

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-08

Diarienummer SFF-2024-00981

Handläggare

Jan Öberg

Telefon: 031 – 365 01 29

E-post: jan.oberg@stadsfast.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för bostäder och förkola m.m. inom stadsdelen Haga i Göteborg

Förslag till beslut:

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker förslaget till rubricerad detaljplan med kravet att förvaltningens synpunkter avseende förskolan utreds och beaktas.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till samhällsbyggnadsnämnden som eget yttrande.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan har sänts som samrådshandling av stadsbyggnadsnämnden till Stadsfastighetsnämnden för yttrande. Syftet med förslaget är att möjliggöra en förtätning med ett nytt bostadskvarter med 140 nya bostäder och med verksamheter i bottenvåningarna, på nuvarande Skanstorget samt att möjliggöra byggnation av en ny förskola, belägen i slänten mot Skansberget, med 4. avdelningar vilket motsvarar ungefär 72 barn. Förslaget till förskola med tillhörande gård bedöms få höga kostnader i förvaltningsskedet och hög produktionskostnad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökande driftskostnader för förskola. Förskoleförvaltningen får kostnader för inhyrning av förskolelokaler och parkeringsplatser.

Förslaget bedöms generera höga utgifter för byggnation och förvaltning samt att vissa ytor i bottenvåningen ej kan utnyttjas fullt ut.

Förslaget till detaljplan med gestaltningskrav medför att kostnaden kommer att ligga över angivet nyckeltal enligt riktlinjen om sänkta produktionskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggnation enligt förslaget kan inte göras inom ramen för stadens klimatmål och ett ingrepp i naturen i nedre delen av Skansberget är ofrånkomligt.

Bedömning ur social dimension

Behovet av förskoleplatser i stadsdelen är stort och därför är det bra att en förskola kan uppföras trots att det endast är 4 avdelningar som får plats på aktuell tomt. Dock kommer tomtens belägenhet med höjdskillnader göra att viss del av uteytan kan bli svår att göra helt tillgänglig. Grundskola bedöms kunna skapas i närliggande plan för Skansberget.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (FSG 2024-11-25).

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt rubricerat ärende som samrådshandling till stadsfastighetsnämnden för yttrande.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget vid Skansberget i anslutning till Haga, Kommendantsängen och Annedal i direkt anslutning till Övre Husargatan, cirka 1 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra att Skanstorget omvandlas till ett bilfritt- och öppet torg om ca 4000 kvm som knyter ihop stadsdelarna Haga och Linné. Detta skapar förutsättningar för en utveckling och ny användning av torget.

Utgångspunkten för planarbetet har varit det vinnande tävlingsförslaget ”Haga hjärta Linné” som ligger till grund för markanvisningen. Förslaget har under planarbetet bearbetats för att kunna tillgodose riksintresset för kulturmiljön.

Detaljplanen möjliggör en byggnation med 140 nya bostäder, centrumändamål, parkering och teknisk anläggning i sex våningar exklusive en vindsvåning ovan mark samt ett underbyggt garage i ett våningsplan. 1000 kvm lokaler för handel och service i bottenvåningarna.

Gestaltningen av kvarteret utgår från byggnadsordningen från 1895 som gällde då kvarteren som omger Skanstorget byggdes.

I anslutning till Skansbergets fots södra del föreslås en förskola på fyra avdelningar i tre våningar med tillhörande förskolegården i slänten varav förskolans sockelvåning utformas som en utflyttad förlängd del av den befintliga stenmuren.



Bild 1. Gestaltning.

Byggnadens nedre plan ligger i souterräng mot berget, placerad bakom den stenmuren för att uppfattas som rustik bottenvåning. I söder byggs förskolans fasad ihop med en mur som ansluter till trappan och entrén upp till Skansen Kronan.

Nedre planet, sockelvåningen, är främst avsedd för personalutrymmen, tillagningskök, återvinning, tekniska utrymmen, personalentré och leveranser samt för tillgänglig entré till hiss för hela byggnaden. Den övre delen av förskole byggnaden är utformad i trä för att förstärka upplevelsen av en tvåvåningsbyggnad som ligger i parken med fasaden indragen fyra meter från sockelvåningen. Planförslaget innehåller ett gediget gestaltungsprogram för förskolan.

Plan två och tre är tänkta för två förskoleavdelningar per våning och entréer för barn och föräldrar är förlagda till förskolegården och nås antingen via trappan och gångvägen i nordost alternativt från entrén i sockelvåningen i norr. Personalentré i sockelvåningen i söder. Totalt möjliggör detaljplanen en förskolegård på 1440 kvm för cirka 20 kvm per barn.

Förvaltningens synpunkter och detaljplanens konsekvenser

Stadsfastighetsförvaltningen har ansvaret för utbyggnad, drift och förvaltning av lokaler, boenden och andra fastigheter för Göteborgs Stads verksamheter. Arbetet sker i nära samarbete med hyresgäster och brukare. Stadsfastighetsförvaltningen uppmärksammar i sitt remissvar huvudsakligen de delar i föreslagen detaljplan som bedöms kunna få konsekvenser för förvaltningens uppdrag och kunna resultera i ekonomiska effekter för aktuella hyresgäster.

Inom förskoletomten är byggrätten för förskolan mycket tydligt definierad och medger ingen flexibilitet vilket försvårar projektering av en fungerande lösning. De mycket detaljerade planbestämmelserna kan anses rimliga med tanke på den känsliga kulturmiljön men byggrätten, egenskapsbestämmelserna samt platsens förutsättningar med komplicerade höjdförhållanden medför likväl att kostnaden kommer påverkas menligt. Det kommer ligga klart över angivet nyckeltal enligt planen om sänkta produktionskostnader. Byggrätten för förskolan behöver medge större flexibilitet.

Egenskapsbestämmelser rörande placering, utformning, utförande samt skydd av kulturvärden är detaljerade. Fasaden på våning två och tre ska utföras i trä samt att taket ska utföras med sadeltak i rätt lertegel kan vara rimligt i aktuell stadsmiljö.

I planförslagets gestaltungsprogram anges exempelvis att bottenvåningens fasad ska utgöras av samma utseende och sten som befintlig stenmur, begränsning av antal öppningar i muren för fönster och dörrar samt att staket mot allmän plats ska utföras i järnsmide. Bevarandet av stenmur som fasad i bottenvåningen samt begränsade möjligheter att göra hål i muren kommer bland annat att innebära ett begränsat dagsljusinsläpp. Större möjligheter till dagsljusinsläpp i bottenvåningen behöver säkerställas i den fortsatta processen och att det i bygglovskedet accepteras.

Sten i den befintliga stenmuren medför svårigheter och höga kostnader att återanvända i en ny stenmur på bottenvåningen. Dessutom uppstår frågan om det är ekonomiskt försvarbart att kräva ett järnsmidesstaket mot allmän plats. Dessa frågor behöver belysas ytterligare i det kommande planeringsarbetet, då kostnaden kan belasta verksamheten

Entréerna i bottenvåningen är avsedda för personal, leveranser och fungerar som tillgänglig entré till hela byggnaden, se markeringar på bild 2 nedan. Dessa entréer och fönster är, med undantag för ett fönster till beredningsyta i storkök, placerade innanför

mindre gårdar, i norr och i söder, för att möjliggöra en sammanhållen och sluten fasad med utseende likt befintlig stödmur. Dessa gårdar nås via portar eller grindar.

Entréerna i norr och söder innanför murar kan skapa otrygga platser utan insyn och där det kan förekomma oönskade aktiviteter på kvällar och helger, dessa behöver ha en utformning som ger större trygghet och säkerhet.

Skötseln av förskolegården kommer bli svår och dyrare än normalt då förskolegården ligger en våning upp. Den långa och annorlunda angöringen till barnens entréer från gården ställer höga krav på till skötsel och snöröjning. Skötseln och snöröjningen av förskolegården och dess angöring behöver utredas och prissättas innan granskningsskedet.



Bild 2. Entréerna i bottenvåningen.

Plats för byggplatsetablering med mera kring byggnationen är starkt begränsad och kommer innebära högre kostnader för etablering och logistik, särskilt om byggnation av bostäderna sker samtidigt som förskolan byggs. Den här frågan behöver utredas innan granskningsskedet. Därför behöver ordningen för genomförandet och utbyggnaden beskrivas i det fortsatta arbetet avseende utbyggnaden av förskola, bostäder och allmän plats samt utrymme för byggplatsetablering, logistik etc. för alla involverade parter.

Förskolans friyta ligger i underkant av stadens riktlinjer för storlek på friyta. Detta gäller både för ytan per barn (20 kvm/barn) samt krav på sammanhängande friyta om minst 1800 kvm. stadsfastighetsförvaltningen bedömer att detta är rimligt med tanke på förskolans placering i staden. Dock behöver ställningstagandet om friytans begränsning säkerställas enligt gängse rutiner så att det inte skapar problem i den fortsatta processen som till exempel i bygglovskedet. En noggrannare projektering av friytan är önskvärd, innan granskningsskedet, för att säkerställa att tillgänglig yta minst blir 20 kvm/barn.

Förskolegårdar måste, enligt lagstiftning, vara skuggade i stor utsträckning. Detta kan åstadkommas genom träd och växtlighet men även byggda solskydd är nödvändiga. Det behöver i detaljplanen säkerställas att sådana solskydd kan byggas, även inom föreslagen prickmark. I annat fall kan det bli problem i senare skede att få tillstånd från miljöförvaltningen för uppstart av verksamheten. Detaljplanen behöver anpassas så att solskydd kan byggas inom föreslagen prickmark med till exempel beteckningen kryssmark på lämpliga ytor av gården.

På förskolans gård föreslås en regnbädd om 36 kvm med en total utjämningsvolym om 22 m³ för fördröjning av dagvatten, dimensionering behöver ses över i detalj vid projekteringen. Anläggningen bör utformas så att så mycket vatten som möjligt kan nå den ytligt för att inte behöva sänka regnbädden mer än nödvändigt vilket kan försvåra för drift och underhåll.

Regnbäddens belastande vikt och annat jordtryck från gården behöver utredas om befintlig stenmur kan stå kvar eller om den behöver nedmonteras och sedan återställas med högre säkerhet. Dessutom finns ett utrymme under blivande gården, bakom muren, som ännu ej är utrett vilket syfte det har och om det används i någon form. Det kan också vara en fråga för den antikvariska utredningen att behandla.

Befintlig stenmur mellan torget/angöringen och förskolegården behöver troligen förstärkas och säkerheten behöver säkerställas innan byggnation i övrigt kan påbörjas.

Inom det fortsatta detaljplanearbetet behöver ett tydliggörande även göras om vem som ansvarar för murens säkerhet, skötsel och funktion under förvaltningsskedet. Detta skulle eventuellt kunna kräva förändringar av gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden tillstyrker förslaget till rubricerad detaljplan med kravet att förvaltningens synpunkter, beskrivna i tjänsteutlåtandet, utreds och beaktas.

Martin Blixt

Lina Cavallin

Direktör Stadsfastighetsförvaltningen

Avdelningschef Projekt och investering