



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-21

SBN 2023-08-22

Diarienummer SBF-2023-00182

(LIS diarienummer 1077/20)

Handläggare

My Andreasson

Telefon: 031-368 19 20

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

Antagande av detaljplan för förskola vid Solvädersbyn inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för förskola vid Solvädersbyn inom stadsdelen Biskopsgården, upprättad den 23 april 2023.

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Solvädersbyn 60, cirka 300 meter väster om Friskväderstorget.

Syftet med planen är att utöka befintlig förskola från tre till sex avdelningar. En utökning av förskolan bidrar till att möta behoven för befintliga och tillkommande bostäder.

Befintlig byggnad kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad i två våningar.

Byggrätten är anpassad för att stadens riktlinje om minst 35 m² friyta per barn utomhus ska uppnås.

Genom att den inhägnade förskolegården föreslås utökas kommer vissa delar som idag upplevs som allmänna försvinna. Delar som inte bedöms som lämpliga att använda som förskolegård planläggs som parkmark och naturmark. Planen säkerställer att tre träd inom förskolegården, som bedöms som särskilt skyddsvärda, bevaras.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningstiden gäller trafikbuller och plankartans tydlighet. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas med förtydliganden i texten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Underskottet har ökat något efter samrådet men prognosen pekar fortfarande på ett lågt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat. Enligt projektkalkylen bedöms projektet innebära ett projektnetto om -1060 tkr.

Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriatåtgärder och kompensationsåtgärder inom allmän plats. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark.

Det har avsatts pengar för kompensationsåtgärder. De funktioner som ska kompenseras är mötesplats, picknick, pollinering och lokalklimat. Åtta nya träd ska planteras inom kvartersmarken, och en sittgrupp anordnas inom den framtida stadsparken, Svarte mosse.

Budgeten för projektet bedöms i huvudsak belasta 2024 års budget.

Planförslaget medför en ökad driftskostnad för parkanläggningar för Stadsmiljönämnden. För att i framtiden kunna utveckla entréområdet till Svarte Mosse längs med Flygvädersgatan samt möjliggöra för belysning och bänkar längs med gångvägen väster om planområdet kommer strax över 0,6 hektar att planläggas som allmän plats park.

Stadsmiljönämnden får också ökade driftskostnader för de kompensationsåtgärder som beskrivs i planhandlingarna. Ungefärlig kostnadsberäkning avser värdena mötesplats och picknick vilka kompenseras inom stadsparken.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	-	-	-
Parkanläggning	20		20
Övrig anläggning			
Summa	20		20

Uppgifter om investeringskostnaden kommer att tas fram först efter att planen vunnit laga kraft i samband med framtagandet av förstudie för nybyggnationen. Det är därför för tidigt att precisera kostnaden. Inom den nya organisationen tas kostnaden fram parallellt med planarbetet (enligt PLEX), men aktuell detaljplan behandlas fortfarande enligt den gamla hanteringen. En beräkning enligt nyckeltalskalkylen är 80 mnkr. Eftersom det är i tidigt skede finns en tolerans på cirka +/-10 procent. Ett investeringsbeslut har inte fattats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, genom att planen säkerställer att tre särskilt skyddsvärda sälgar förses med skyddsbestämmelser. Vidare kommer några mindre ytor planläggas som park- eller naturmark. I detaljplanen föreslås också lokal rening av dagvatten vilket är positivt för miljömålet. En negativ påverkan på miljömålet är att en utökning av förskolan innebär att det kommer bli ett högre slitage på den yta som planläggs som förskolegård.

Planen innebär att en befintlig förskola utökas i ett läge med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik vilket är positivt för miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Planen innebär en mindre trafikökning i och med att fler barn kommer gå på förskolan. Åtta träd kommer att behöva tas ner inom entréområdet, vilka ska ersättas med minst lika många nya träd inom kvartersmarken. Vid nybyggnation bör staden föregå med gott exempel gällande materialval och att bygga så energieffektivt som möjligt. Staden kan även förespråka tekniska lösningar, som solceller, för att i så stor utsträckning som möjligt lösa energiförsörjningen på plats. Solceller är något som särskilt lämpar sig för en

förskola som har aktiv verksamhet dagtid. För takytor som inte lämpar sig för energigenererade lösningar kan sedumtak vara ett alternativ, vilket i stället främjar biologisk mångfald.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, genom att förskolan utökas på en plats med god luft- och ljudmiljö. Det bedöms som positivt för barns livsmiljö att byggnaden uppförs i två våningar för att klara stadens riktlinjer om friyta utomhus.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blev svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Det är positivt att området får bättre tillgång till förskoleplatser då det finns ett stort behov i Biskopsgården för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Förskolan utökas på en plats med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik samt en god luft- och ljudmiljö.

