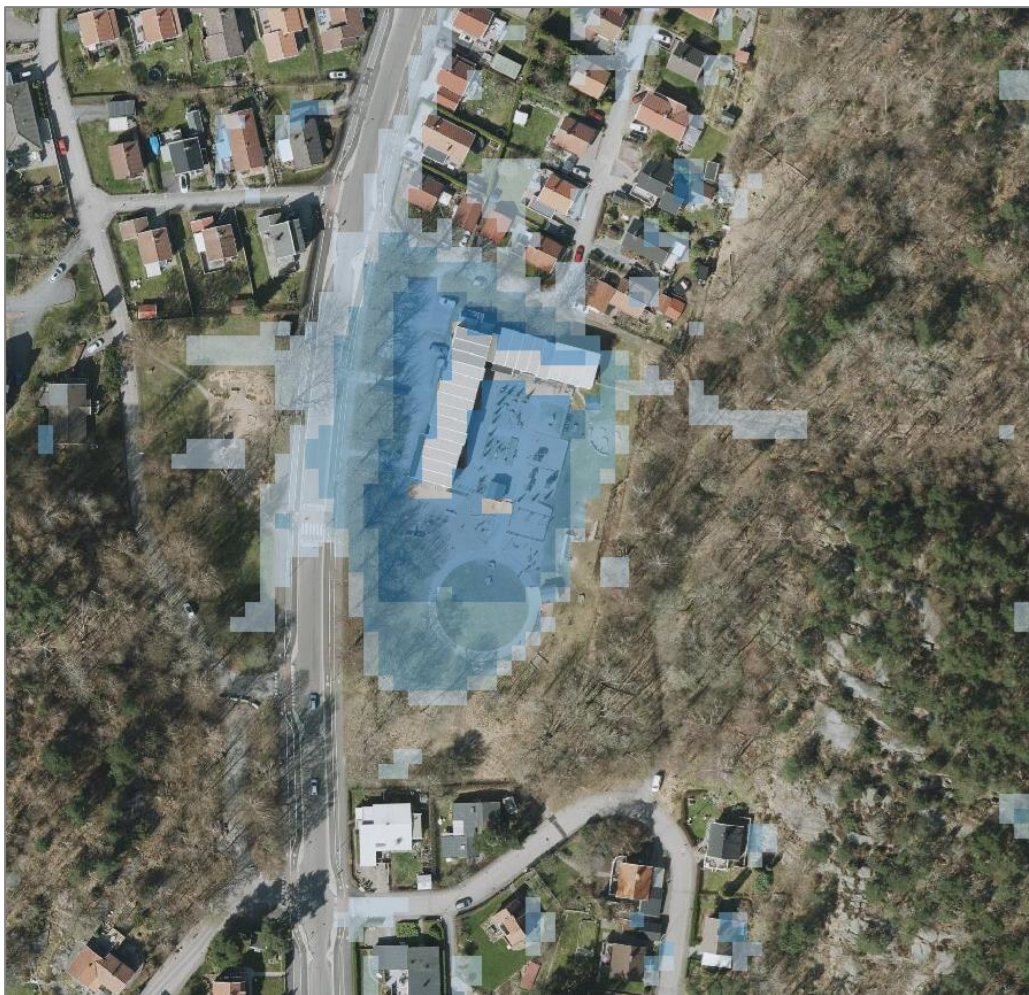
En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Resultat redovisas nedan under ”Övriga åtgärder, buller”.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal.

Översvämningsrisk

Hela planområdet ligger i en dal mellan två högpunkter och utgör därför en naturlig lågpunkt dit vatten rinner, vilket gör området extra utsatt för skyfall. I dagsläget visar skyfallsmodellen att vatten ansamlas i planområdets norra delar till ett maximalt djup på cirka 0,65 meter. Vatten ansamlas även på Toredalsgatan till ett maximalt djup på cirka 0,25 meter.



Klimatanpassat 100-årsregn, nuläge. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en ändrad användning från idrottsändamål (**Ri**) till skola (**S**), vilket medger förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet.

Planen föreskriver att befintliga tillfälliga paviljonger ersätts med en ny byggnad i två våningar, vilket medger en permanent förskola med åtta avdelningar där stadens riktlinjer om friyta (35 m² per barn) uppnås.

Angöring och sophantering kommer även fortsättningsvis ske från Bäckuddsgatan i norr och Toredalsgatan i väst, och parkering föreslås i nordvästra delen av planområdet (där befintlig parkering finns) för att minimera nya ingrepp i trädens rotzon.

Naturmark i öster föreslås tas i anspråk av förskolan för att möjliggöra att den inhägnade gården kan utökas för att klara stadens riktlinjer om friyta utomhus. För att möjliggöra en utökning av gården behöver ett befintligt dike flyttas.

Detaljplanen medger även att mark planlagd för idrottsändamål (**Ri**) samt allmän parkmark (**PARK**) planläggs som allmän naturmark (**NATUR**) då det stämmer överens med dagens användning. Trädallén längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan planläggs som allmän gata (**GATA**) och allé (**allé₁**).

Stadsfastighetsförvaltningen är exploatör. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för förskola.

Bebyggelse

Föreslagen byggnad tillåts uppföras i två plan, vilket ryms inom den högsta tillåtna nockhöjden om +39,0 meter över nollplanet. Inom byggnadsvolymen ryms även teknik. Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +25,4 meter över nollplanet, vilket innebär en nockhöjd om cirka 13,5 meter.

Detaljplanen medger en byggrätt på 1000 m² byggnadsarea för huvudbyggnaden, det ger i två plan totalt 2000 m² bruttoarea. Utöver huvudbyggnaden får komplementbyggnader som hör till förskolans verksamhet uppföras. Planens sammanlagda byggrätt för komplementbyggnader, som förråd, barnvagnsparkering och cykelparkering under tak, är 70 m² inom användningsområdet.

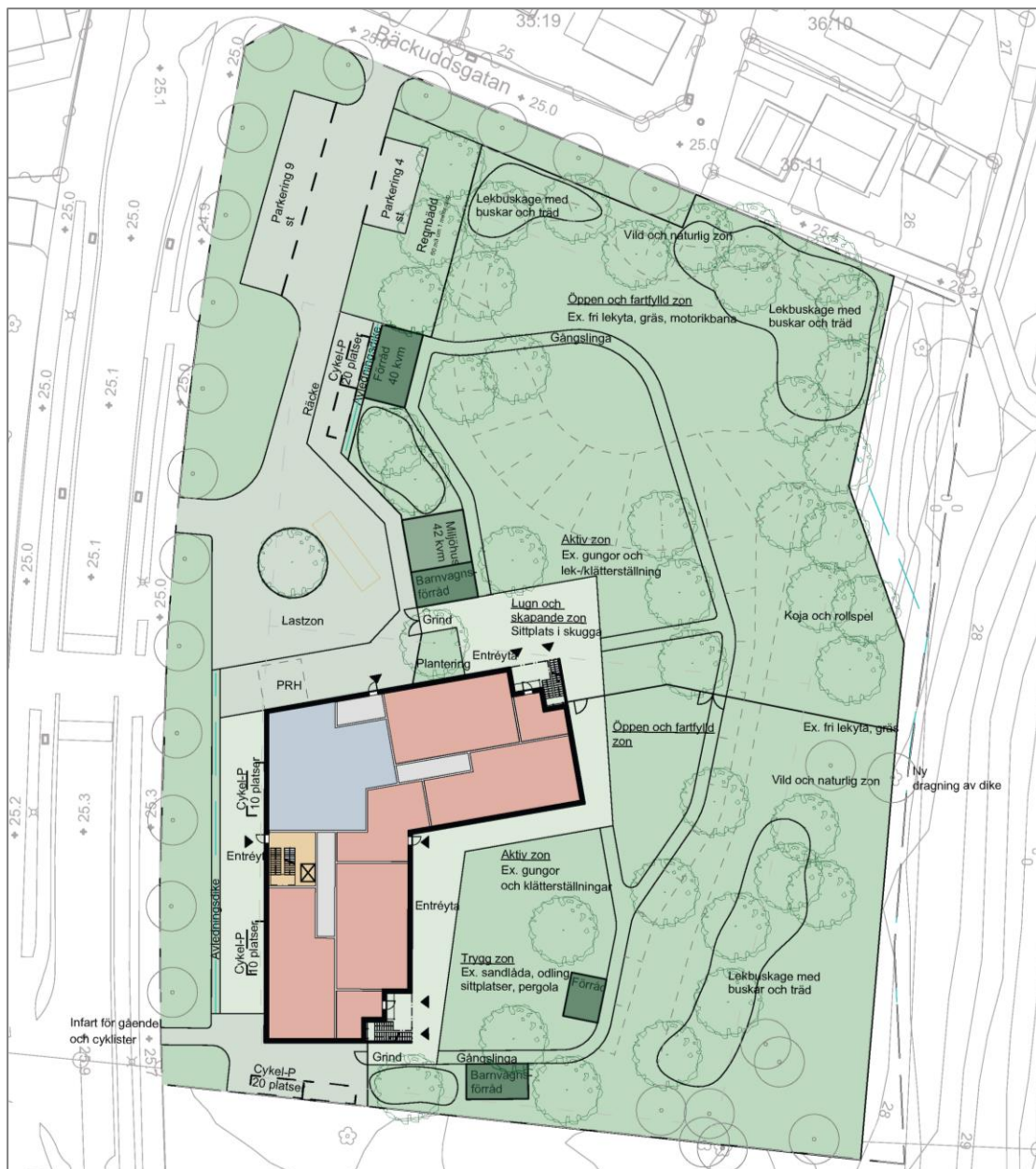
Huvudbyggnadens takvinkel tillåts vara minst 15 grader. En byggnad med takvinkel bedöms som lämpligt i förhållande till kringliggande bebyggelse och möjliggör för solceller på taket samt teknik inom byggnadens volym.

Huvudbyggnadens placering regleras till planområdets södra del på grund av en lågpunkt där skyfall ansamlas i planområdets nordöstra del. Planen reglerar också att lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnaden ska vara +25,4 meter över nollplan för att säkra huvudbyggnaden från skyfall upp till nivå +25,2 meter över nollplan. Komplementbyggnader tillåts uppföras inom större delen av förskolegården och medges en nockhöjd om 5,0 meter.

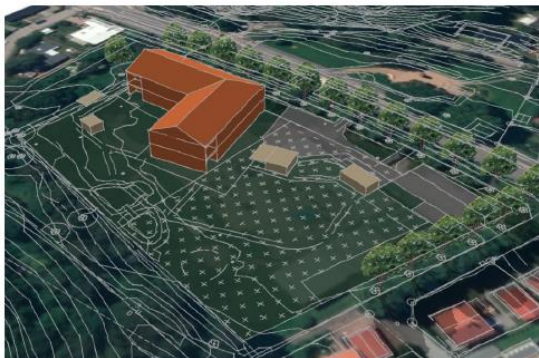
Byggnaders placering regleras också av ett skyddsavstånd om 10 meter från alléträden för att dessa inte ska påverkas.

Förskolans infart kommer även fortsättningsvis vara från Bäckuddsgatan i norr, utfarten mot Toredalsgatan kommer flyttas cirka 30 meter söder om befintlig utfart och entréområdet kommer att förlängas söderut för att anpassas efter den nya byggnadens placering.

Planen möjliggör att den inhägnade gården kan utökas åt öster med cirka 1300 m², för att klara stadens riktlinjer om friyta. Det innebär att en del av naturområdet kommer att inkluderas i förskolegården. För att möjliggöra en utökning åt öster behöver ett befintligt dike hanteras, eftersom inget stående vatten ska förekomma inom förskolegården. Naturmarken som planläggs som förskolegård ska fortsatt vara kuperad och trädbevuxen, planen reglerar därför att ingen bebyggelse får uppföras i planområdets östra del.



Illustrationsplan. Bild: Fredblad Arkitekter.



Fågelperspektiv



Vy från gård



Vy från gata norr



Vy från gata söder

Volymstudie. Bild: Fredblad Arkitekter

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den tillfälliga byggnaden att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Förskolans infart kommer fortsättningsvis vara från Bäckuddsgatan i norr och utfarten mot Toredalsgatan i väst. En utökning av förskolan innebär att fler barn ska hämtas och lämnas, vilket kan medföra en marginell ökning av biltrafiken jämfört med idag. Planen föreslår ingen förändring på gator eller gång- och cykelnätet.

Parkering, cykelparkering

Parkeringen föreslås även fortsättningsvis i den nordvästra delen av planområdet, inom förskolans fastighet. I dagsläget finns 13 parkeringsplatser till förskolan, vilket har bedömts som tillräckligt. Genom att inte utöka den asfalterade parkeringsytan minimeras ingrepp i trädens rotzon och yta för parkering tas inte i anspråk på bekostnad av friyta.

Det finns utrymme att anlägga cykelparkering inom kvartersmarken.

Angöring och leveranser

Planen möjliggör en rundkörning så att backning kan undvikas. Återvinningsbyggnad kan placeras så att avståndet understiger 25 meter.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meter från huvudentrén. Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att skapa tillgängliga entréer. Det bevakas vidare i bygglovsskedet.

I enlighet med Sveriges ratificering om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ska förskolegården, förskolebyggnaden och angöringsytor gestaltas med en universell utformning för att fungera för alla barn och arbetstagare. Inom fastigheten finns även mer kuperade områden, vilka är värdefulla att behålla för att skapa variation och utmaning för flertalet barn.

Service

Tillgängligheten till kommunal service ökar genom en permanent förskola, samt att förskolan föreslås utökas. Någon annan service bedöms inte påverkas.

Friytor och naturmiljö

Friytor

Enligt stadens riktlinjer ska det finnas minst 35 m² friyta per barn utomhus. Detaljplanen ger möjlighet till en förskolegård om minst 5040 m². Vilket ger 35 m² friyta per barn, baserat på 144 barn (åtta avdelningar).

Naturmiljö

Trädallén längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan omfattas av ett generellt biotopskydd enligt MB 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, så som ingrepp i trädens rotzon, trädstam och trädkrona utan dispens från länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Trädallén planläggs som allmän gata (**GATA**) och allé (**allé₁**) och ingen bebyggelse tillåts uppföras inom 10 meter från trädallén. En ny utfart föreslås mot Toredalsgatan, vilket innebär att två av alléträden riskerar att påverkas. Dispens har erhållits av länsstyrelsen.

Åtta träd inom kvartersmarken kommer att förses med skyddsbestämmelse (**n₁**) som anger att träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt utökat marklov (**a₂**). Träden som skyddas utgörs av sälg, asp och björk. Utökat marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 50 cm uppmätt 150 cm över marknivå (**a₃**).

I standard för skyddande av träd i stadens Teknisk handbok finns information om hur skyddade träd ska hanteras under byggnation. Schakt får ej ske innanför ett område 4 meter utanför trädkronans droppzon (kronans utbredning) utan godkännande av parkförvaltare eller planeringsledare träd. Ska byggtrafik gå innanför 4 meter utanför kronans droppzon och trädet står i grönyta, ska marken skyddas mot markkompaktering i enlighet med sektionsritning i Teknisk handbok (12TA1.3, ritning A4:C).

Grönstråket i planområdets södra del kommer till största del att bevaras, och planläggs som allmän naturmark (**NATUR**). Planen innebär att en större yta än tidigare planläggs som allmän plats, men i praktiken innebär planen att grönstråket minskar något. Det innebär en viss negativ påverkan på funktionen spridningskorridor eftersom det minskar, men bedömningen är att grönstråket fortsatt kommer kunna fungera som en viktig koppling för djur. Det är viktigt att grönstråket bevaras lummigt och mörkt. Det kan göras genom att

bevara befintliga träd och buskage, samt genom komplettering av buskage eller solitt staket mot grönstråket, vilket hanteras av stadsfastighetsförvaltningen.

Bedömningen är att det är viktigare att bevara den gröna kopplingen för djur, än naturmarken i öster. För att möjliggöra en friyta om 35 m² per barn tas därför en del av naturmarken öster om förskolegården i anspråk och planläggs som förskola (S), för att möjliggöra att en större del av grönstråket i söder bevaras.

För att möjliggöra att förskolegården utökas åt öster behöver ett befintligt dike hanteras, eftersom stående vatten inte ska förekomma inom förskolegården. Förslagsvis flyttas den södra (grundare) delen av diket österut och den norra (djupare) delen av diket bevaras, då det ansluter till en brunn. Diket är periodvis torrlagt och bedöms därför inte inneha några större naturvärden. Vidare ägs marken av kommunen och inga enskilda bedöms därför påverkas av att diket flyttas. Bedömningen är att inga allmänna eller enskilda intressen påverkas, och en anmälan om vattenverksamhet bedöms inte behövas. Hur diket hanteras styrs inte i detaljplanen, utan stadsfastighetsförvaltningen (som förvaltar marken) ansvarar för lämpliga åtgärder i ett senare skede.



Södra delen av diket. Foto: Kretslopp och vatten.



Norra delen av diket. Foto: Kretslopp och vatten.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen innebär att en plan, öppen yta, planlagd för idrottsändamål försvinner, vilket gör att möjligheten till spontan idrott försvinner från området. Det är dock positivt att området får bättre tillgång till förskoleplatser då behovet är stort. Förskolan hamnar inom en grön miljö med närhet till ett skogsområde där det är möjligt att uppnå stadens riktlinje om 35 m² friyta per barn utomhus. Angöringsytan anordnas så sopbilar och leveransfordon kan köra utan att backa, med syfte att skapa en säker miljö ur trafiksynpunkt.

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som otillfredsställande, vilket skapar en större tröskel för föräldrar och personal att resa kollektivt.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (daterad 2022-05-18).

Dagvatten

Dagvatten som genereras av planen ska fördröjas och renas.

Eftersom planområdet ligger inom ett kombinerat ledningsnätområde är det viktigt att bräddningen till Kvillebäcken inte ökar, då det kan påverka möjligheten att uppnå MKN.

Inom kvartersmarken föreslås en regnbädd eller ett makadamdike för att flöden och bräddning inte ska öka och påverka MKN. Ett avledningsdike behövs för att leda dagvattnet till regnbädden/makadamdiket.

Ett rörmagasin föreslås under parkeringsytan för att hantera dagvatten från allmän plats. Syftet med rörmagasinet är att inte försämra situationen i ledningsnätet samt att inte öka

bräddningen till recipienten. Anläggningen kommer förvaltas av Kretslopp och vatten och för att säkra deras tillträde samt för att reservera ytan förses plankartan med **u₁**.

Föroreningshalterna kommer öka efter exploateringen, men med rening uppnås alla målvärden.

Föroreningsmängderna ökar efter exploatering och rening, men eftersom dagvatten avleds till Ryaverket (huvudrecipienten) kommer det inte innebära någon förändring för Rivö Fjord (slutrecipient).

Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning och rening på kvartersmark.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna som föreslås kan se ut på olika sätt, nedan är ett exempel på hur dagvatten- och skyfallshantering kan lösas. Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust och rening av dagvattnet sker via infiltration. Dagvattenlösningarna ska planeras med hänsyn till geologin där infiltrationen är bäst.

Skyfall

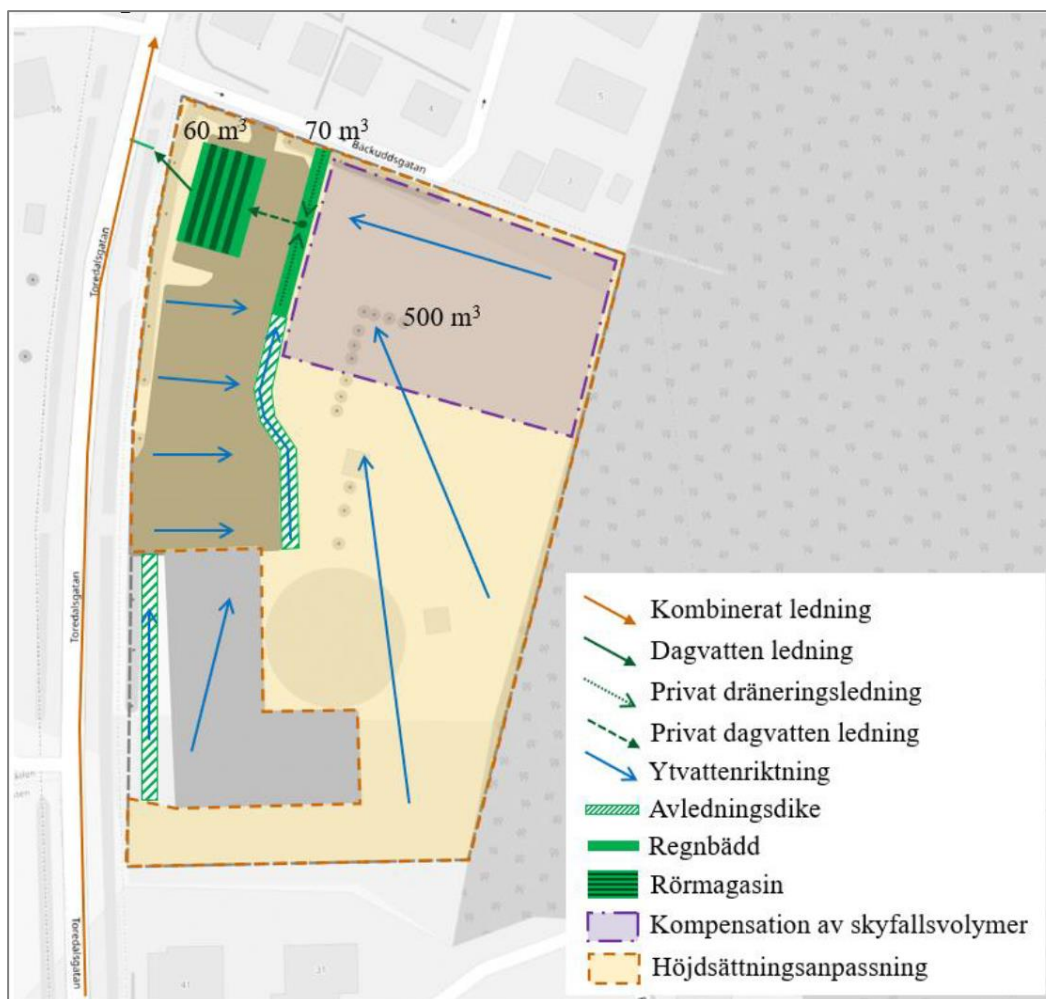
Föreslagen placering av byggnaden innebär att magasineringsmöjligheten för 500 m³ vatten försvinner och behöver kompenseras inom planområdet. En yta som kan hantera skyfallet föreslås i planområdets norra del. Yta reserveras för hantering av skyfall (**m₁**).

Det är viktigt att alla lågpunkter i planområdet har ett avvattningsystem mot rörmagasinet.

Vatten som ansamlas vid byggnadens västra fasad behöver kunna avledas vidare för att undvika skador på byggnaden, därför föreslås ett avledningsdike som avleder skyfall norrut, vilket är möjligt att utföra väster om byggrätten.

Det finns risk att vatten över 0,2 meter blir stående vid byggnaden. Vattennivån vid dimensionerade skyfall ligger på +25,2 meter. Det innebär att lägsta nivå för färdigt golv behöver ligga på +25,4 meter, vilket regleras i plankartan (**b₁**).

För att säkerställa framkomligheten till byggnaden ska den utformas så att utrymning kan ske mot söder (**b₂**) där inget stående vatten hamnar vid ett skyfall. Modellen visar att det finns risk att vatten med ett djup över 0,2 meter ansamlas på Toredalsgatan. Det finns möjlighet att använda Skänningegatan som evakueringsväg och nå förskolegården från sydväst.



Föreslagna åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering. Bild: Kretslopp och vatten.

Markavvattning

Detaljplanen bedöms inte innebära markavvattning enligt 11 kap. MB då vattnet bör klassas som dagvatten, och inte en omedelbar del av den naturliga vattenföringen i omgivningen. Bortledningen kommer inte påverka grundvattennivån eller den naturliga vattenföringen i övrigt.

Vatten och avlopp

Fastigheten kan använda de befintliga serviserna och det kommer inte krävas någon VA-utbyggnad. Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från en VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutinen *Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten*. Kapaciteten på befintliga ledningar och eventuellt behov av sprinklat vatten behöver utredas.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshanteringen ska placeras inom entréområdet och avståndet får maximalt vara 25 meter från sopbilens bakända till mitten på avfallsutrymmet. Detaljplanen ger möjlighet att placera avfallsutrymme så att det blir möjligt.

Brandvattenförsörjning

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten med avseende för uttag av brandvatten behöver utredas vidare. Brandposter finns i närheten till planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning (daterad 2021-11-24, reviderad 2023-03-13) har tagits fram. Stabiliteten bedöms som tillfredsställande för föreslagen exploatering och det bedöms inte finnas några geotekniska hinder för planerad exploatering. Det föreligger heller ingen risk för blocknedfall eller bergras. Beroende på rådande markförutsättningar och utformning av förskola kan eventuellt kompensationsgrundläggning, där tillskottslasten från byggnaden kompenseras genom ett utbyte av jord mot lättfyllning, användas. Alternativt behövs plintar/syllar på packad friktionsjord eller pålgrundläggning.

För att verifiera befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämpligaste grundläggningsmetoden kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning. En geoteknisk utredning krävs även för bygglov och startbesked.

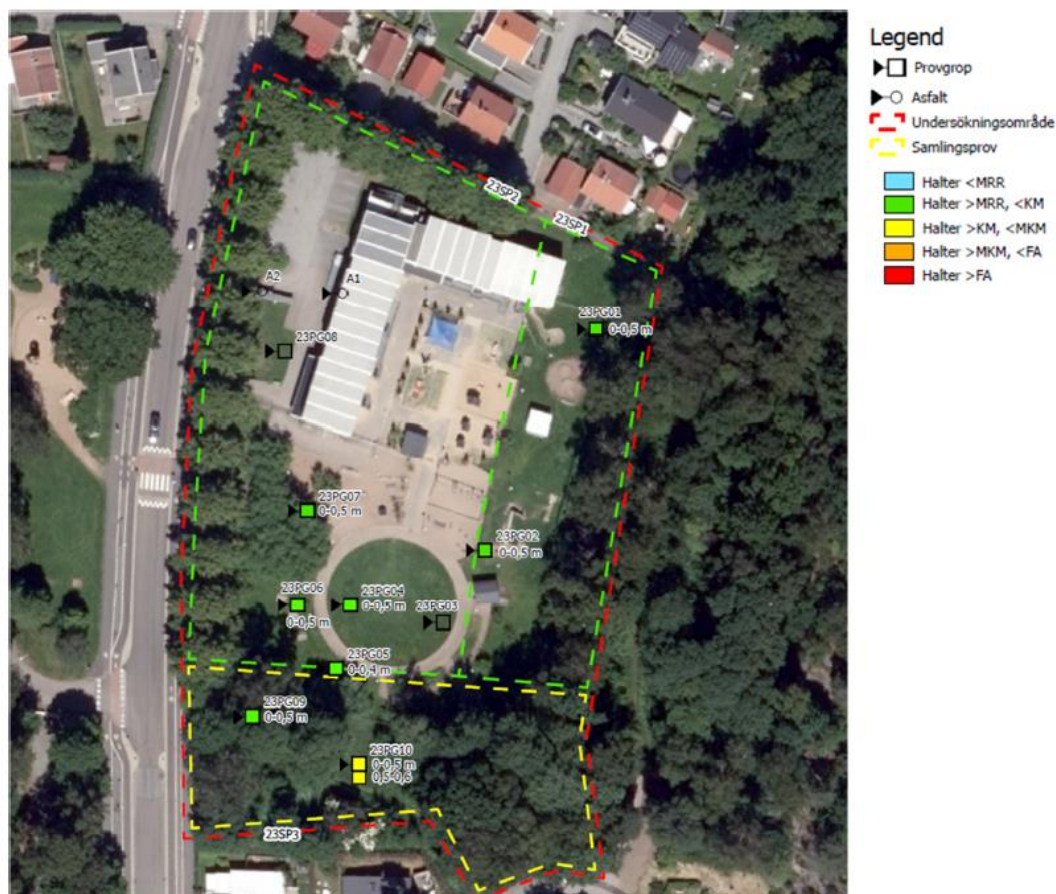
Markmiljö

Ett utlåtande om markmiljö (daterad 2021-11-10) samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning (daterad 2023-04-25) har tagits fram. Det finns inga indikationer på att ytan använts för andra ändamål än som historisk jordbruksmark, senare som rekreationsyta.

Uppmätta halter påvisar halter av PCB7 och bly över riktvärden för känslig markanvändning i ett samlingsprov respektive en provgrop i det södra området som utgörs av naturmark. Enskilda övriga metaller har även påträffats över MRR men under känslig markanvändning inom hela området.

Avhjälpandeåtgärd främst i form av omhändertagande av uppkomna överskottsmassor kommer därmed att vara aktuellt inom området ner till ett djup som tekniskt krävs för entreprenaden. Det rekommenderas även utskiftning av den ytligaste mulljorden i del som idag består av naturområde som kommer inkluderas i den kommande förskolegården, då föroreningshalter över känslig markanvändning avseende PCB7 har påvisats i ett samlingsprov.

Inom användningsområdet för förskolan finns en egenskapsbestämmelse (**a₁**) som anger att startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.



Undersökningsområde visande provpunkternas placering samt föroreningsnivå. Bild: SYSTRA AB, DeKa Enviro AB.

Arkeologi

Områdets topografi och dess läge (+25,0 meter över havet) samt närhet till fornlämningsmiljöer gör det till en känslig nivå ur arkeologiskt perspektiv. Någon arkeologisk utredning bedöms dock inte som motiverat då största delen av marken är ianspråktagen för en tillfällig förskola. Alla fornlämningar har ett automatiskt skydd genom kulturmiljölagen.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §. Trafikmängder utgår från trafikdata från Göteborgs stads mätningar 2020 där ÅDT (årsdygnstrafik) på Toredalsgatan är 2400 fordon varav 110 tunga fordon (4,6%). Skyltad hastighet är 50 km/h, medianhastigheten är 35 km/h. Beräkningen är gjord för skyltad hastighet.

Resultat visar att största delen av förskolegården kommer ha en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. En del av förskolegården närmast Toredalsgatan kommer ha en ekvivalent ljudnivå mellan 50–55 dB(A).

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för hantering av trafikbuller på skolans och förskolors friytor klassas en ljudnivå under 50 dB(A) som en god ljudmiljö och en ljudnivå mellan 50–55 dB(A) som en acceptabel ljudnivå. Bedömningen är att förskolegården kan utformas så att ljudkänsliga aktiviteter sker där ljudnivån är så låg som möjligt, och ytan med acceptabel ljudnivå fungerar som ett komplement.

Luft

Inga åtgärder bedöms behövas för att uppfylla goda förhållanden avseende luftmiljön.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

De funktioner som försvinner till följd av planens genomförande är *estetik, landskap, bollsport, motion* och *sällskapslek*. Funktionen *växtplats* kommer eventuellt att påverkas negativt av att två träd i lindallén påverkas av en ny utfart. Bedömningen är att funktionen kommer finnas kvar och därmed inte behöver kompenseras. Funktionen *spridningskorridor* riskerar att påverkas negativt av att befintligt grönstråk minskar. De funktioner som bedöms påverkas både positivt och negativt är *mötesplats, lek* och *pollinering*.

Sammantaget finns det störst behov att kompensera de funktioner som är kopplade till ytan för idrottsändamål som försvinner (*bollsport, motion, sällskapslek, mötesplats*).

Idrottsytan kompenseras genom ett utegym väster om Toredalsgatan. Tillhörande utegymmet föreslås även uthyrning av lekutrustning, vilket kompenserar för *motion* och *sällskapslek*.

Pollinering kompenseras genom blommande växter inom förskolegården, vilket ingår i stadsfastighetsförvaltningens rutiner och tas om hand i ett senare skede.

Kompensation för *spridningskorridor* innebär åtgärder för att grönstråket ska bevaras lummigt och mörkt. Det görs förslagsvis genom buskage eller solitt staket mot grönstråket, vilket hanteras av stadsfastighetsförvaltningen.

Estetik, landskap, bollsport och *mötesplats* bedöms inte som möjligt att kompensera på grund av att de stora ytor som krävs inte finns i närområdet.

Träd som tas ned ska kompenseras.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar, styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivån för grönytefaktorn inom planen bedöms till 0,35 som lägstanivå, men ambitionen är en målnivå på 0,40. Eftersom förskolegården föreslås utökas mot naturområdet i öster bedöms grönytefaktorn kunna bli relativt hög.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet förskola.

Fastighetsindelning sker i enlighet med detaljplanen.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark, allmän platsmark framgår av plankarta. Det finns inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. Det ska inte heller finns några fastighetsindelningsbestämmelser i den här planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen innebär inget behov av att bygga ut allmän plats. I anslutning till planområdet finns allmän plats i form av park och gata.

Anläggningar inom kvartersmark

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, förskola.

Anläggningar utanför planområdet

Det är inte aktuellt med utbyggnad utanför planområdet. Däremot kommer det behöva göras kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se tabell nedan. Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutligt i en lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Tolered 731:817		Ca 620 kvm	Kvartersmark, förskola
Tolered 731:801	Ca 620 kvm		Kvartersmark, förskola
Tolered 731:801		Ca 8735 kvm	Kvartersmark, förskola
Nybildad fastighet	Ca 8735 kvm		Kvartersmark, förskola

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Allmän plats inom planområdet ägs för närvarande av kommunen och därmed föreskriver genomförandet ingen inlösningskyldighet. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning genomförs först två fastighetsregleringar, där mark överförs till Tolered 731:801, som följs av en avstyckning, från Tolered 731:801. Den nybildade fastighetens utformningen fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Kommunen står för kostnaden för erforderlig för fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Inom kommunägda fastigheter kan dock det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs Stad och Göteborg Energi AB som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad.

Inom det område som på plankartan markerats med **E₁** finns en transformatorstation. Ledningsrätt ska bildas.

Inom planområdet finns det befintlig kommunala vatten- och avloppsledningar. Inom det område på plankartan som är markerat med **u₁** ska allmännyttiga underjordiska ledningar, i form av ett underjordiskt dagvattenmagasin anläggas. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning, avseende fastighetsregleringar och avstyckning, för bildande av en fastighet för förskoleändamål. Kommunen ansöker även om eventuell ledningsrätt för VA-ledningar. För andra ledningar får ledningsägare ansöka om eventuell lantmäteriförrättning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet är det två kommuninterna markupplåtelser som berörs, ett med stadsmiljöförvaltningen och ett med stadsfastighetsförvaltningen där exploateringsnämnden upplåter mark till stadsfastighetsförvaltningen för förskoleändamål. Nuvarande upplåtelser med stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsnämnden kommer att justeras efter den nya detaljplanen och lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft.

Avtal mellan kommun och exploatör

Stadsfastighetsförvaltningen är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Den befintliga kommuninterna markupplåtelsen ska justeras mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

I den östra delen av planområdet längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan finns en biotopskyddad trädallé. Två träd inom allén, lind, bedöms påverkas av exploateringen. Åtgärden kräver dispens från biotopskyddet. Dispens har erhållits av länsstyrelsen 2023.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2022

Granskning: 4 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2025

Färdigställande: 2 kvartalet 2026

Upplysningar

Lindallén längs Toredalsgatan omfattas av generellt biotopskydd. Dispens krävs från länsstyrelsen vid ingrepp i trädens rotzon samt vid ingrepp i trädstam och trädkrona.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 10 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen.

På platsen finns en tillfällig förskola, planens genomförande innebär att marken inte kommer återställas för idrottsändamål när det tidsbegränsade bygglovets löper ut. Det

innebär att möjligheten till exempelvis spontan lek och idrott försvinner utan möjlighet till ersättning i närområdet. Planen innebär även att en grön öppen yta exploateras. Bedömningen är dock att det finns ett stort behov av en permanent förskola i området som väger tyngre.

En byggnad i två plan innebär att mindre markyta tas i anspråk, således kan stadens riktlinjer om friyta uppnås.

Huvudbyggnadens placering styrs av skyfallssituationen, eftersom en lågpunkt gör att vatten ansamlas i planområdets nordöstra del. För att klara tillgänglighetskrav och avfallshantering behöver den asfalterade ytan utökas fram till byggnaden, samt befintlig utfart flyttas. En ny utfart riskerar att påverka två av alléträden, men bedömningen är att träden kan bevaras.

En del av naturmarken öster om planområdet tas i anspråk för att möjliggöra att stadens riktlinjer om friyta utomhus uppnås. I planarbetet har en avvägning gjorts att grönstråket söder om planområdet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Detta då stråket fungerar som en viktig koppling för djur.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Planbestämmelsen möjliggör att trädallén intill gatan är allmänt tillgänglig och kan förvaltas av kommunen.	Väst och nordväst
NATUR	Natur	Planbestämmelsen innebär att marken även fortsättningsvis ska bevaras som ett grönstråk. Grönområdet ska ha ett begränsat underhåll, vilket stämmer överens med hur området nyttjas i dagsläget.	Syd och sydöst

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
S	Skola	Planbestämmelsen möjliggör för förskola i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen medger en flexibel användning så även	Centrerat i planområdet

		fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet är möjligt.	
E ₁	Transformatorstation	Syftet är att planlägga befintlig transformatorstation.	Eget planområde i sydvästra delen av plankartan

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
allé ₁	allé	Planbestämmelsen anger att befintlig trädallé med generellt biotopskydd ska bevaras.	Västra och nordvästra delen av planområdet
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Planbestämmelsen reglerar att ingen bebyggelse uppförs inom 10 meter från trädallén för att skydda trädens rötter. Planbestämmelsen reglerar att ingen bebyggelse uppförs inom den östra delen av gården för att inte naturvärden ska påverkas negativt. Planbestämmelsen reglerar att ingen bebyggelse tillåts uppföras direkt i fastighetsgräns för att inte skymma sikt, samt att byggnader ska kunna förvaltas inom den egna fastigheten.	Runt användningsområdet, S.
korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Planbestämmelsen reglerar att huvudbyggnaden inte tillåts uppföras i den norra delen av planområdet där det finns en lågpunkt där skyfallsvatten ansamlas. Planbestämmelsen gör det dock möjligt att	Norra halvan av planområdet

		uppföra komplementbyggnader inom den norra delen av planområdet.	
e ₁	Största byggnadsarea är 1000 m ²	Planbestämmelsen möjliggör för en byggrätt anpassad för 8 avdelningar. Byggnadsvolymen bedöms som lämplig i området och innebär att förskolan får tillräckliga friytor.	Södra halvan av planområdet.
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 70 m ² för komplementbyggnader inom e ₂ betecknade områden	Planbestämmelsen begränsar den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader som är anpassade efter en förskola med 8 avdelningar.	Centrerat i planområdet
h ₁	Högsta nockhöjd är 39,0 meter över angivet nollplan	Planbestämmelsen möjliggör att huvudbyggnaden kan uppföras i två våningar och därmed ta mindre markyta i anspråk. Byggnadsvolymen har bedömts som acceptabel avseende anpassning till omgivande bebyggelse.	Södra halvan av planområdet.
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter	Planbestämmelsen reglerar höjd för komplementbyggnader.	Inom användningsområdet, S.
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Planbestämmelsen syftar till att skydda de träd som har högre naturvärden.	Östra delen av planområdet.
o ₁	Minsta takvinkel är 15 grader	Planbestämmelsen reglerar den minsta tillåtna takvinkeln som bedömts som acceptabel avseende anpassning till omgivande bebyggelse.	Södra halvan av planområdet.

		Takvinkeln möjliggör för solceller på taket.	
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom avhjälpande av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Planbestämmelsen säkerställer att förorenad mark som inte uppnår Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning avhjälpas.	Inom användningsområdet, S.
a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd	Syftet är att säkerställa att de träd som har högre naturvärden behöver marklov för att fällas.	Östra delen av planområdet.
a ₃	Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 50 cm uppmätt 150 cm över marknivå	Planbestämmelsen reglerar att det krävs utökat marklov för att fälla större träd med syftet att bevara naturvärden i det tidigare naturområdet.	Östra delen av planområdet.
b ₁	Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnaden ska vara +25,4 meter över nollplan. Lägre nivåer kan medges om skyddsåtgärder vidtas och/eller vattentät konstruktion tillämpas	Planbestämmelsen reglerar att ny huvudbyggnad skyddas från skyfall upp till nivå +25,2 meter över nollplan.	Södra delen av planområdet.
b ₂	Byggnad ska utformas så att utrymning kan se mot söder	Planbestämmelsen säkerställer att utrymning är möjlig mot sida som inte riskerar att påverkas av översvämning.	Södra delen av planområdet.
m ₁	Skyfallshantering	Planbestämmelsen reserverar yta för hantering av skyfall.	Norra delen av planområdet.

f ₁	Teknikutrymmen ska inrymmas i byggnadsvolymen	Planbestämmelsen reglerar att byggnaden ska få en sammanhängande siluett, utan uppstickande teknikutrymmen med syfte att skapa en god gestaltning.	Södra halvan av planområdet.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Planbestämmelsen reglerar att det finns ett markreservat för underjordiskt rörmagasin.	Nordvästra delen av planområdet.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att fastigheten fortsätter vara planlagd för idrottsändamål. När det tidsbegränsade bygglovet löper ut, år 2026, behöver marken återställas. Nollalternativet innebär att befintliga tillfälliga förskoleplatser försvinner i ett område med stort behov och en ny lokalisering för förskola behövs för att hantera underskottet av förskoleplatser.

Platsen kommer att utgöras av en öppen gräsyta som kan nyttjas av närboende för bland annat spontan idrott. Naturmark kommer inte tas i anspråk för förskolegård, naturvärden kommer därför till stor del bevaras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

I samråd med socialförvaltningen, förskoleförvaltningen och rektorn på förskolan har det gjorts en barnkonsekvensanalys (BKA) och social konsekvensanalys (SKA) för planområdet.

Analysen syftar till att inventera platsen och bland annat se vilka kvalitéer och brister som finns där idag för alla, men med särskilt fokus på barn och unga, samt vilka åtgärder förslaget kan innehålla. I analysen studeras även konsekvenserna av förslaget och huruvida det bidrar till en mer barnvänlig stad. Resultatet av konsekvensanalysen sammanfattas nedan under respektive rubrik.

Sammanhållen stad

Behovet av förskoleplatser i området är stort, och en förskola har en viktig roll i att bygga en jämlik, jämställd och hållbar stad, samt öka förståelsen mellan människor.

Förskolegården består idag av två delar, uppdelade efter stora och små barn samt utifrån personaltillgång. Uppdelningen innebär att gården inte har en sammanhängande yta om minst 3000 m². Enligt förskoleförvaltningen anser man att det är gott om utrymme på gården och så länge den underhålls ordentligt så fungerar den bra för verksamheten.

Planförslaget möjliggör för en förskolegård där stadens riktlinjer om fria utrymnen uppnås.

I dagsläget är entrén separerad från bilparkeringen. Parkering och entré kommer fortsättningsvis vara separerade för att skapa en bra och trafiksäker miljö.

Samspel

Förskoleförvaltningen anser att förskolans läge är bra och att man enkelt kan ta sig till närliggande lekplats väster om planområdet samt till skogsområdet öster om förskolan. En grind ansluter förskolegården till skogsområdet. Grinden till förskolegården är låst, vilket innebär att gården kan användas av närboende under kvällar och helger. Att gården kan nyttjas av närboende under dessa tider kommer fortsatt vara möjligt.

Vardagsliv

Vid entrén finns cykelplatser och skärmtak för barnvagnar och kärror, vilket underlättar för föräldrars vardagsliv. Planen möjliggör för uppförandet av komplementbyggnader så att det ska vara fortsatt möjligt.

Den nyligen anlagda gång- och cykelvägen fungerar bra enligt socialförvaltningen. Framkomligheten för gång- och cykel bedöms som god, söderifrån. Dock bedöms det som svårare norrifrån eftersom det inte finns ett övergångsställe innan förskolan. Det innebär att föräldrar behöver cykla eller gå förbi förskolan för att ta sig till övergångsstället för att komma på rätt sida om Toredalsgatan, eller ta sig över i korsningen. Föreslagen placering innebär att förskolans entré hamnar närmre befintligt övergångsställe.

Synpunkter från förskolans personal är att man önskar en busshållplats närmre förskolan. Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik och tillgängligheten till kollektivtrafik kommer fortsatt anses som otillfredsställande.

Identitet

En idrottsplats togs i anspråk när den provisoriska förskolan byggdes, vilket inneburit ett missnöje bland närboende. Idrottsplatsen har funnits sedan området byggdes ut, runt 40-talet, vilket innebär att en kontinuitet bryts.

Hälsa och säkerhet

Personalen anser att det runt rusningstid, på morgonen och eftermiddagen, kan bli kaotiskt med bilarna.

Personalen anser inte att bullersituationen är problematisk. Vid platsbesöket (en vindstilla dag) hördes ett smått bullerregn från öst. Planen föreslår att en ny byggnad placeras i sydvästra delen av planområdet vilket bidrar till att dämpa bullret från Toredalsgatan.

Skyfallssituationen är problematisk, och enligt förskoleförvaltningen får inget stående vatten förekomma på gården. Med åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. MB. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Avvägningar har gjorts i planarbetet och behovet av en permanent förskola på platsen har bedömts som större än att platsen återställs till idrottsplats när det tidsbegränsade bygglovet löpt ut.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och MB 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget innebär att mark planlagd för idrottsplats, med tidsbegränsat bygglov för förskola, ersätts av en permanent förskola. Noterade naturvärden har tagits hänsyn till i planarbetet och försetts med lämpligt skydd i planen.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande (daterat 2023-01-02) att de delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en

ekologiskt hållbar stad till 2030. Detaljplanen bedöms endast innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå upp till de uppsatta miljömålen, eftersom planområdet endast utgörs av ett, för staden relativt litet område.

Miljömålen är: *Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till målen.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* genom att en förskolegård med plantering har en avsevärt större artrikedom än en klippt gräsmatta. Vidare kommer planen säkerställa att åtta träd förses med skyddsbestämmelse. Inom naturmarken som tas i anspråk av förskolan finns även ett utökat marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 50 centimeter.

Trädallén längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan omfattas av ett generellt biotopskydd. Utgångspunkten är att alléträden ska bevaras, dock riskerar två av alléträden att påverkas negativt av en ny utfart, vilket riskerar att bli en negativ påverkan på miljömålet. En negativ påverkan är också att naturmarken i öster tas i anspråk för förskolegård, vilket innebär att ytor kommer utsättas för ett högre slitage. För grönstråket i söder innebär planen att en större yta än tidigare planläggs som allmän plats, men i praktiken innebär planen att grönstråket minskar. Planen innebär en negativ påverkan på grönstråket eftersom det minskar, men bedömningen är att grönstråket fortsatt kommer fungera som en viktig koppling för djur.

Planen innebär en negativ påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* då tillgängligheten till kollektivtrafik anses som otillfredsställande. En negativ påverkan är också att planen bedöms innebära en mindre trafikökning. En positiv påverkan på miljömålet är att förskolan föreslås på en plats med väl utbyggd cykelinfrastruktur.

Planen innebär en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* eftersom en förskola föreslås på en plats med god luftmiljö och ljudmiljö. Planen innebär även att mark kommer saneras för att klara Naturvårdsverkets nivå för känslig markanvändning. En negativ påverkan på miljömålet är att idrottsplatsen inte kommer återställas efter 2026, vilket innebär att möjligheten till rekreation genom till exempel bollspel försvinner.

Naturmiljö

Trädallén längs Toredalsgatan och Bäckuddsgatan omfattas av ett generellt biotopskydd och planläggs som allmän gata (**GATA**) och allé (**allé₁**). Utgångspunkten är att alléträden ska bevaras, dock riskerar två av alléträden att påverkas negativt av en ny utfart.

De träd som pekats ut som skyddsvärda förses med skyddsbestämmelse, och de träd med en stamdiameter över 50 centimeter får utökat marklov för fällning inom naturmarken som planläggs som förskolegård. I övrigt styr inte planen hur förskolegården utformas, men det är positivt för verksamheten om träd och grönska kan bevaras.

Naturmarken i öster som tas i anspråk för förskolegård kommer utsättas för ett högre slitage. För grönstråket i söder innebär planen att en större yta än tidigare planläggs som allmän plats, men i praktiken innebär planen att grönstråket minskar något. Planen innebär därför en viss negativ påverkan på grönstråket, men bedömningen är att grönstråket fortsatt kommer fungera som en viktig koppling för djur. Det är viktigt att grönstråket bevaras

lummigt och mörkt. Det kan göras genom att bevara befintliga träd och buskage, samt genom komplettering av buskage eller solitt staket mot grönstråket, vilket hanteras av stadsfastighetsförvaltningen.

Kulturmiljö

Den byggnadsvolym som föreslås i planen bedöms som lämplig i området.

Påverkan på luft

Trafikmängden bedöms öka något eftersom förskolan utökas, eftersom fler barn kommer hämtas och lämnas. Ökningen bedöms inte påverka luftkvaliteten, som i dagsläget är god.

Påverkan på vatten

Då lokal rening och fördröjning föreslås bedöms planens genomförande inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Hantering av länsvatten behandlas i en eventuell saneringsanmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som ska tas fram i god tid före markarbeten påbörjas (6 veckor).

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, lantmäteriatgärder, åtgärder inom allmän plats gata och kompensationsåtgärder. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark och flytt av dike.

Anslutningsavgift till allmänt VA-ledningsnät är redan erlagd. Eventuell förstoring av serviser och nya anslutningspunkter bekostas av exploitören.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får inga kostnader för investeringar till följd av genomförandet av detaljplanen.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av kvartersmarken. Stadsfastighetsnämnden får även kostnader för rivning och avskrivning av befintlig byggnad och utbyggnad av dagvattenanläggningen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift för skötsel och underhåll av allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade drifts- och underhållskostnader för förskola. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningar inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström

Planchef

Karin Fäldner

Projektledare

My Andreasson

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Olof Thimfors

Exploateringsingenjör