



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder och förskola vid
Allhelgonagatan (Kortedala 92:8 m.fl.) inom
stadsdelen Kortedala**

2019-11-18

Innehåll

1	Ärendet	3
1.1	Sammanfattning	3
2	Sammanfattning av ansökan	4
3	Bedömning av begäran	5
3.1	Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
3.2	Stadsmiljö.....	7
3.2.1	Förskola	7
3.2.2	Bostäder.....	9
3.3	Sociala aspekter	10
3.4	Trafik och parkering	10
3.5	Teknisk försörjning och mark	11
3.6	Miljö- och hälsoaspekter	12
3.6.1	Naturmiljö	12
3.6.2	Trafikbuller.....	12
3.6.3	Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan	12
3.7	Samband och beroenden	12
3.8	Prioriteringsgrund	12
3.9	Genomförande.....	13
3.9.1	Ekonomi för planarbetet.....	13
4	Avstämning med andra förvaltningar	14
4.1	Göteborg Energi AB.....	14
4.2	Kretslopp och Vatten	14
4.3	Kulturförvaltningen.....	14
4.4	Lokalsekretariatet	15
4.5	Park- och naturförvaltningen.....	16
4.6	SDF Östra Göteborg.....	16
4.7	SBK Geotekniker	18

1 Ärendet

Diarienummer:	0324/19 (bostäder) och 0566/19 (förskola)
Inkom:	2019-03-21 (dnr 0324/19) resp. 2019-07-02 (dnr 0566/19)
Kompletta handlingar:	2019-10-23
SDN:	Östra Göteborg
Fastighet:	Kortedala 92:8, 105:5, 105:6, 763:38
Sökande:	Stena Bygg AB (bostäder) resp. fastighetsnämnden (förskola). Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Förprövningen behandlar två olika begäran om planbesked, det ena avser bostäder och det andra förskola.

Enligt byggnadsnämndens delegationsordning kan avdelningschef plan besluta om positivt planbesked i dessa ärenden eftersom beslutet är förenligt med gällande översiktsplan.

1.1 Sammanfattning

Området ligger i norra Kortedala, väster om Årstidstorget längs Allhelgonagatan. Förslagen avser tre punkthus med 120–150 bostäder respektive en förskola med 5–6 avdelningar. Marken som berörs består i huvudsak av natur med skog och berg, samt parkeringsplatser.

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och bedöms vara i linje med Strategi för utbyggnadsplanering. Förslagen bebyggelse bedöms inordna sig relativt väl i miljön och utgör ett betydande tillskott av bostäder i området, vilket är positivt. Förslaget tar naturmark i anspråk men påverkan bedöms acceptabel.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Punkthusens föreslagna byggnadsvolym behöver dock troligen minskas något för att uppnå en god stadsbild och en tillräckligt solbelyst förskolegård. Uppskattningsvis behöver förslagen volym minskas med ca 10%, vilket motsvarar 108–135 bostäder. Andra frågor som behöver utredas i planarbetet är bl.a. ljusförhållanden/skuggning, parkering, dagvattenhantering och bergteknisk utredning.

Planbeskeden är beroende av varandra, förskolan behövs för att klara det behov som uppstår genom tillkommande bostäder, och kommunen behöver förvärva mark från Stena för att kunna ordna tillfart till förskolan. Beslut om planbesked måste därför samordnas, och bostäder och förskola bör sedan hanteras i en och samma detaljplan.

2 Sammanfattning av ansökan

Stena Bygg AB begär planbesked för tre punkthus med elva våningar längs Allhelgonagatan, husens storlek motsvarar befintliga punkthus längs gatan. Totalt föreslås ca 120–150 bostäder, ca 13 000 kvm bruttoarea. Hur parkering föreslås lösas redovisas i en komplettering, vilket förändrar situationsplanerna nedan, se vidare under rubrik Trafik och parkering.



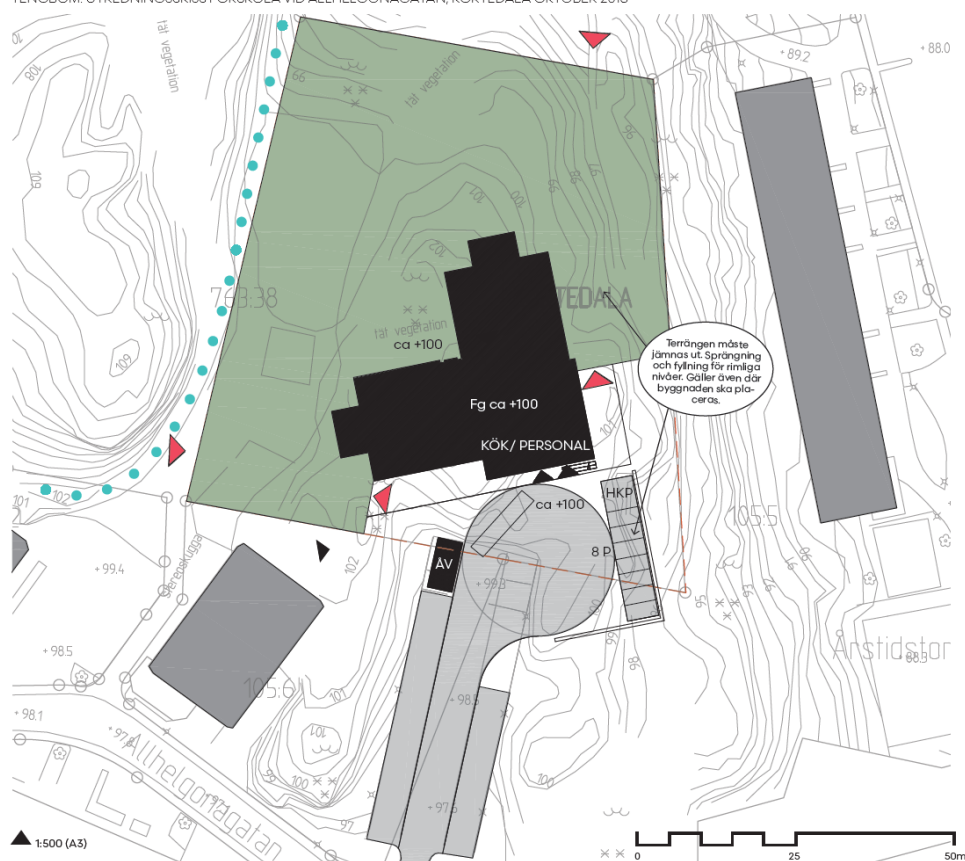
Situationsplan bostadshus, tomt 1



Situationsplan bostadshus, tomt 2

Fastighetsnämnden begär planbesked för att möjliggöra en förskola med 5–6 avdelningar norr om Allhelgonagatan. Behovet av utbildningsplatser har uppkommit i samband med att tre byggherrar (Framtiden byggutveckling, Tapajos Fastighets AB samt Stena fastigheter AB) lämnat in planansökningar till stadsbyggnadskontoret för bostadsbebyggelse i norra Kortedala. Själva förskolan placeras på kommunens mark, medan tillfarten kräver tillgång till mark som ägs av Bostads AB Poseidon samt Stena Fastigheter Väst AB. Medgivande att söka planbesked finns från båda parter. När det gäller Stena så gäller medgivandet förutsatt att ärendet kopplas ihop med deras begäran om planbesked för bostäder, och hanteras samtidigt i byggnadsnämnden.

TENGBOM: UTREDNINGSSKISS FÖRSKOLA VID ALLHELGONAGATAN, KORTEDALA OKTOBER 2018

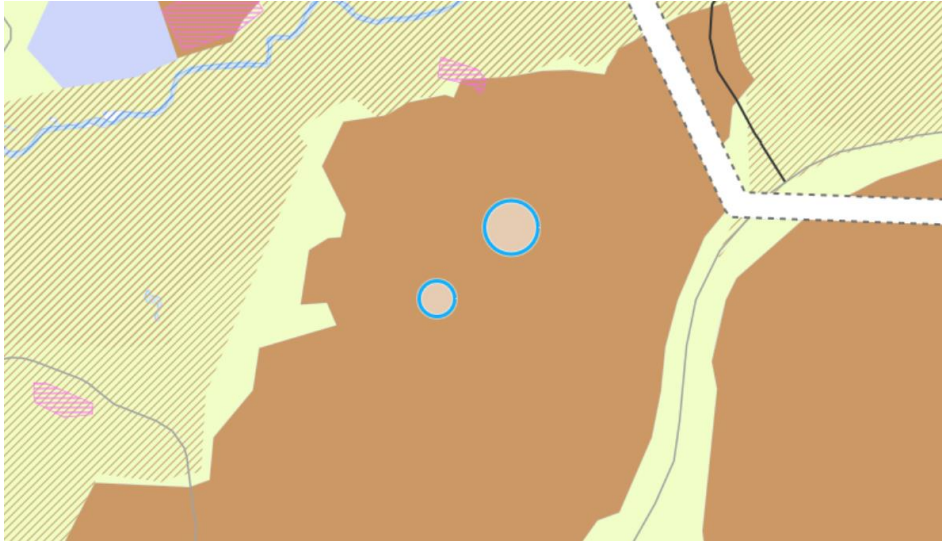


Situationsplan förskola

3 Bedömning av begäran

3.1 Styrande dokument och tidigare beslut

Enligt kommunens översiktsplan ligger området inom Mellanstaden, inriktningen där är bl.a. att komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygg i första hand på ianspråktagen mark, ta tillvara värdefulla grönområden och stråk. Översiktsplanen anger markanvändningen till Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.



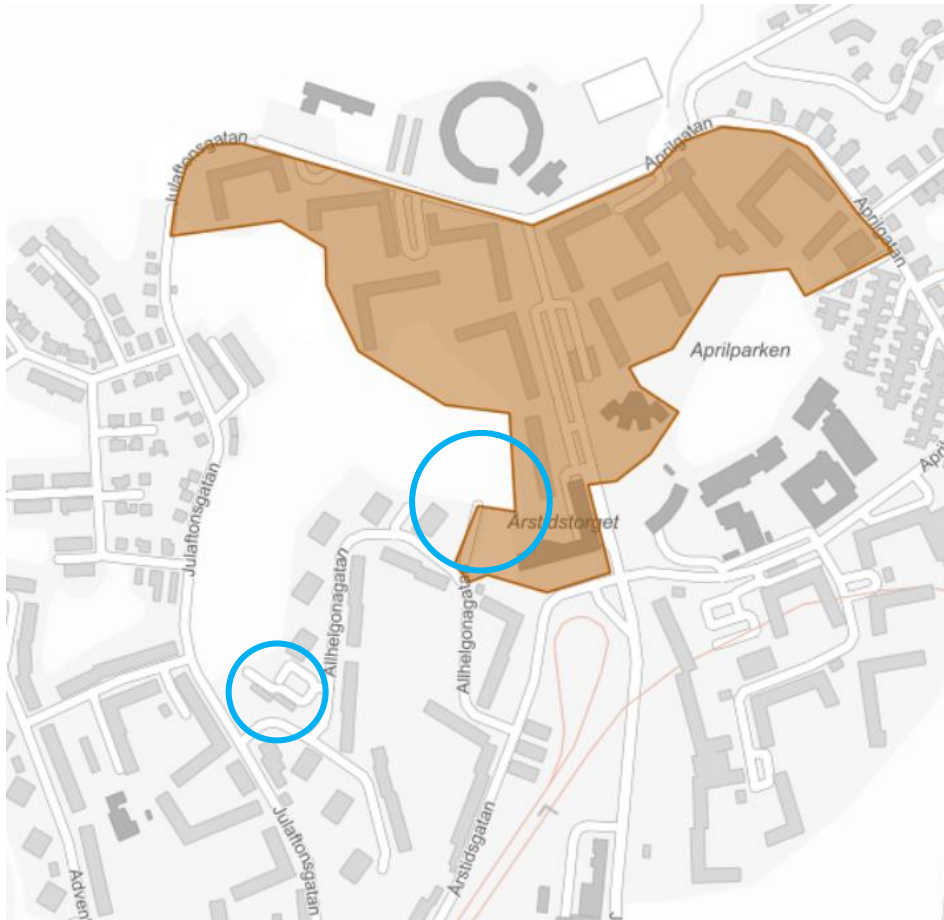
Översiktsplanens karta 1 med aktuella områden markerade med blå ringar.

Enligt Strategi för utbyggnadsplanering ligger områden inom ”Prioriterade utbyggnadsområden”.

I södra delen anger gällande detaljplan 1480K-II-4265 användningen Bostäder, delar av marken får inte bebyggas och delar av marken ska användas för parkering. I nordöstra delen anger gällande detaljplan 1480K-II-2789 användningen C – gemensamhetsanläggningar, aktuell mark får inte bebyggas. Längst norrut anger gällande detaljplan 1480K-II-2762 användningen Allmän plats park. I norra delen omfattar gällande detaljplaner även bestämmelser om fastighetsindelning i form av två tomtindelningar, 1480K-III-4796 och 1480K-III-4913. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Program för Stadsutveckling Kortedala och Kviberg, dnr 1379/15, har påbörjats men ligger för närvarande vilande.

Direkt norr om aktuellt område finns bebyggelse benämnd *Norra Kortedala* som är upptagen i Bevarandeprogram Moderna Göteborg. Området var en del i grannskapsenheten Norra Centrum, uppfört 1953–56. Områdets värde beskrivs bl.a. som att integrationen mellan natur och bebyggelse är utmärkande för området. Det finns en påtaglig omsorg i den arkitektoniska gestaltningen. Området utgör en välbevarad del av den ursprungliga grannskapsenheten och är representativt för 1950-talets planerings- och arkitekturideal. Området består av lamellhus i tre till fyra våningar uppförda i vinkel. Taken är flacka och fasaderna är klädda med asbestcementplattor i vitt, gråblått, gult och rosa. Delar av området rustades upp 1995. Karaktären är i stort sett bibehållen.



Område upptaget i Bevarandeprogram Moderna Göteborg, med aktuella områden markerade med blå ringar.

3.2 Stadsmiljö

3.2.1 Förskola

Området som föreslås för förskola utgörs idag framför allt av tallskog. I vissa delar finns berg i dagen, särskilt där byggnaden föreslås placeras och längre söderut längs föreslagen tillfart från Allhelgonagatan. I området finns en gräsplan med gamla fotbollsmål, och en asfalterad belyst gångväg sträcker sig diagonalt genom området mellan sydvästra och nordöstra hörnet. Gångvägen utgör en gen förbindelse som troligen behöver ersättas, vilket är möjligt väster om förskolegården. Frågan behöver studeras i planarbetet.



Bollplanen, sett från söder



Gångvägen, sett från väster. Bollplanen ligger direkt till vänster utanför bilden.

Området är i stora delar relativt kuperat, men bör i sin helhet fungera väl som förskolegård. Friytan kan bli närmare 4000 kvm vilket innebär att kommunens målsättning om 35 kvm/barn kan klaras. För att kunna placera byggnaden så att tillgänglighetskrav klaras från angöringsgatan krävs dock relativt omfattande bergschakt. Uppskattningsvis behöver 4 höjdmeter av en bergkulle tas bort. Det krävs alltså ganska stora ingrepp i naturen, men det finns goda möjligheter att färdigställa området till en god miljö där byggnationen upplevs ha inordnat sig i naturen.

Befintligt och föreslaget punkthus söder om förskolan samt förskolebyggnaden kommer innebära relativt mycket skugga på förskolans tomt. För att minska skugga på tomten så kan det finnas en mer lämplig form på förskolebyggnaden. I planarbetet får detta studeras vidare.

Förslaget visar inte på en särskilt bra utformning vad gäller bilfria entréer som byggnadsnämnden eftersträvar. Det finns emellertid flera möjliga tillfarter för gång och cykel som kan utformas väl. I planarbetet får detta studeras vidare.

Förslaget behöver studeras vidare bl.a. vad gäller naturvärden, gångstråk, skuggning och entré/tillfart/tillgänglighet.

3.2.2 Bostäder

Föreslagna byggnader bedöms inordna sig relativt väl i befintlig bebyggelsestruktur. Det hus som föreslås längst västerut hamnar dock utanför pärlbandet av punkthus längs Allhelgonagatan och är inte lika självklart, det kan emellertid läsas ihop med de tre punkthus som ligger mellan Julaftonsgatan och Brittsommargatan.

De föreslagna husen med 11 våningar ligger högt, och kommer synas från långt håll. Dessutom finns kulturhistoriska värden i området. Gestaltningen är därför särskilt viktig, och höga krav ställs. Med avseende på stadsbild och siluett är lämpligheten med tillkommande punkthus i området starkt knuten till befintlig bebyggelse. När det kommer till byggnadsvolymer är det därför naturligt att tillkommande bebyggelse inordnar sig, och följer de befintliga punkthusens höjder och volymer. När det gäller husens höjd är det inte våningsantalet som är viktigt, utan byggnadshöjden i relation till befintlig bebyggelse och topografin. Befintliga punkthus följer topografin och har inordnats i naturen, utgångspunkten är att även tillkommande punkthus ska göra det. Det innebär att förslaget punkthus i nordöst behöver vara lite lägre än befintligt punkthus väster om. Och det innebär att förslaget punkthus i sydöst behöver anpassas till befintliga punkthus norr och söder om, med en byggnadshöjd mitt emellan dessa. Förslaget punkthus i sydväst bör förhålla sig till punkthusen mellan Julaftonsgatan och Brittsommargatan och bör bli lägre än dessa. Samtliga hus bör utformas så att naturliga marknivåer kvarstår/återställs kring byggnaderna, och att höjdskillnader tas upp med suterrängvåningar och/eller med husens sockel.



Flygvy från söder, med markerade förhållanden mellan befintliga punkthus som föreslås ange höjderna för tillkommande hus.

I förslaget redovisas inga plushöjder för byggnadernas tak, men våningsantal och markhöjder ger att det sydvästra punkthuset troligen behöver minskas i höjd, uppskattningsvis till 9 våningar, samt det nordöstra, uppskattningsvis till 10 våningar. Det nordöstra punkthuset kommer dessutom ge relativt mycket skugga på förskolans tomt. För att minska skuggning av förskoletomten så vore det önskvärt att placera punkthuset längre söderut, samt att ytterligare minska dess höjd.

Det finns fler faktorer som påverkar lämplig exploateringsgrad och därmed höjder. Uppskattningsvis behöver föreslagen volym minskas med ca 10 %, vilket motsvarar 108–135 bostäder, men frågan måste givetvis studeras mer ingående i ett planarbete.

De nya husens gestaltning med avseende på fasadmateriäl, fönstersättning, kulör etc. behöver inte nödvändigtvis vara lika knuten till befintlig bebyggelse, även om ett medvetet förhållande till omgivningen givetvis är viktigt.

Förslaget behöver studeras vidare bl.a. vad gäller siluettverkan, stadsbild, gestaltning, skuggning och parkering.

3.3 Sociala aspekter

Stadsdelsförvaltningen föreslår att konsekvenserna av förskolans påverkan på naturen och de sociala värden som området har idag utreds närmare. Den föreslagna platsen för förskola ligger vackert i naturen. Idag korsas platsen av en gångväg samt att området används av de närboende till umgänge, odling och annan fritidssysselsättning. En byggnad här medför fällning av skog och sprängning av berg.

Rörelsemönster, stråk och kopplingar behöver studeras och gångvägar i naturmarken måste beaktas och ges nya, minst lika tillgängliga dragningar som de nuvarande.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att ärendet ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

3.4 Trafik och parkering

Gångavståndet till spårvagnshållplatserna Januarigatan och Aprilgatan är ca 200 meter från förskolan och det östra punkthuset, respektive drygt 400 meter från de västra punkthusen. Närmaste skolor är Utmarksskolan (4–9), Vetenskapskolan (4–9) och Talldungeskolan (F–3), alla inom ca 500 meter gångavstånd.

Parkeringsbehovet föreslås enligt ansökan att hanteras genom markparkering. Utgångspunkten enligt Riktlinjer för mobilitet och parkering, är parkeringstalet 0,6 platser/lgh. En preliminär bedömning är att det är möjligt och lämpligt att minska parkeringstalet till 0,5 förutsatt att vissa mobilitetsåtgärder genomförs. I befintliga fem punkthus inom området finns 199 lgh, och om t.ex. 120 lgh tillkommer så krävs då totalt 160 platser.



Sökandes förslag till parkeringslösning med 160 platser.

Parkering ska ordnas på kvartersmark, i förslaget har dock 23 platser på allmän plats längs Allhelgonagatan räknats med. Trots det har förslaget mycket stora öppna parkeringsytor i området, vilket ger en negativ påverkan med avseende på t.ex. stadsmiljö, boendemiljö, dagvattenhantering och grönytefaktor.

Enligt uppgift från Stena finns ett avtal med kommunen om parkeringsplatserna på allmän plats, och platserna är skyltade som förhyrda. I ett planarbete bör det därför utredas om kommunens fastigheter Kortedala 763:132 och 763:133 som rymmer 23 p-platser helt eller delvis ska överföras till kvartersmark.

Föreslagen bebyggelse är till stora delar placerad i sluttningar vilket kan underlätta att ordna parkering under mark. En utgångspunkt för fortsatt arbete bör vara att ordna 20–25 % av parkeringsbehovet under mark. Det bedöms ge förutsättningar att åstadkomma en tillräckligt bra och väl gestaltad miljö i området. Ett alternativ är att minska antalet tillkommande lägenheter, ex. genom att komplettera med två istället för tre punkthus, eller att bygga studentbostäder som kräver färre parkeringsplatser.

3.5 Teknisk försörjning och mark

Risken för blocknedfall behöver klargöras inom och i anslutning till detaljplanerna. Det blir därmed aktuellt med en bergteknisk utredning/utlåtande, förslagsvis görs en gemensam utredning för de olika områdena. Mätning av markradon bör utföras i samband med den bergtekniska utredningen.

3.6 Miljö- och hälsoaspekter

3.6.1 Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram inom Program för Stadsutveckling Kortedala och Kviberg dnr 1379/15 (Naturcentrum AB 2016-06-15). Aktuellt område har inte noterats som naturvärdesobjekt. Naturvärden kan dock ändå behöva utredas i planarbetet.

3.6.2 Trafikbuller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

3.6.3 Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan

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

3.7 Samband och beroenden

Planbeskedet för förskolan (dnr 0566/19) har samband med planbeskedet för bostäder (dnr 0324/19), eftersom förskolan behövs för att klara det behov som uppstår genom tillkommande bostäder, och kommunen behöver förvärva mark från Stena för att kunna ordna tillfart till förskolan. Stenas medgivande att ordna tillfart till förskola på deras mark gäller förutsatt att ärendet kopplas ihop med deras begäran om planbesked för bostäder.

Förskolan är även kopplad till ett förslag om ca 530 bostäder vid Januarigatan (dnr 0468/17), som inte fått positivt planbesked p.g.a. brist på förskola i området.

Eftersom dessa tre förslag har tydliga samband så bör beslut om samtliga planbesked tas samtidigt. I synnerhet gäller det förslaget om förskola och förslaget om bostäder längs Allhelgonagatan.

Vid antagande av detaljplanerna är det viktigt att förskolan ingår i den plan som antas först. Huvudalternativet bör vara att bostäder och förskola planläggs i samma detaljplan.

3.8 Prioriteringsgrund

Projektet innebär relativt många bostäder och hög exploateringsgrad, med önskvärd lokalisering i den befintliga staden. Till stora delar är marken redan ianspråktagen, men även naturmark tas i anspråk. Bebyggelsen stärker rumsliga

samband i stadsmiljön, bedöms ge ökad trygghet och ökar förutsättningar för lokal service. Sammantaget innebär projektet en hög måluppfyllelse.

3.9 Genomförande

Planarbetet bedöms realistiskt att genomföra. Frågor som behöver utredas i planarbetet är bl.a. ljusförhållanden/skuggning, parkering, dagvattenhantering, och bergteknisk utredning.

3.9.1 Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

4 Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, Park- och naturförvaltningen, SDF Östra Göteborg och SBK Geotekniker för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

4.1 Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av ovan nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB noterar att om planerna sätts i verket kommer det bli nödvändigt att förstärka elnätet samt lägga om vissa kablar, det ska dock inte ses som ett hinder till ett positivt planbesked. GENAB tillstyrker förslaget.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi fjärrvärme och fjärrkyla har inget att erinra gällande planbesked för bostäder och förskola vid Allhelgonagatan.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har inga gasrörledningar inom planområdet och har inget att erinra.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan. 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, om det skall schaktas.

4.2 Kretslopp och Vatten

-

4.3 Kulturförvaltningen

Bakgrund

Utbyggnaden av Kortedala genomfördes 1952–58. Under 1960-talet kompletterades stadsdelen med ett par grupper av bostadshus och anläggningar för olika verksamheter. Kortedalas stadsplan är typisk för 1950-talet. Utbyggnaden anpassades till den kuperade terrängen och relativt stora partier med naturmark bevarades mellan husen. Bostadsbebyggelsen omfattar många

olika hustyper, bland annat lamellhus, punkthus, radhus, atriumhus och villor. Trots förändringarna är Kortedala ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsplanering och bostadsbyggande. Stadsdelen som helhet med sitt tidstypiska stadsplanemönster har därför kulturhistoriskt värde.

Förvaltningens yttrande

De förslagsskisser som presenteras bygger på ett förtjänstfullt sätt vidare på det befintliga bebyggelsemönstret med punkthus upp mot skogen. En arkeologisk utredning kan eventuellt komma att krävas.

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot att förtätningsförslagen prövas genom detaljplan.

4.4 Lokalsekretariatet

Stadsbyggnadskontoret har begärt ett remissvar från Lokalsekretariatet angående planansökan om ca 150 bostäder och en ny förskola med 5-6 avdelningar vid Allhelgonagatan i Kortedala, se SBK dnr 0324/19 och 0566/19. Enligt lokalsekretariatets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar denna exploatering ett behov av ca 25 förskoleplatser och ca 50 grundskoleplatser. Det tillkommande behovet är såpass litet att det i sig inte möjliggör byggnation av ny kommunal service.

Däremot finns ytterligare en planansökan i närområdet, se SBK dnr 0468/17) som innehåller ca 530 bostäder, men ingen ny förskola. I dialog med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret har lokalsekretariatet sett det som lämpligt att studera en gemensam lösning för förskola som kan betjäna båda utbyggnadsområdena.

Om man lägger ihop alla tre planansökningar blir den sammanlagda exploateringen ca 680 bostäder vilket med lokalsekretariatets beräkningsmodell för tidiga skeden innebär ett behov av ca 110 förskoleplatser och ca 220 grundskoleplatser. Detta motsvarar i praktiken en ny förskola med 6 avdelningar eller 108 platser. Fastighetskontorets planansökan anger visserligen ett önskemål om 5-6 avdelningar, men lokalsekretariatet vill understryka att 6 avdelningar i detta fall måste ses som en förutsättning om önskade byggplaner ska kunna genomföras.

Eftersom remissvaret i praktiken omfattar tre separata planansökningar är det först nu en möjlig helhet för området kan bedömas. En central fråga som är oklar i ansökan är storlek på förskolans tomt, och därmed också vilken friyta som är möjlig att tillskapa. För en förskola med 6 avdelningar önskar lokalsekretariatet ha tillgång till ca 3700 kvm ren friyta utöver de ytor som byggnader och parkering/angöring upptar.

Den föreslagna placeringen direkt norr om flera 11-våningars punkthus innebär också att förskolans utemiljö kommer påverkas av omfattande skuggning under stora delar av året. Lokalsekretariatet anser att helheten borde ha studerats och illustrerats redan inför ansökan eftersom skuggningen i sig riskerar ge en mycket stor inverkan på hur förskolans utemiljö kan användas. Om inte behöver

tillkommande byggnaders placering och höjder studeras närmare under planprocessen för att se vilka lösningar på problemet som är möjliga.

Den föreslagna förskoletomten är kuperad och kommer kräva omfattande sprängningar och uppfyllnader för att alls bli byggbar. Lokalsekretariatet vill redan nu poängtera att förutsättningarna medför väsentligt högre byggkostnader för staden vilket i slutändan innebär att förskolenämnden får en högre hyra för sin verksamhet här. De ekonomiska aspekterna måste ställas i relation till möjligheten att alls kunna hitta plats för en ny förskola i närområdet.

Under förutsättning att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked behöver kommande planläggning hanteras parallellt i tid eftersom försörjningen av kommunal service är begränsad till det ena planområdet.

Tillkommande behov av grundskoleplatser bedömer lokalsekretariatet kan hanteras på befintliga skolenheter i norra Kortedala.

4.5 Park- och naturförvaltningen

Ansökan föreslår 3 st nya flerfamiljshus med 11 våningar var samt ny förskola om 5-6 avdelningar som förtätning i befintlig bebyggelsestruktur utmed Allhelgonagatan.

Bedömning

Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

- Önskan om ett effektivare utnyttjande av marken för förskola. Skisserna visar en byggnad om 1-2 våningar och 5-6 avdelningar. Förslaget tar naturmark i anspråk men utgör förtätning som kan anses som rimlig och bör planeras effektivt så att andra, mindre lämpliga platser att förtäta, i högre grad kan sparas. Byggnadens fotavtryck bör göras så litet som möjligt för att maximera gårdsytan för barnen.
- Befintliga rörelsemönster och gångvägar i naturmarken måste beaktas och ges nya, minst lika tillgängliga dragningar som de som finns idag, utifall att de inte kan sparas. Viktigt att kopplingen till Aprilparken behålls.
- En naturvärdesbedömning på plats bör utföras innan startmöte för att bedöma om naturvärdesinventering bör tas fram i planarbetet.
- Det är kuperad mark vilket gör det extra viktigt att ha med sig genomförandefrågorna kontinuerligt genom planarbetet för att inte riskera att planen genererar framtida problem så som sprängningsbranter, otillgänglighet eller problem med dagvattenhanteringen.

4.6 SDF Östra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen lämnar följande synpunkter på de frågor stadsbyggnadskontoret önskar svar på, för att få ett bra underlag inför beslut om planbesked och eventuell framtida detaljplan:

1. Ser ni några hinder för en utveckling av området enligt ansökningarna?

- Förvaltningen bedömer att förslaget om fler bostäder generellt är i linje med stadens önskemål om förtätning i mellanstaden och i anslutning till befintliga hållplatser för kollektivtrafik. Med hänsyn till befintlig bebyggelse och områdets mycket kuperade terräng är det dock tveksamt hur tillgänglig kollektivtrafiken blir, främst från de två hus som föreslås längst västerut.
- Förvaltningen uppskattar att behovet av förskoleplatser behandlas innan tillstånd för fler bostadsplaner i området ges. Förvaltningen ställer sig dock tveksam till om det är lämpligt med ytterligare en förskola nära Årstidstorget. Knappt 200 meter öster om planområdet ligger de nyligen uppförda förskolorna Januarigatan 5 och Aprilgatan 2, vilka har 16 avdelningar med tillsammans cirka 300 barn (samt cirka 50 medarbetare). Ytterligare 5–6 avdelningar ger ett tillskott av cirka 100 barn. Detta innebär att cirka 400 yngre barn samt deras vårdnadshavare ska till och från samma område ungefär samtidigt på dagarna. Belastningen på transportvägar för lämning och hämtning av barn vissa tider riskerar att bli väl hög, både avseende biltrafik och kollektivtrafik. Kollektivtrafiken i området är redan idag hårt belastad åt båda håll, och enligt Västtrafik är det inte möjligt att öka kapaciteten genom ytterligare turer på denna bana.
- Gångvägen från spårvagnshållplatserna till förskolan utgörs i hög grad av kraftig uppförbacke, vilket inte är optimalt ur tillgänglighetssynpunkt.
- Förvaltningen är även bekymrad över att eventuell förtätning med fler bostäder söder om spårvagnsspåren enligt uppgift inte kan kompletteras med förskolor inom området där, utan måste placeras norr om spåren.

2. Vad ser ni som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla?

- Förvaltningen önskar se att trafikbelastning, parkeringsbehov, framkomlighet samt påverkan på kulturmiljön utreds. Ytterligare 150 bostäder medför ökad fordonstrafik och behov av parkeringar i området. Kortedala är utformat enligt principen ”hus i park” och vägnätet är finmaskigt och inte utformat för dagens behov av plats även för goda gång- och cykelbanor till exempel. Kortedala är omtalat som gott exempel på den tidiga förorten från 1950-talet.
- Konsekvenserna av förskolans påverkan på naturen och de sociala värden som området har idag bör utredas närmare. Den valda platsen för förskolan ligger vackert i naturen, inne bland träd och grönska. Dock är läget högt, och skolan nås endast via backiga gångvägar, både från söder och öster. Idag korsas platsen av en gångväg samt att området används av de närboende till umgänge, odling och annan fritidssysselsättning. En byggnad här medför fällning av skog och sprängning av berg.
- Tillfarten till förskolan ska gå mellan två bostadshus – finns här tillräckligt med yta för leveranser, avfallshantering och annan transport?
- Rörelsemönster, stråk och kopplingar bör utredas vidare, och hur detta påverkas av de nya husen och förskolan.
- Parkeringsbehov behöver utredas även för cykel.

- Tillgång till övrig service i området bör utredas, t ex tillgång till dagligvaruhandel, lekplatser med mera.

Stadsdelsförvaltningen ombeds alltid svara på: Synen på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån socialt perspektiv.

- Utifrån ovanstående synpunkter och med hänsyn till att Kortedala är ett område känt för sin unika 50-talskaraktär bedömer förvaltningen att ärendet ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

Social komplexitetsnivå 2: innehåller mindre planer med bostäder och/eller samhällsfunktioner som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar. Här bör en något mer omfattande tidig inventering göras i förprövningen i avstämning med SDF. En analys dokumenteras i förprövningsrapporten med hjälp av aspekterna i SKA/BKA. Planens sociala förutsättningar diskuteras även på uppstartsmötet under projektbeställningsfasen och ett arbetsgruppsmöte ägnas åt SKA och BKA, tillsammans med SDF och andra aktörer med lokalkunskap. I samrådsfasen genomförs vid behov fördjupande inventeringsaktiviteter och åtgärder formuleras vilka ska konsekvensbedömas och inarbetas i planförslaget. (*Ur stadsbyggnadskontorets Handledning för sociala komplexitetsnivåer.*)

4.7 SBK Geotekniker

Marken inom aktuellt planområde utgörs av berg i dagen. Risken för blocknedfall behöver klarläggas inom och i anslutning till detaljplanerna.

Det blir därmed aktuellt med en bergteknisk utredning/utlåtande, förslagsvis görs en gemensam utredning för de olika områdena. Det rekommenderas även att mätning av markradon utförs i samband med den bergtekniska utredningen.

Det är exploatören själv som står för Geo-utredningarna, men i de fall staden är markägare är det fastighetskontoret som står för den.