I samband med att befintlig förskola utökas kommer den inhägnade gården utökas, vilket innebär att stadens riktlinje om 35 m² friyta per barn utomhus uppnås. Gårdens utformning kommer även ses över, vilket kommer öka tillgängligheten.

Planens genomförande innebär att en vändyta anordnas så att fordon kan vända utan att backa samt att entréområdets utformning och gångstråk kommer ses över med syfte att skapa en säker miljö ur trafiksynpunkt.

Bilagor

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

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

Utredningar

Se planbeskrivning för information om utredningar.

Ärendet

Samråd av planförslaget för förskola vid Solvädersbyn har genomförts under september 2022. Granskning av planförslaget har genomförts under februari 2023.

Efter revideringar kan planen nu antas.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Solvädersbyn 60, cirka 300 meter väster om Friskväderstorget och cirka 5 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökning av befintlig förskola. En utökning av förskolan bidrar till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Planen innebär att befintlig förskola rivs och ersätts med en ny förskola i samma läge. Planen medger en byggnad i två våningar med en BTA om 1600 m², samt tillhörande komplementbyggnader.

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

Gällande detaljplan akt 2-4021 anger ”S, skola, fritidshem, barnstuga och fritidslokaler”. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet som återinträder för kvartersmark inom fastigheten Biskopsgården 103:1.

Det finns ett pågående planprogram för Biskopsgården, vilket planen har stämts av med.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-08-23 att låta granska detaljplan för förskola vid Solvädersbyn. Granskning har hållits under tiden 2023-02-08 – 2023-02-22. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Under granskningen har miljöförvaltningen uttryckt att trafikbuller behöver utredas eftersom kommunens bullerkartläggning utgår från en schablonsiffra, vilken anses för låg. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock bedömt att största delen av förskolegården ligger så pass långt från vägen att riktlinjer för trafikbuller klaras. Lantmäteriet har uttryckt att plankartan är för otydlig och inte visar den maximala byggrätten. Stadsbyggnadsförvaltningen svarar att planens BTA är densamma som vid granskning, men att planen har fått en större flexibilitet efter önskemål från Förskoleförvaltningen att bygga med en större BYA än vad illustrationen redovisar. En annorlunda utformning har inte studerats i detalj, men den bedöms som möjligt att rymma nödvändiga funktioner även om byggnaden får en större BYA.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Tydligare resonemang kring trafikbuller
- Mindre korrigeringar i planbeskrivning och plankarta

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-04-23	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
BN 2022-08-23	att genomföra samråd om detaljplan för förskola vid Solvådersbyn inom stadsdelen Biskopsgården.
BN 2022-08-23	att låta granska detaljplan för förskola vid Solvådersbyn inom stadsdelen Biskopsgården.

Miljöpåverkan

Kontoret har genomfört en undersökning enligt MB 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen hölls 28 september 2022. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sida 40.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det bedöms som positivt att befintlig förskola utökas då det bidrar till att möta behoven av förskoleplatser för befintliga och tillkommande bostäder. En utökning av förskolan kommer troligtvis innebära en viss ökning av trafik, däremot bedöms det som positivt att förskolan utökas på en plats med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik samt med en god luft- och ljudmiljö.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Byggrätten är anpassad för att stadens riktlinje om minst 35 m² friyta per barn utomhus ska uppnås. Planen möjliggör för en trafiksäker utformning av angöringen.

Detaljplanen reglerar att en ny byggnad uppförs inom den östra delen av planområdet, där befintlig byggnad står. Planens genomförande innebär därför en liten förändring från dagens situation.

Genom att den inhägnade förskolegården föreslås utökas kommer vissa delar som idag upplevs som allmänna försvinna. Kvarterens markens avgränsning mot allmän plats har studerats och avvägts. Två mindre ytor planläggs som park- och naturmark. Bland annat säkerställer planen en remsa parkmark längs gångvägen, väster om förskolan för att möjliggöra för belysning och bänkar.

Planen säkerställer att tre träd inom förskolegården, som bedöms som särskilt skyddsvärda, bevaras. Det finns markförorening inom planområdet som överstiger känslig markanvändning. Planen anger att marken ska saneras för att säkerställa markens lämplighet.

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 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden gäller trafikbuller och plankartans tydlighet.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten.

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

- Tydligare resonemang om trafikbuller
- Mindre korrigeringar i planbeskrivning och plankarta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan