



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-06

Diarienummer SFF-2023-00167

Handläggare

Jan Öberg Förvaltning och fastighetsutveckling

Telefon: 031 – 365 01 29

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

Yttrande över detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden avstryker förslag till detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg.
2. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande antas som stadsfastighetsnämndens eget yttrande och överlämnas till stadsbyggnadsnämnden.
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 ny grundskola åk 7 - 9 med ca 450 elever och en ny idrottshall samt ca 400 bostäder i form av flerbostadshus och lokaler för butiker/verksamheter i mindre omfattning.

Vid genomförandet ska gång- och cykelbanor byggas ut längs både Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen vilka ersätter befintlig gångbana.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget bedöms generera höga utgifter för byggnation av skola och idrottshall på grund av grundläggningsarbeten och byggnation med vattentät betongkonstruktion samt uppförandet av bullerskyddande plank.

Stadsfastighetsnämnden och i förlängningen grundskoleförvaltningen skulle få kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar, ökade driftskostnader för skola och idrottshall samt kostnader för samordning i gemensamhetsanläggning.

Kostnader för underhåll av marken med dagvatten och skyfallslösningar riskerar bli större än normalt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det har bedömts i förslaget till detaljplan att ett genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Dock medför förslaget att schaktning och sprängning kan medföra att markföroreningar kommer fram som kan påverka grundvatten och vattendrag när föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering.

Grundvattennivån i området bedöms ligga i markytan eller möjligen något högre, vilket innebär att grundläggning och byggnadsdelar under mark kräver vattentät konstruktion på grund av högt vattentryck.

Bedömning ur social dimension

I stadsdelen finns ett behov av ny skola med skolupptagningsområdet Näset/Åkered. Planen innebär att elever får möjlighet att gå i skolan i sitt närområde samt att befintligt platsunderskott kan omhändertas.

Behovet av förskola tillgodoses inte i förslaget.

Planförslaget syftar också till att skapa en lokal knutpunkt i området och bidra till att skapa ett stadsmässigt stråk längs Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen vilket bör ses som positivt för boende i stadsdelen.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (FSG 2023-03-20).

Bilagor

1. Handlingar i ärendet finns tillgängliga på Göteborgs stads hemsida.

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Förslaget syftar till att möjliggöra en ny grundskola åk 7–9 med ca 450 elever och en ny idrottshall samt bostäder i form av flerbostadshus och lokaler för butiker/verksamheter i mindre omfattning.



Visualisering som visar möjlig utformning av bebyggelse inom planområdets östra delar.

Idag finns förskola i nära anslutning sydost om planområdet. Det finns ett behov av fler förskoleplatser i området. Det behov som alstras av planförslaget i samband med genomförande tillgodoses inte i planförslaget och kan inte tillgodoses av den befintlig förskola. Behovet föreslås tillgodoses på annan plats.

I gränsen mellan skolan och de nya bostäderna föreslås en gemensamhetsanläggning vid infart och angöring till skolan samt till bostadsområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna samt staden genom stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

En transformatorstation föreslås invid skoltomten.

Planområdet upplevs glest och huvudgatorna i området som har karaktären ”väg i park”. Det finns bebyggelse i området som har vissa kulturvärden.

Bullersituationen kräver att ett 3 meter högt bullerplank uppförs mellan vägen och skolgården.

Stor del av skoltomten ska enligt förslaget vara utformad för att ta hand om skyfall och dagvatten.

Förslaget medför att både idrottshall och skolbyggnad behöver grundläggas delvis under mark och i souterräng med vattentät konstruktion då grundvattennivån är i höjd med markytan i området.

Beräkningar visar att en höjning av markytan kan ge betydande sättningar.

Förvaltningens bedömning

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.

Behovet av skola är bakgrunden till att planarbetet påbörjades, det är därför viktigt att förslaget till lösning, ur barns perspektiv och ur skolans perspektiv, får så bra förutsättningar som möjligt.

Bostäder i förslaget till detaljplan alstrar även ett behov av förskoleplatser. Det finns redan ett behov av förskoleplatser i området och i kombination med det behov som alstras av planförslaget blir behovet för stort för att tillgodoses av befintliga förskolor. Det som tas upp i planhandlingen är inte heller en fungerande lösning på det altrade behovet av förskoleplatser.

Förslaget till detaljplan styr över möjligheterna att bygga på ett sätt som försvårar och fördyrar arbetet samt i många fall fördyrar underhåll och förvaltning.

En transformatorstation i området som är placerad intill skolgården försvårar användning av skolgården samt skapar onödig oro hos barnens föräldrar.

Stor del av gården får ej bebyggas med komplementbyggnader vilket försvårar att en bra skolgård kan anläggas. Föreslagen gemensamhetsanläggning mellan skolan och privat bostadsrättsföreningen är ej önskvärd ur ett förvaltarperspektiv.

Gårdens totala yta är ca 15 kvm/barn men den användbara uteytan motsvarar mindre än 10 kvm/elev vilket är för lågt när byggnationen ligger i ett ytterområde som inte utgör en tät stad.

Stor mängd skyfallslösningar och dagvattenlösningar är tänkta att vara på gården, vilket gör att det krävs mycket hårdgjorda ytor som påverkar utemiljön för barnen och ger höga kostnader vid byggnation och under förvaltning.

Kravet i planen att uppnå en grönytefaktor på 0,45 är att anse för hög när stor del av gården behöver vara hårdgjord. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger efter en byggnation, vilket är de produkter och tjänster som naturens växter och organismer ger oss människor och som påverkar vårt välbefinnande. Beskrivs i ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs Stad”, från 2018.

Anordningar vid fasadliv för regnbäddar för att hantera dagvatten försvårar användningen som skolgård samt kan förorsaka skador på byggnaderna. Ramper och terrasseringar för att ta upp höjdskillnader som samtidigt ingår i ett flöde för skyfall och dagvatten gör skolgården svårare använd.

Grundvattennivån i området bedöms ligga i markytan eller möjligen något högre vilket innebär att grundläggningar och väggar mot mark ska utformas med vattentät konstruktion på grund av det höga vattentrycket.

Idrottshall insprängd i berg och souterränglösning för skolbyggnaden medför risker för fuktskador i framtiden och mycken användning av betong. Detta påverkar möjligheten att nå stadens klimatmål negativt och kan även förorsaka vatteninträngning i konstruktionen samt ger en hög produktionskostnad och kan ge höga förvaltningskostnader.

Förslaget innebär att markföroreningar kan komma fram och påverka grundvatten och vattendrag när föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering.

Sättningsberäkningar visar att en höjning av markytan kan ge betydande sättningar vilket kan förorsaka framtida kostnader och förorsaka problem vid anslutning till exempelvis entréer. Stora differenssättningar riskerar att uppstå mellan grundförstärkta byggnader och omkringliggande mark och konstruktioner.

Trafikbullernivån kräver att ett 3 meter högt bullerplank uppförs mellan vägen och skolgården för att uppnå riktvärdet för lek, vila och pedagogisk verksamhet på maximalt 50 dBA ekvivalent nivå. Det har stor negativ inverkan på den gestaltade livsmiljön för både de som vistas på skolgården och de som vistas utanför.

Sammantaget föreslås att avstyrka förslaget då det medför för stora utmaningar som bidrar till höga kostnader för både byggnationen och för framtida förvaltning samt gör att stadens klimatmål ej kan uppnås med föreslagen byggnation.

Martin Blixt

Lina Cavallin

Direktör Stadsfastighetsförvaltningen

Avdelningschef Projekt och investering