

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-26

SFF-2024-00689

Handläggare

Jan Öberg

Telefon: 031 – 365 01 29

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

Yttrande över detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker förslag till rubricerad detaljplan under förutsättning att utmaningarna med den kommunala lokalförsörjningen säkerställs innan detaljplanen fastställs.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande över samrådshandling "Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt" till stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan har sänts som samrådshandling av Stadsbyggnadsnämnden till Stadsfastighetsnämnden för yttrande.

Planområdet är beläget vid Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum strax norr om gränsen till Mölndals stad.

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra en omvandling från industri och verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Planens syfte är att försöka lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder med planområdet indelat i tre delar - den norra delen, parken och den södra delen.

I den norra delen medger planen stöd för skolbyggnad för grundskola F-6 med 390 elever, en idrottshall och ett bostadskvarter med fasader mot Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan.

I delen som benämns parken skapas en bostadsnära park som övergång mellan den norra och den södra delen.

I den södra delen skapas möjlighet för byggnadskvarter med skola i privat regi, olika typer av boenden och centrumändamål. En långsträckt skolgård är lokaliserad längs med grönområdet i väster.



Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär stora utmaningar i genomförandet. Det finns en risk att förslaget genererar höga utgifter för byggnation, drift och underhåll och därmed höga kostnader för verksamhetsnämnderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget utgör ett kraftigt ingrepp i topografin för området då stor del av marken för skolgården behöver fyllas upp mot Ebbe Lieberathsgatan.

Bedömning ur social dimension

Behovet av skola och förskola i området är stort. Det är positivt att planen prövar möjligheter att möta upp mot detta behov.

Vad gäller säkerhet och trygghet krävs åtgärder för att stärka trafiksäkerheten och det finns risk för ej önskvärda aktiviteter under tider då skolan är stängd.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (FSG 2023-09-23).

Ärendet

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

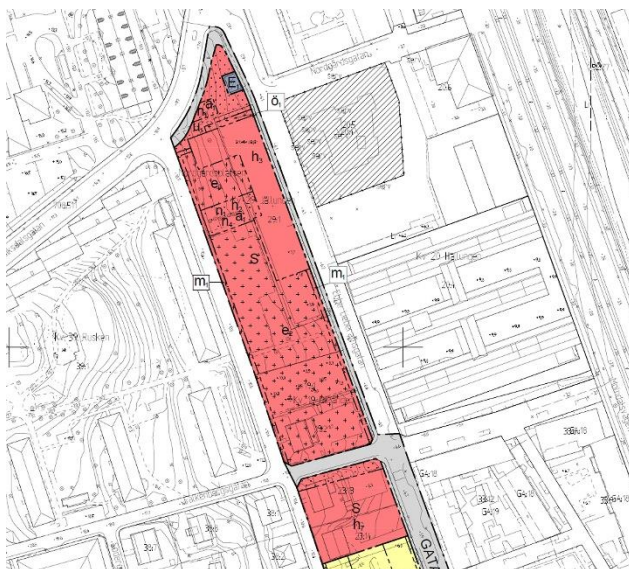
Beskrivning av ärendet

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra byggnation av utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder. Behovet av skola och förskola i området är stort redan innan den bostadsbebyggelse som föreslås i detaljplaneförslaget.



Förslaget till detaljplan innehåller en förskola med 8 avdelningar i privat regi vilken saknar de kvaliteter staden önskar för förskolor i kommunal regi. Om kommunen skulle behöva ta över verksamheten så motsvarar inte uteytan de krav som ställs på kommunal verksamhetslokal.

Förslaget till detaljplan innehåller också en grundskola F-6 avsedd för 390 elever. Friytan på gården anges bli 15kvm/elev. Det är viktigt att i fortsatt planering beakta att en skolgård på taket som kompensatorisk yta är ej önskvärd. Kompensationsyta i närliggande grönområde är oklart beskrivet. Av planförslaget framgår inte vilken grönyta som avses. Kompensationsåtgärderna behöver studeras vidare. En tillräckligt god kvalitet för utevistelse behöver säkerställas för de ytor som planeras utgöra kompensationsåtgärder.

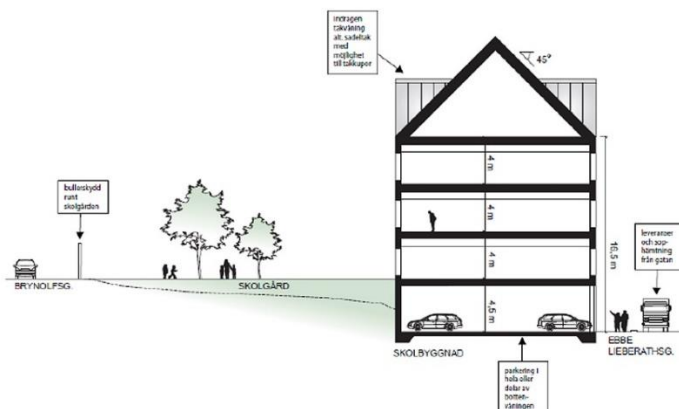


Så som planförslaget är utformat är markytan längst i norr inte lämplig att nyttjas som skolgård på grund av markens lutning, trafikbuller och närhet till transformatorstation.

Om denna yta ska inräknas som uteyta för eleverna behöver man i det fortsatta planarbetet ge förutsättningar för att tillskapa en praktiskt användbar uteyta med hänsyn tagen till lutning, ljudmiljö och eventuell skyddszon kring transformatorstationen.

Planen förutsätter att hela skolgården fylls upp mot byggnaden och mot Ebbe Lieberathsgatan för att kompensera tomtens ursprungliga lutning för att göra uteytan tillgänglig. Det finns med en yta med beteckningen "N2" vilket avser bestämmelsen "Markytans höjd får inte ändras." Det försvårar iordningställande av skolgården till en fungerande enhet.

Med föreslagen utformning finns en risk för ansamling av ytvatten vid skyfall och dagvatten mot byggnaden samt svårigheter att fylla upp marken erforderligt vilket då även försvårar att med de angivna höjderna tillskapa bullerplank för att klara god ljudmiljö på skolgården avseende trafikbuller.



Sektion genom föreslagen gård och skolbyggnad. Brynolfsgatan och skolgård till väster, Ebbe Lieberathsgatan till höger.

Hämtning och lämning av skolbarn ska enligt planhandlingarna ske på kvartersmark vid Falkenbergsgatan som är mellan skolgårdgården och idrottshallen. Det är en lutande gata och samtidigt behöver marken fyllas upp, vilket försvårar "hämta och lämna" på kvartersmarken längs med gatan mellan skolgården och idrottshallen.

Entréer är tänkta att placeras mot den öppna entrézon i norr och mot gården.

Dessa faktorer sammantaget gör att det kan bli svårt att uppnå 15 kvadratmeter användbar skolgårdsyta per barn, vilket redan ligger i den nedre delen av det rekommenderade spannet i stadens nyckeltal. Detta behöver utredas vidare i fortsatt planarbete.

All parkering för personal föreslås anordnas i suterrängvåning mot Ebbe Lieberathsgatan vilket blir fördyrande och samtidigt försvårar att kunna klara stadens klimatmål för tänkt byggnation. Leveranser samt sopbil är också tänkta att angöras nere vid Ebbe Lieberathsgatan. Föreslagna lösningar innebär höga kostnader för grundskolenämnden.

Att i stället uppföra en förskolebyggnad med 8 avdelningar, vilket också föreslås på angiven plats för skola innebär ännu större svårigheter att klara trafikbullernivån på grund av att en förskolebyggnad utgör en mindre avskärmande byggnadskropp mot förhärskande buller. Det riskerar även förorsaka höga kostnader för förskolenämnden.

Inom fastigheten Krokslätt 23:13 och 23:14 ges planstöd för att uppföra en tvådelad idrottshall av kategorin 0 med måtten 24x43m, (plan-mått 20x40m). Byggnaden är tänkt att placeras på andra sidan av Falkenbergsgatan i förhållande till skolgården vilken barnen då behöver passera för att ta sig mellan idrottshallen och skolan. Byggnaden placeras i liv med en nya GC-banan längst Ebbe Lieberathsgatan samt i liv med fastighetsgräns mot Brynolfsgatan.

Trafiksäkerheten för gångtrafikanter, särskilt barnen, mellan skolan och idrottshallen behöver studeras vidare.

Markens lutning är tänkt att utnyttjas för att bygga omklädning och foajé i souterräng med entré från Ebbe Lieberathsgatan med idrottshallen placerad en våning upp. Även här blir det fördyrande och samtidigt svårt att klara stadens klimatmål.

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.

Förslaget till detaljplan tillgodoser inte fullt ut det stora behov av både grundskola och förskola som finns i området. Lösningar för hur det behov av kommunal service som följer av bostadsutvecklingen behöver utredas vidare i ett större sammanhang i området. Det är angeläget då planförslaget inte omhändertar det behov som uppstår genom föreslagen möjlighet till bostadsutveckling.

Det finns även en risk för att kostnaderna för utbyggnaden av grundskola med de givna förutsättningarna på föreslagen plats blir stora, vilket medför ekonomiska konsekvenser för hyresgästerna.

Avvägningarna mellan bostadsexploatering och kommunalekonomiska konsekvenserna behöver även uppmärksammas i ett större sammanhang.

Förvaltningen har medverkat i planarbetet, och deltagit i dialoger med grundskoleförvaltningen och förskoleförvaltningen under arbetets gång. Förvaltningen kommer även fortsatt att medverka i utvecklingen av planförslaget.

Martin Blixt

Lina Cavallin

Direktör Stadsfastighetsförvaltningen

Avdelningschef Projekt och investering