



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-06

Stadsbyggnadsnämnden 2023-02-21

Diarienummer SBF 2023–00260

Handläggare

My Andreasson

Telefon: 031-368 19 20

E-post: my.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för förskola vid Varnhemsgatan samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Gamlestaden och Kviberg i Göteborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för förskola vid Varnhemsgatan samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Gamlestaden och Kviberg i Göteborg, upprättad den 2022-10-01 och reviderat den 2023-01-31.

Sammanfattning

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny förskola med åtta avdelningar i två plan, samt tillhörande gård. Platsen används sedan tidigare för förskoleverksamhet och innehåller en förskola avsedd för fyra avdelningar. En utökning av förskolan ska bidra till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. En ändring av detaljplan kommer också göras för att gällande fastighetsindelning ska upphävas i sin helhet.

Planområdet är beläget i Kviberg, norr om Lars Kagsgatan och väster om Varnhemsgatan, cirka 4 kilometer nordost om Brunnsparken. Nordost om planområdet finns Kvibergs kyrkogård.

En viktig fråga under planarbetet har varit att skapa större möjlighet att klara stadens målsättning om friyta. Planområdet har därför utökats mellan samråd och granskning för att anordna angöring, parkering och vändyta för större fordon. Det innebär också att vändyta kan anordnas utan att riskera att befintliga alléträd påverkas.

Bedömningen är att planen kan antas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer att projektet förväntas medföra ett negativt netto om cirka 3 miljoner kronor men att det anses godtagbart med hänsyn till det stora behovet av fler förskolor och stadens mål om att planera för kommunal service. Med anledning av stadsutvecklingen i Gamlestaden väntas det finnas ett ökat behov av förskoleplatser i området och en utökning av befintlig förskola bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra planerad utveckling.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, genom att flera äldre träd skyddas i planen, samt att allén som helhet bevaras, vilket säkerställer bevarande av livsmiljöer.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*, genom att huvudbyggnaden ges en takvinkel, vilket ger förutsättningar för solceller. Vidare blir en byggnad i två plan mer energieffektivt. Färre parkeringar bidrar till att styra mot minskad bilåkning.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, genom att barns vistelsezoner får en god luftkvalitet samt ljudmiljö. Barnen kommer även ha nära till grönområden, och vandringsleden säkras för allmänheten. Färre parkeringar styr minskad bilåkning vilket innebär mindre buller och luftföroreningar.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Ekosystemtjänsterna *pollinering* och *lokalklimat* ska kompenseras.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Detaljplanen berör särskilt barn i åldrarna 1–5 år.

För att skapa större möjlighet att klara stadens målsättning om fria föreslås förskolegården utökas åt väst och nordväst. En del av en befintlig grönyta tas i anspråk för planförslaget. Denna del används redan idag till förskolegård för den befintliga förskolan, vilket innebär att skillnaden från nuläget endast blir marginell. En mycket liten del av Kvibergs kyrkogård tas i anspråk för förskolans entréområde, möjligheten att vistas på Kvibergs kyrkogård påverkas inte. Inte heller Gamlestadsvallen kommer att påverkas av planen.

En stor kvalitet med placering av förskolan är att den är placerad intill skogsområdet norr om planområdet, där det finns höga natur- och rekreationsvärden. Lindallén, längs med Varnhemsgatan, är en viktig rumsbildande grönstruktur i området. Platsen för planområdet uppfyller goda kvalitéer gällande trafikbullernivåer och luftmiljö, vilket påverkar hälsan positivt.

Detaljplanen bidrar med ytterligare service i form av en förskola med fler avdelningar. Genom de tillkommande förskoleplatserna kan fler personer inom närområdet ha nära till sin förskola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
3. Samrådsredogörelse

4. Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

5. Fastighetsförteckning (ej webb)
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

Utredningar i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Ärendet

Samråd av planförslaget för förskola vid Varnhemsgatan samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Gamlestaden och Kviberg har genomförts under september och oktober 2021. Ett kompletterande samråd hölls juni och juli 2022. Granskning av planförslaget har genomförts under september och oktober 2022.

Efter revideringar kan planen nu antas.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Kviberg, norr om Lars Kaggsgatan och väster om Varnhemsgatan, cirka 4 kilometer nordost om Brunnsparken. Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med 8 avdelningar i 2 våningar med tillhörande förskolegård. En ändring av detaljplan kommer också göras för att gällande fastighetsindelning ska upphävas i sin helhet.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen. Planområdet är till största del utpekad som *Mellanstadens centrala områden*. En mindre yta inom planområdet är utpekad som *Övriga grönområden*.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

För området gäller detaljplan akt II–2267, samt akt II–3187. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplaner.

Inom planområdet gäller fastighetsplan akt III–2795. Gamlestaden 40:1 omfattas av tomtindelingsbestämmelser som behöver upphävas för att kunna genomföra en fastighetsreglering.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-24 att låta granska detaljplan för förskola vid Varnhemsgatan samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Gamlestaden och Kviberg. Granskning har hållits under tiden 2022-09-21 – 2022-10-05. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmangatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden av formuleringar av planbestämmelser, samt formuleringar i planbeskrivning.

Länsstyrelsen yttrade sig vid granskning att de inte anser att skyfallshantering har säkerställts, och att planen behöver regleras med planbestämmelser, vilket omfattas av prövningsgrunden enligt PBL 11 kap. 10 §. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt det som mindre lämpligt att lägga in mer preciserade bestämmelser kring markens höjdsättning eller lutning, som länsstyrelsen föreslagit vid avstämning (LARK 2022-11-25). Motiveringen är att det innebär stora begränsningar och svårigheter vid utformning av gården. För att säkerställa att planen inte hindrar att gården kan få en tillgänglig utformning skulle det krävas en projektering av marken, vilket medför orimliga kostnader

i fel skede, eller riskerar att skapa en låst plan som innebär många avvikelser. För ett utförligare resonemang se svar på länsstyrelsens yttrande i granskningsutlåtandet.

Följande ändringar har gjorts i detaljplanen:

- Planhandlingarna har kompletterats med mindre ändringar av redaktionell art och rör förtydliganden och rättelser i texten.
- Plankartan förses med planbestämmelsen ”**m₁**, mur som rivs ska ersättas för att bevara funktion som skydd från ytvatten som kommer från kyrkogården”.
- Plankartan förses med en upplysning att ”skyfall ska kunna passera tomtens västra del till bollplanen i söder från norr, enligt dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2020-05-20”.
- Planbestämmelsen ”**a₄**, marklov krävs även för schaktning och fyllning som ändrar markens höjd med hänsyn till att skyfall fortsatt ska kunna passera tomtens västra sida till bollplanen i söder från norr” har lagts in i plankartan för att göra det tydligt att höjdsättningen fortsatt behöver fungera för skyfallshanteringen.
- Ett geotekniskt utlåtande daterat 2022-11-10 har lagts till i planhandlingarna.
- Bestämmelserna ”**n₂**” och ”**n₃**” som bedöms som otydliga och sakna koppling till korrekt lagrum tas bort och ersätts av bestämmelsen ”**n₂**, maximal permanent utbredd markbelastning 2,5 kPa med maximal begränsad marklast 20 kPa om inte markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom stabilitetshöjande åtgärder”.
- Plankartan förses med bestämmelsen ”**a₃**, marklov krävs för marknivåförändringar överstigande 2,5 kPa med hänsyn till markens stabilitet”.

Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2019-01-22	att godkänna startplan för år 2019 där detaljplanen ingår som ospecificerat projekt för förskola och skola.
2019-03-01	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2021-08-24	att genomföra samråd om detaljplan för förskola vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.
2021-08-24	att låta granska detaljplan för förskola vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

Miljöpåverkan

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sida 32.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

En viktig fråga under planarbetet har varit att skapa större möjlighet att klara stadens målsättning om friyta. Planområdet har därför utökats mellan samråd och granskning för att bättre kunna anordna angöring, parkering och vändyta för större fordon. Det innebär också att vändyta kan anordnas utan att riskera att befintliga alléträd påverkas. Planen ingår i en pilot för parkering vid förskola. Parkeringsplatser begränsas och förläggs utanför förskolans entréområde, således kan planen bidra till att fler ska välja bort bilen.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 – 2018.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden gäller skyfall och markens stabilitet.

Kontoret bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning.

Plankartan förses med planbestämmelsen ”**m**₁, mur som rivs ska ersättas för att bevara funktion som skydd från ytvatten som kommer från kyrkogården”. Planbestämmelsen ”**a**₄, marklov krävs även för schaktning och fyllning som ändrar markens höjd med hänsyn till att skyfall fortsatt ska kunna passera tomtens västra sida till bollplanen i söder från norr” har också lagts in i plankartan för att göra det tydligt att höjdsättningen fortsatt behöver fungera för skyfallshanteringen. Plankartan förses även med en upplysning att ”skyfall ska kunna passera tomtens västra del till bollplanen i söder från norr, enligt dagvatten- och skyfalls-utredning, Kretslopp och vatten 2020-05-20”..

Bestämmelser om markbelastning ersätts av bestämmelsen ”**n**₂, maximal permanent utbredd markbelastning 2,5 kPa med maximal begränsad marklast 20 kPa om inte markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom stabilitetshöjande åtgärder”. Plankartan förses även med bestämmelsen ”**a**₃, marklov krävs för marknivåförändringar överstigande 2,5 kPa med hänsyn till markens stabilitet”. Ett geotekniskt utlåtande daterat 2022-11-10 har även lagts till i planhandlingarna.

I övrigt kompletteras planhandlingarna med förtydliganden samt mindre ändringar av redaktionell art.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan