



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-07

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2023-00497

(LIS diarienummer 19/0152)

Handläggare

Robin Stenberg

Telefon: 031-368 15 94

E-post: robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se>

Samråd om detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Ebbe Lieberathsgatan strax norr om gränsen till Mölndals stad och omfattar mark som ägs av Göteborgs stad samt 6 privata fastighetsägare. Syftet med planen är att möjliggöra en omvandling från industri/verksamhetsområde till blandad stadsbebyggelse. Syfte är även att lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder.

Planförslaget möjliggör en 2-parallellig skola (f-6) inklusive idrottshall på stadens mark i norra delen, alternativt en förskola om 8 avdelningar. Båda delar bedöms inte kunna säkerställas på stadens mark. Privat skola i områdets södra del (Krokslätt 35:14) bevaras och ges möjlighet att kompletteras med kategoriboenden såsom äldreboende med inslag av vård och centrumfunktioner.

Förslaget möjliggör totalt cirka 355-447st bostäder längs gatan, varav 80-158st äldreboende, 159st studentbostäder och 0-12 bostäder med särskild service. Lokaler för kommersiell service om cirka 3000 kvm lokalyta möjliggörs. Dessa säkerställs i vissa av byggnadernas bottenvåningar mot gatan. I planområdets mitt möjliggörs för en bostadsnära park.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden, utifrån bullersituationen och för att möjliggöra klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus samt för att minimera påverkan på naturvärden och omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för vissa närbelägna fastigheter och innebär ökad skuggpåverkan och viss försämring av tillgång till dagsljus.

Delar av förslaget går i linje med Göteborgs utvidgade innerstad. Andra delar gör avsteg till följd av friytekrav, dagsljusproblematik, kvartersmarkens form (smala fastigheter) samt fastighetsrättsliga låsningar. Förslaget bedöms trots det kunna bidra till många av de kvalitéer som förväntas uppnås med Göteborgs utvidgade innerstad.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressenter.

Projektet genererar ett negativt projektnetto om ca 50 mnkr. De största utgifterna i projektet är utbyggnad av allmän plats (gata och park) samt markförvärv för skoländamål. De största intäkterna är markförsäljning samt exploateringsbidrag. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms projektekonomi motiverad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bebyggelsen tar ingen naturmiljö i anspråk med ny bebyggelse och skyddar de naturvärden som pekas ut i naturvärdesinventeringen. Planens genomförande bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på befintliga naturvärden. En gräsyta om ca 4000 kvm övergår från att vara av parkkaraktär till skolgård. Då skolgården kommer att utformas med grönska och kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster bedöms den sammanlagda påverkan på biologisk mångfald bli liten. En allmän park planeras i områdets mitt. Denna bedöms bidra till biologisk mångfald.

En möjlig positiv effekt för klimatavtrycksmålet är att detaljplanen möjliggör stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära god kollektivtrafik och service vilket bedöms möjliggöra för hållbart resande och minskade utsläpp.

Detaljplanen bidrar till att öka andelen grönyta i en i övrigt till stora delar hårdgjord miljö. En ny park med både biologiska och sociala värden tillskapas i områdets mitt för boenden i närområdet. Parken och nya och större skolgårdar bedöms bidra till fler möjligheter till en aktiv livsstil, inte minst för barn och unga. Nya gång och cykelvägar bedöms bidra till att människors möjlighet till rörelse till fots och med cykel ökar. Skolgårdar bedöms ha låga halter av partiklar och NO₂ samt en ljudnivå i linje med Naturvårdsverkets riktlinjer.

Föroreningshalterna i luften är så pass låga att risken för överskridande av MKN till följd av planerad bebyggelse bedöms som mycket låg. Det bedöms därmed lämpligt att planera såväl bostäder som skola, förskola eller äldreboende längs Ebbe Lieberathsgatan.

Genom att dagvatten kommer att fördröjas minskas belastningen på ledningsnätet och recipienten. Vatten kommer att renas och riktvärden kan därför hållas. Miljökvalitetsnormerna bedöms klaras och planen ska därför inte påverka statusen för Mölndalsån eller Rivöfjord negativt.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagande fastställs efter genomfört undersökningssamråd som sker i plansamrådet.

Bedömning ur social dimension

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Förvaltningen planerar att i fortsatt

planprocess föra en riktad dialog med barn kring deras lokala behov för att öka möjligheterna till ytterligare anpassningar av förslaget.

Områdets brist på låg- och mellanstadieskola åtgärdas genom att nya och större skolor kan byggas. En bostadsnära park kan utvecklas i områdets mitt. Skolor och park kommer att fungera som mötesplatser och erbjuda rekreativa miljöer och en utökad grönstruktur. Även tillkommande skolgårdar kommer att bidra med rekreativa miljöer under kvällstid och helger vilket ger värdefulla lekmiljöer för barn. Den nya bebyggelsen bidrar till omvandlingen av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till blandstad. Därmed skapas en bättre kontinuitet i stadsstrukturen och en mer sammanhållen stadsdel, utan områden med alltför ensidig karaktär. Området ges möjligheter att få ett blandat innehåll med en större variation och en större dag- och nattbefolkning. Detta bidrar också till ökad trygghet. Närheten till nya skolor och park ger stora möjligheter att förenkla barns, ungas och barnfamiljers vardag.

Ombyggnad av trafikmiljön kommer att ge ett ökat stadsliv med säkrare, tryggare och vackrare gator, vilket bedöms kunna skapa en bättre miljö för barn. För ungdomar bedöms närheten till kollektivtrafik bli särskilt värdefull.

Tillgången till kollektivtrafik kommer även fortsättningsvis att vara god och koppla till målpunkter i nordsydlig riktning. Mot väster och öster kommer de barriärer som skapas av höjdskillnader och Mölndalsvägen/järnvägsområdet att finnas kvar. Planen bidrar dock lokalt till att stärka kopplingar, både i nordsydlig och östvästlig riktning. Ett visst överbyggande av barriären mot öster kan realiseras om en ny gång- och cykelbro ges stöd inom ramen för Detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal. Ebbe Lieberathsgatan kan uppfattas som smal och instängd. Det är därför viktigt att arbeta med belysningen längs gatan och gestaltning av byggnader/garage för att skapa en trygg plats.

Genom planläggningen av nya offentliga miljöer som skola och park underlättas möten i grannskapet och ökar möjligheten till utomhusvistelse för mindre barn. Parken utformas med olika vistelsevärden som sammanför människor i olika åldrar. När gator byggs om och tillgängliggörs stärks orienterbarhet och tryggheten på allmän plats och leder till bättre sammankoppling av mötesplatser och målpunkter. Utöver utvecklingen inom planområdet ska den planerade utvecklingen av Mölndalsåns grönstruktur bidra med ett nytt promenadstråk och flera nya lokala parker. Syftet är att förbättra den lokala tillgången till lekrum och gröna mötesplatser. Även nya bostadsgårdar bedöms kunna skapa nya förutsättningar för socialt samspel i området. De bedöms bli ett positivt tillskott och komplement till de allmänna platserna.

Planområdet omvandlas från industrimiljö till ett blandat område med fler boende, arbetande och med ett stort inslag av skolor. Det ger en förskjutning i människornas identitet och i den byggda miljöns karaktär. Platsen kommer att bli mer befolkad och spela en större roll för fler. Området får en mer offentlig karaktär när parkeringsytor och omprogrammerade gräsmattor omvandlas till park och skolgårdar.

Längs områdets gator och stråk kommer ett ökat flöde av människor att färdas, bland annat för att nå de nya skolorna. Ebbe Lieberathsgatan kommer att byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär. Verksamheter och entréer kommer i större utsträckning att rikta sig mot gatan och gaturummen blir mer tillgängliga för gående och cyklister.

Genomförandet av detaljplanen bidrar till bättre lokala förhållanden för människors hälsa och säkerhet. Skyddade skolgårdar och den nya parken bidrar till trygga och fria lekmiljöer i kontrast till närliggande trafikmiljöer. Direkt väster om planområdet ligger ett större, sluttande naturområde med ädellövskog som ger goda förutsättningar för fysisk aktivitet och spontanlek. Den nya parken ansluter direkt till naturmiljön. Den intensiva trafikmiljön kring området ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Genom skärmande åtgärder vid utsatta miljöer kommer dessa förhållanden att hanteras.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta 1 med bestämmelser
2. Plankarta 2 med bestämmelser
3. Planbeskrivning

Övriga handlingar

4. Grundkarta och illustrationskarta
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Luftmiljöutredning
7. Trafikbullerutredning
8. Översiktlig markmiljöutredning
9. Naturvärdesinventering
10. PM Trafik- och utformningsförslag
11. Dagvatten- och skyfallsutredning
12. Geotekniskt utlåtande
13. Översiktlig stabilitetsutredning inom Göteborgs stad
14. Solstudie (Dagsljus VSC och soltimmar)
15. Förslagshandling bostadsnära park

Ärendet

Ärendet berör beslut om samråd för Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum och strax norr om gränsen till Mölndals stad.

Planområdet omfattar cirka 3.9 hektar och ägs av Göteborgs kommun (Krokslätt 708:511, Krokslätt 19:1, Krokslätt 29:1, Krokslätt 23:20, Krokslätt 23:19). Hemsö Krokslätt Fastigheter Ab (Krokslätt 35:14), Gyllestrand Krokslätt 35:9 Ab (Krokslätt 35:9), Stejla Krokslätt 35:6 Ab (Krokslätt 35:6), privat fastighetsägare (Krokslätt 35:5), HSB Göteborg Ek Förening (Krokslätt 23:14) och Kommanditbolaget Krokslätt 23:15 (Krokslätt 23:15).

Kommanditbolaget Vestlundfastigheter Nr 2 är tomträttsinnehavare (Krokslätt 19:2), Vehab Fastighets Ab är tomträttsinnehavare (Krokslätt 23:13).

Syftet med planen är att möjliggöra en omvandling från industri/verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Planens syfte är även att lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder med tillhörande gång- och cykelvägar.

Planen syftar också till att skapa möjligheter att uppfylla intentionerna i Göteborgs miljö- och klimatprogram, bland annat utifrån programmets delmål att skydda arters livsmiljöer, öka biologisk mångfald, minska klimatpåverkan från transporter, säkra en god ljudmiljö och tillgång till grönområden.

I enlighet med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag beaktas att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. Bebyggelsen har anpassats utifrån intentionen med Göteborgs utvidgade innerstad i den utsträckning platsen tillåter. En hantering av bebyggelsens mer detaljerade gestaltning planeras efter samrådet.

Planförslaget innebär ett tillskott av skolor, bostäder, äldreboende, studentbostäder, park och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett område av innerstadskaraktär. Nya vistelseytor möjliggörs på allmänna platser såsom ny allmän plats park och gång- och cykelvägar och trafiksäkerhet förbättras. Fler människor i rörelse i kombination med aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och livlighet.

Planförslaget möjliggör en 2-parallellig skola (f-6) och en idrottshall kategori 0 i norra delen av planområdet, alternativt 8 avdelningar förskola. Områdets behov av både grundskola och förskola bedöms därför inte kunna säkerställas på stadens mark. Befintlig skola i områdets södra del (Krokslätt 35:14) bevaras och ges möjlighet att kompletteras med kategoriboenden med inslag av vård och andra centrumfunktioner. Förslaget möjliggör för cirka 355-447st bostäder, varav 80-158st äldreboende, 159st studentbostäder och 0-12 bostäder med särskild service. Lokaler för kommersiell service om cirka 3000 kvm lokalyta utöver utbildningslokaler möjliggörs, främst i bebyggelsens bottenvåningar. I planområdets mitt möjliggörs för en bostadsnära park.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden, utifrån bullersituationen och på ett sätt som möjliggör klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus samt för att minimera påverkan på naturvärden och omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för vissa närbelägna fastigheter och innebär ökad skuggpåverkan och viss försämring av tillgång till dagsljus. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande stadsplan 1480K-II-2679, som vann laga kraft år 1949. Stadsplan 1480K-II-3208, som vann laga kraft år 1979. Stadsplan 1480K-II-2542, som vann laga kraft år 1945, Detaljplan ändring av 1480K-2-5446 som vann laga kraft år 2018, Stadsplan 1480K-II-2904, som vann laga kraft år 1958 samt stadsplan 1480K-II-2768, som vann laga kraft år 1952 anger trafikändamål, biluppställning, industriellt ändamål, allmän plats park samt bostäder. Planernas genomförandetid har gått ut.

För delar av området gäller tomtindelning 1480K-III-5021 som vann laga kraft i februari 1959, 1480K-III-3955 som vann laga kraft i maj 1948, 1480K-III-7916 som vann laga kraft i juni 1986, 1480K-III-4334 som vann laga kraft i november 1951, 1480K-III-4189 som vann laga kraft i oktober 1950. Samtliga tomtindelningar upphävs till följd av

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2015-03-05 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för utbyggnad av Engelska skolan.

Byggnadsnämnden godkände 2017-12-19 startplan 2018, 4092 Ebbe Lieberathsgatan/Brynolfsgatan -förskola, skola och bostäder.

Byggnadsnämnden beslutande 2019-04-23 att utvidga befintligt uppdrag. Utökat uppdrag innefattade en sammanslagning av ärendena som rör Engelska skolans utveckling, stadens skola samt ett planbesked som beslutats om på delegation och ytterligare en befintlig friskola.

Ett samrådsförslag har tagits fram

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|--|
| BN 2014-03-20 | att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för skola i fastigheten Krokslätt 35:14 inom stadsdelen Krokslätt införs i produktionsplanen för år 2015. |
| BN 2017-12-19 | att godkänna startplan 2018, 4092 Ebbe Lieberathsgatan/Brynolfsgatan -förskola, skola och bostäder. |
| BN 2019-04-23 | att utvidga befintligt uppdrag utifrån den inriktning som anges i tjänsteutlåtandet. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 61. Ställningstagande fastställs efter genomfört undersökningssamråd som sker under plansamrådet.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att delar av förslaget går i linje med intentionerna med Göteborgs utvidgade innerstad. Andra delar gör avsteg till följd av friytekrav, dagsljusproblematik, kvartersmarkens form (smala fastigheter) samt fastighetsrättsliga låsningar. Den bebyggelse som ej går i linje bedöms trots det kunna bidra till många av de kvalitéer som förväntas uppnås med Göteborgs utvidgade innerstad.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner. Planförslaget möjliggör för byggnation av kvarter där det är möjligt utifrån platsens förutsättningar och skapar förutsättningar för en god gestaltad livsmiljö. Tillskapandet av utbildningslokaler möjliggör också ett fortsatt genomförande av översiktsplanen i övriga delar av dalgången. En hantering av bebyggelsens mer detaljerade gestaltning planeras efter samrådet. Måluppfyllelse kring arkitektonisk kvalité vad det gäller detaljutformning bedöms kunna hanteras inom ramen för föreslagen bebyggelsestruktur.

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och omgivningspåverkan. En sammantagen bedömning är att de värden som tillförs till staden väger tyngre än omgivningspåverkan. Det blir ett tillskott av skola, idrottshall, bostäder, äldreboende, studentbostäder, park och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett område av innerstadskaraktär. Nya vistelsezoner möjliggörs och trafiksäkerhet förbättras. Fler människor i och aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och livlighet.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden, bullersituationen och för att minimera påverkan på naturvärden och omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för vissa närbelägna fastigheter och innebär ökad skuggpåverkan och viss försämring av tillgång till dagsljus. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Det råder stor brist på skolor och förskolor i området vilket planförslaget bedöms bidra med. Behovet av bostadsnära park är också stort vilket tillgodoses i förslaget. Nya gång och cykelvägar planeras vilket ökar tillgängligheten både för vuxna och barn till områdets olika platser.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan