

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-23

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-00140

(LIS diarienummer 0728/07)

Handläggare

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Utställning av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta ställa ut detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån till en blandstadsmiljö samt att utveckla området närmast Säveån till en park. Kvarteret har höga kulturhistoriska värden. Byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering ska bevaras och skyddas.

Genom detaljplanens utformning förbättras tillgängligheten till ett område som tidigare till stor del varit slutet. Minskad barriärverkan skapar förutsättningar för ökad trygghet. Ett av huvudstråken genom området kopplar samman kvarteret med Artillerigatan och området norr om denna. Längs ån anläggs ett gångstråk som på sikt kan utvecklas vidare västerut.

Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvården. En miljödom ger, med vissa villkor, bland annat tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga. Domen är en förutsättning för detaljplanen.

Marken längs Säveån är skredkänslig och stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer tas bort, men återplanteras. Konsekvenserna för Säveåns naturvården bedöms sammantaget som måttligt negativa. På sikt kommer naturmiljön att återhämta sig.

Omfattande rivning av byggnader har bedömts nödvändig med hänsyn till kontaminering, vilket innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Genom bland annat skyddsbestämmelser, restaurering av byggnader, återbruk samt gestaltning av ny bebyggelse utifrån den industrihistoriska kontexten och bebyggelsestruktur kan historien delvis leva vidare och upplevas av fler.

Detaljplanen ställer krav på 4 avdelningar förskola inom ett bostadskvarter samt möjlighet till förskola inom övriga kvarter. Förutsättningar för kommunal förskola utreds. Friytan enligt förslag till ramprogram uppnås men friytan för bostäderna blir mycket begränsad. Möjlighet till nyttjande av skolgård på kväll och helg för boende behöver erbjudas.

Möjlighet till en större kommunal förskola i Bellevue utreds parallellt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar ett negativt projektnetto. Projektet finansieras främst genom exploateringsbidrag men den blivande parken finansieras delvis av skattemedel då parken är till för ett större områdes behov varför ett negativt projektnetto bedömts som skäligt.

Åtgärder utanför detaljplanen såsom passage över Artillerigatan samt utbyggnad av Ryttmästaregatan finansieras genom exploateringsbidrag.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats. Framtida kostnader för underhåll, drift och belysning uppgår till drygt 400 000 kronor per år.

Detaljplanen ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Fastighetsnämnden beslutade, 2020-10-19 § 189 att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för *Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden*, där denna detaljplan ingår. Fastighetsnämnden beslutade vid sammanträdet 2022-12-12 att lämna vidare ärendet till Kommunfullmäktige för beslut om investeringsramen utan eget ställningstagande. 2023-02-21 återremitterade Kommunstyrelsen ärendet till Exploateringsförvaltningen att ta ställning i ärendet. Exploateringsförvaltningen beslutade 2023-08-28 §204 att godkänna förvaltningens rapportering och föreslår kommunfullmäktige att godkänna fortsatt planeringsinriktning. Ärendet bedöms tas upp till kommunfullmäktige i början av 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Hushållningen av naturresurser påverkas i ett större perspektiv positivt av detaljplanens föreslagna utbyggnad och förtätning med blandade verksamheter i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, där befintlig infrastruktur utnyttjas. Detaljplanens genomförande bidrar till att underlag för service i stadens östra delar stärks och att Gamlestaden på sikt kan avlasta Göteborgs mer centrala delar. Bilberoendet blir litet genom blandade funktioner och en hög bebyggelsetäthet, vilket är positivt för klimat och luftkvalitet i staden. En rad mobilitetsåtgärder bidrar till att minska behovet av att använda bil samtidigt som detaljplanen förbättrar för gående och cyklister genom nya och förbättrade gång- och cykelstråk.

Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvården. Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Säveån planläggs som park och naturmark. Således kan naturvården säkras på lång sikt.

Marken längs Säveån är skredkänslig. Stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras. Detta medför att delar av befintlig vegetation som har stor betydelse för djurliv delvis kommer att försvinna men återplantering ska ske och naturen kommer återhämta sig på lång sikt.

Miljökvalitetsmålet ”Ett rikt växt- och djurliv” bedöms vara det mål som påverkas negativt i störst utsträckning. Andra mål kan påverkas både positivt och negativt.

Möjligheterna att bibehålla god kemisk status förbättras genom den rening av dagvattnet som föreslås. Även den föreslagna saneringen av marken i området bedöms förbättra möjligheterna att klara god kemisk status, dock finns en viss ökad risk för påverkan på Säveån under byggtiden.

Bedömning ur social dimension

Planområdets centrala läge med närhet till kollektivtrafik, ett välintegrerat gatunät och starka stråk ger förutsättningar för en socialt sammanhållen stadsdel. Att området öppnas upp skapar genare kommunikationer och tryggare stadsrum. En ny gångpassage över Artillerigatan samt portiker genom ny bebyggelse mot denna ger minskad barriärverkan.

Centrumfunktioner, social service inom planområdet samt närhet till god kollektivtrafik bidrar till ett fungerande vardagsliv.

Gatorna inom planområdet utformas för låga hastigheter och strategiskt placerade parkeringsgarage minimerar trafikflödena på detaljplanens tvärgator, vilket bidrar till en trygg trafikmiljö för fotgängare. En separat gång- och cykelbana utmed Ryttnästaregatan, gångbana utmed Kullagergatan samt genom parken längs med Säveån bidrar till trygga och tillgängliga stråk för både barn och vuxna.

Den nya parkmiljön tillgängliggör Säveån och stärker dess roll i Gamlestaden, vilket gynnar hela stadsdelen. Parken är ett välbehövligt tillskott av allmän friyta för stadsdelen och för de boende inom planområdet. Den ska innehålla sociotopvärden som vila, mötesplats, varierat växt- och djurliv samt grön oas, samt en områdeslekplats. På sikt ska parken utgöra en del av ett längre grönstråk längs Säveån. Andelen offentlig friyta är dock redan idag liten i stadsdelen, vilket innebär att förstärkningsåtgärder kan behöva utföras i befintlig grönstruktur för att hantera ett ökat besöksstryck. Tillkommande park behöver utformas med hög kvalitet och tålighet för slitage.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga. Planområdets bostadsgårdar ska även fungera som förskolegårdar. Samspelet mellan förskolegård och bostadsgård kräver noga planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda grupper.

På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel, men det finns målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och rekreation. Många utmaningar kvarstår och kommande planering, byggnation och till sist förvaltning och vidareutveckling kommer alla behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Utställningsutlåtande
8. Gestaltningsprogram
9. Tidigare fattade beslut

Utredningar

Se planbeskrivning

Ärendet

Förslag till beslut innebär att planförslaget kan ställas ut enligt PBL -87 Planen beräknas kunna godkännas av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2024 och antas av kommunstyrelsen våren 2025.

Beskrivning av ärendet

Läge och Syfte

Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttmästaregatan, samt en befintlig bro över Sävån mot SKF:s område.

Syftet med planen är att utveckla det gamla fabriksområdet till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumfunktioner, social service, med mera, samt att möjliggöra för ett parkområde närmast Sävån.

Kvarteret har höga kulturhistoriska värden. Utgångspunkten är att byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering ska bevaras och skyddas.

Området har tidigare till stor del varit slutet för allmänheten, och detaljplanens utformning ska förbättra områdets tillgänglighet samt minska barriärverkan och otrygghet.

Planförslagets innehåll och gestaltning

Planförslaget innebär att två av fabriksbyggnaderna bevaras, övriga byggnader rivs på grund av föroreningsnivån i och under byggnaderna.

Ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur och ska gestaltningsmässigt ta stöd i områdets industrihistoria och vara sammanhållen utan att för den sakens skull underordna sig arkitektoniskt. Planområdets karakteristiska utsida mot Artillerigatan, med en lång, sluten och sammanhållen fasad i liv med gatan, återkommer i de nya byggnader som ska omge området. Innanför uppförs tre kvarter där tidigare industribyggnader stått. Både byggnader och offentliga miljöer ska präglas av de gedigna material som finns i området idag, där det röda teglet är det mest framträdande. Ett medvetet återbruk av material och byggnadsdelar gör att materiella spår från den forna industrimiljön får fortleva som detaljer i den nya bebyggelsen och utemiljön, samtidigt som värdefulla resurser tas tillvara.

För att inte konkurrera med A-porten och klocktornet i bebyggelsen som kantar Artillerigatan längre västerut begränsas bebyggelsen mot Artillerigatan till 5 - 6 våningar. Medan kvartersbebyggelsen innanför tillåts bli 7 våning samt en högre del inom respektive kvarter på 14 våningar. Högdellarna blir något lägre än SKF:s tidigare huvudkontor, inklusive dess föreslagna påbyggnad.

De byggnader som bevaras samt de som kantar Artillerigatan innehåller centrumfunktioner av olika slag medan de nya kvarteren främst rymmer bostäder, förutom i gatuplanet ut med huvudstråken där centrumfunktioner och förskola ska finnas.

Detaljplanen möjliggör publika mötesplatser genom gatornas gestaltning, ett torg, och genom förslag till park- och naturområde närmast Sävån.

Tre portiker tas upp i de nya fasaderna mot Artillerigatan/Ryttmästaregatan. Planområdet blir på detta vis bättre integrerat i Gamlestadens gatunät.

Park- och naturstråket tillgängliggör Säveåns strand och innefattar även befintlig bro till Säveåns södra sida. Parken/naturområdet ska på sikt utgöra en del av ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk längs Säveåns hela sträckning genom Göteborg. Med hänsyn till trygghet och för att aktivera stråket från Artillerigatan vidare ned till parken och över bron till SKF söder om Säveån möjliggör planen en paviljong i parken för publika funktioner.

Planen omfattar följande byggrätter i befintlig och ny bebyggelse ovan mark:

Total BTA efter utbyggnad	116 600 m2 BTA
Varav nybyggnad	104 500 m2 BTA
Bostäder	70 700 m2 BTA
Övriga lokaler (t.ex. centrumändamål, handel eller vård)	43 000 m2 BTA
Förskola	1100 m2 BTA
Parkering	1800 m2 BTA

Utbyggnad av allmän plats

Ryttmästaregatan förblir enkelriktad norrut och kompletteras med en separat gång- och cykelbana utmed den västra sidan. Kullagergatan sträcker sig från Hornsgatan genom planområdet, mellan bebyggelse och park, till Ryttmästaregatan. Gatan utformas för låga hastigheter och med upphöjda platsbildningar i korsningar. Gångbana föreslås i huvudsak utmed bebyggelsen på gatans norra sida. Genom parken finns ett parallellt stråk.

En ny passage planeras över Artillerigatan. Denna åtgärd ryms inom gällande detaljplan. Ombyggnad av delar av Ryttmästaregatan samt viss breddning av Artillerigatans pendelcykelstråk är andra åtgärder utanför planområdet som föreslås ske som en följd av aktuell detaljplan.

Övriga stråk inom detaljplanen ligger på kvartersmark och utgör ett och samma golv.

Trafik på övergripande nivå

Flera trafikanalys har tagits fram på olika nivåer. En övergripande analys beräknar det framtida trafikflödet på gatulänkarna i Gamlestaden och kring Gösen för prognosåret 2040. En förutsättning i beräkningarna är att en omställning av färdssätt blir verklighet utifrån Göteborgs stads trafikstrategi. En annan förutsättning är att vägnätet i Gamlestaden byggs om i enlighet med den planering som nu pågår. Enligt resultatet i trafikanalysen förväntas fordonstrafiken på Artillerigatan att vara relativt oförändrad eller minska något jämfört med dagens flöde. Men innan en omställning av färdmedelsandelar i enlighet med trafikstrategin har skett kommer troligen trafikflödet öka på det övergripande vägnätet, som till exempel Artillerigatan.

Kapaciteten i korsningspunkterna, på Artillerigatan och i lokalvägnätet är godtagbara med dagens trafikflöden plus den tillkommande alstringen från Gösen. Däremot behövs en omställning av resandet till mer hållbara färdssätt för att klara trafikalstring från all övrig stadsutveckling i Gamlestaden.

Munkebäcksmotet är idag hårt belastat och det blir ofta köbildning under högtrafik ut mot E20, Sävenäleden och på Munkebäcks Allé. Ett antal kapacitetshöjande åtgärder krävs för att möta den planerade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Föreslagna åtgärder på det statliga och kommunala vägnätet bör utföras i takt med att detaljplanerna i Gamlestaden byggs ut.

Förskola och skola

Detaljplanen alstrar ett behov om 6 avdelningar förskola. Förutsättning för kommunal förskola inom planområdet utreds.

Detaljplanen ställer krav på 4 avdelningar förskola inom ett bostadskvarter samt möjlighet till fler avdelningar inom övriga kvarter. Om förutsättningarna inte finns för varken kommunal förskola eller för en privat aktör kan staden bli inlösensskyldig.

Förskolans friytekra­vet enligt förslag till ramprogram kan uppnås. Bostäderna inom berört kvarter får dock mycket begränsad friyta. De boende behöver erbjudas möjlighet att använda skolgården under kvällar och helger.

Stadsdelens förskolebehov förändras kontinuerligt. Allteftersom den nya bebyggelsens inriktning framträder så klarnar också bilden kring olika bostadstypers skilda behov av social service. Även allmänna demografiska trender i samhället i stort medför att nulägesbilden av stadsdelens för- och grundskolebehov kräver en återkommande översyn.

Parallellt med detaljplanen utreder exploateringsförvaltningen i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen möjlighet till en förskola i Bellevue som kan resultera i minst 8 avdelningar. Detta kräver markköp. Denna lösning eller annat läge med förutsättningar för förskola i kommunal regi kan komma att krävas för att lösa stadsdelens behov beaktat alla pågående planprojekt med bostadsinnehåll.

Behovet av skolplatser ryms delvis i befintliga lokaler, delvis inom en skola som planeras vid Ambrosiusgatan. Detaljplanearbetet pågår och planen beräknas vara antagen 2026.

Miljödom

Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvården. En miljödom ger med vissa villkor tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga ut i Säveån. Miljödomen är en förutsättning för detaljplanen.

Miljödomen förfaller om inte alla delar genomförs. Då förlängning av Ryttmästaregatan med bro över Säveån vidare mot Munkebäcksmotet inte längre är aktuell har staden ansökt om mindre ändringar av domen. I denna ändring föreslås även järnvägsbron att bibehållas som gångbro. Konsekvenserna för Säveån bedöms vara neutrala till svagt positiva för ån i relation till ursprunglig ansökan.

Marken längs Säveån är skredkänslig, vilket innebär att stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras inför byggnation både för den nya bebyggelsen och för själva parken. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer att tas bort men återplanteras.

I miljödomen är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Säveån, djurlivet och naturen i dess anslutning.

Planförhållanden

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

Planen ersätter delar av följande planer:

<i>Akt nummer (år)</i>	<i>Ändamål (för planområdet)</i>
2-3090 (1964)	industri (kv Gösen)
2-4447 (1999)	åtgärder exteriört (västra kv Gösen)
2-3256 (1969)	klubblokal etc. (öster om kv Gösen)
2-2460 (1942)	industri (söder om Kv Gösen)
1480-II-3146 (1965)	trafikområde (nordost om Kv Gösen)

För samtliga planer har genomförandetiden gått ut. Omgivande mark är reglerad i detaljplaner.

Strandskyddet är idag begränsat till strandlinjen. Strandskyddet återinträder vid ny detaljplan men föreslås upphävas 10 meter från strandlinjen. Särskilda skäl föreligger.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att marken och vissa byggnader behöver saneras och stabiliseras innan lov för byggnation kan ges.

För byggnader som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser krävs lov för ändring och underhåll.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 att ställa ut detaljplan för handel, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden. Förslaget har ställts ut under tiden 2017-08-16 - 2017-09-13. Förslaget till detaljplan har under utställningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20.

Under detaljplaneprocessens gång har förändringar skett inom handel. Ändrade köpbeteenden, nyetableringar samt utveckling av befintliga handelsplatser i regionen har lett till att intresset för handelscentrum på platsen minskat. Efter önskemål från exploatör beslutades att göra ett omtag i detaljplaneprocessen med en ny inriktning med högre andel bostäder en tidigare. För att pröva dess lämplighet behöver utställningsskedet göras om.

Synpunkter från tidigare utställningen har sammanställts i ett utlåtande men inte kommenterats.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i framtagande av förslag till detaljplan beaktat inkomna synpunkter i den mån de fortfarande bedöms vara aktuella, sett till detaljplanens ändrade innehåll.

Synpunkterna gällde främst frågor kopplat till:

- Natura 2000
- Riksintresse kommunikation väg E20
- MKN vatten och luft
- Buller
- Geoteknik
- Olägenheter p.g.a. ökad trafik

De största förändringarna i planförslaget efter utställning 1 är att:

- Planområdet har minskat. Förlängningen av Ryttmästaregatan via bro över Sävån vidare söderut har utgått då nyttan är begränsad i relation till stora investeringskostnader.
- Parkområdet vid Sävån har utökats.
- De i planområdet ingående byggnaderna längs Artillerigatan som tidigare skulle bevaras tillåts rivas och ersättas med nya hus.
- Planen innehåller en betydligt högre andel bostäder än tidigare.
- Social service har tillkommit.
- Förutsättningarna för gående och cyklister har förbättrats.
- Planområdets gatunät är mer integrerat med omgivningen.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av principiell beskaffenhet på grund av dess omfattning.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2009-11-10 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

BN 2009-11-10 att genomföra samråd om detaljplanen

BN 2017-06-21 att låta granska detaljplanen

FÖP för delar av Gamlestaden Bagaregården, Antagen i Kommunfullmäktige 2006-09-14 har utgjort program. Dess inriktning är numera införlivad i gällande ÖP.

Miljöpåverkan

En miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram på grund av närheten till Sävån som utgör Natura 2000 och riksintresse för Naturvården. Planförslagets konsekvenser redovisas nedan och under ekologisk dimension.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det aktuella planförslaget bedöms innebära väsentligt mindre miljökonsekvenser jämfört med det tidigare planförslaget från 2017. De fysiska ingreppen i naturmiljöer blir mindre då tillfartsvägen från söder med en ny vägbro över Sävån i Rättmästaregatans förlängning utgått, och det nuvarande förslaget ger större möjligheter att spara värdefulla lövträd i parkmiljön vid Sävån då den föreslagna bostadsbebyggelsen är placerad längre från än tidigare.

Detaljplanen möjliggör utveckling av bostäder och service vid utbyggd kollektivtrafik och utveckling av park och naturstråk utmed Sävån, samt sanering och stabilisering av marken samt förbättrad dagvattenhantering.

Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Sävån planläggs som park och naturmark. Således blir ytan allmänt tillgängligt och rekreations- och naturvärden kan säkras på lång sikt.

I de fall naturvärden påverkas kommer åtgärder vidtas för att på olika sätt kompensera för det. Exempelvis genom återplantering, anpassning av erosionsskydd och andra stabilitetsåtgärder och genom att vid planering av parken främja att både kulturella och ekologiska värden stärks.

Varje enskild befintlig byggnad inom planområdet har sitt arkitektoniska uttryck och sitt värde för förståelsen och upplevelsen av industrimiljön och den historiska utvecklingen. Rivningarna som planen medger med hänsyn till kontamineringen i och under byggnaderna innebär därigenom stora negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

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 planförslaget är en utveckling av den historisk stadsplaneanalysen för området. Utifrån naturvärden och andra platsspecifika förutsättningar och behov i stadsdelen har avståndet mellan föreslagen bebyggelse och Säveån ökat.

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

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Stort allmänt intresse föreligger att utveckla stadsdelen Gamlestaden med fler bostäder, arbetsplatser och service och att ta till vara och utveckla ett natur- och rekreationsstråk utmed Säveån. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planen bedöms generera ett ungefärligt behov av 140 grundskoleplatser och 108 förskoleplatser.

Grundskolebehovet bedöms säkerställas initialt inom befintliga lokaler och på lång sikt, utifrån hela stadsdelens utveckling, inom ramen för detaljplan för skola och bostäder vid Ambrosiusgatan som påbörjats 2023 och beräknas antas 2026.

Av planens behov av förskoleplatser säkerställs 72 platser inom planområdet. Förutsättningarna för en kommunal förskola utreds. Friytekraft i förslag till ramprogram om 25 kvm/barn och en sammanhängande gård om 1800 kvm kan uppnås.

Om förutsättningarna för en kommunal eller privat förskola inte finns kan staden bli inlösensskyldig.

Kvarstående behov om 36 förskoleplatser behöver säkras genom ytterligare planläggning av förskola, troligtvis på privatägd mark. Staden kan därmed behöva lösa in mark för ändamålet.

Exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen utreder ett möjligt läge för en förskola om ca 8 avdelningar i Bellevue som kan täcka ett större områdes behov.

Utbyggnaden av planområdet kommer att ske under lång tid. De första fem etapperna innehåller inga bostäder. Först 7 år efter att planen vunnit laga kraft beräknas utbyggnad av det första bostadskvarteret att starta och först då uppstår ett visst behov.

Det bör poängteras att nulägesbilden av stadsdelens förskolebehov förändras kontinuerligt. Allteftersom den nya bebyggelsens inriktning framträder så klarnar också bilden kring olika bostadstypers skilda behov av social service.

Ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga. Planområdets bostadsgårdar ska även fungera som förskolegårdar. Samspelet mellan förskolegård och bostadsgård kräver noga planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda grupper.

På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel, men det finns målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och rekreation. Många utmaningar kvarstår och kommande planering, byggnation och till sist förvaltning och vidareutveckling kommer alla behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under utställning 1 gäller planens påverkan på Natura 2000, riksintresset för kommunikation, väg E20, och MKN för vatten och luft, samt frågor kopplat till buller, ökad trafik samt markens stabilitet. Synpunkterna har beaktats. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan