

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-13

Stadsbyggnadsnämnden 2023-12-19 Telefon: 031-368 16 09

Diarienummer SBF-2023-00837

(LIS diarienummer 0737/17)

Handläggare

Sirpa Antti-Hilli

E-post: sirpa.antti-hilli@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan inom stadsdelen Kyrkbyn

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra granskning om detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan inom stadsdelen Kyrkbyn.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Kyrkbyn på centrala Hisingen, cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny skola för cirka 300 elever. Vidare syftar detaljplanen till att upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 147:1.

Bakgrunden till planläggningen är att fler skolplatser behövs i området, bl.a. på grund av den kommande befolkningstillväxten och det ökade antalet bostäder i området. Läget nära en redan etablerad skola med bra förbindelser och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät bedöms lämpligt. Avsikten är att avlasta närliggande Jättestensskolan så att den kan omvandlas till en skola med enbart verksamhet för årskurserna 4–9.

Planförslaget innebär:

- Uppförande av en ny skola i motsvarande 2–3 våningar, för cirka 300 elever, med tillhörande skolgård, uthus, förråd och infrastruktur.
- Uppförande av en ny och större transformatorstation.
- Uppförande av en minst två meter hög bullerskärm längs Långströmsgatan.
- Åtgärdande av dagvatten- och skyfallshanteringen.
- Sanering av de markföroreningar som finns inom planområdet.
- Upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 147:1.

Inkomna yttranden berör i huvudsak geoteknik, trafik, skyfall, dagvatten, markföroreningar, naturmiljö och påverkan på befintlig förskoleverksamhet. Allvarligaste invändningen gäller hälsa och säkerhet kopplat till geoteknik och skyfall. Förvaltningen har med anledning av ovan låtit justera tidigare gjord, geoteknisk utredning. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande om stabilitetsrisken.

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. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms projektet ekonomiskt motiverat.

Projektet kommer att ge ett ekonomiskt underskott för Exploateringsnämnden. Projektutgifterna består till stor del av markförvärv, ledningsomläggning, rivningskostnader och gatuutbyggnad, andra utgifter är skadestånd, myndighetsutgifter och projektledning. Exploateringsförvaltningens prognos för projektet innebär ett underskott för förvaltningen på cirka 14 miljoner.

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 350 mnkr. Eftersom det är i tidigt skede finns en tolerans på +/-20 procent. Ett investeringsbeslut har inte fattats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 vara mycket begränsad.

Planområdet ligger centralt i staden med god möjlighet att resa med kollektivtrafik och gång- och cykel. Det innebär att planförslaget antas generera endast små mängder trafik. Detta bidrar till en hållbar stadsutveckling och kan ha en positiv effekt på delmålen *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*, *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag* samt *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*. Den positiva effekten är dock beroende i vilken utsträckning cykel-, gång- eller kollektivtrafik väljs som transportmedel till och från skolan.

Planförslaget innebär att befintliga bullerutsatta skolgårdar ersätts med en bullerskyddad skolgård, något som bedöms positivt ur ett hälsoperspektiv. Detta innebär även att delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* uppnås, där det anges alla skolgårdar ska ha en ekvivalent ljudnivå i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden.

Planen innebär att befintliga grönytor/naturområden tas anspråk, vilket leder till att delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster* samt det nationella miljömålet för *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas. Ett plangenomförande avser att även i fortsättningen bevara delar av befintlig naturmiljö, såsom stora friytor och tillgång till angränsande skog. De grönområden inom planområdet som tas i anspråk planeras att till stor del fungera som utemiljö för barn- och unga. Den biologiska mångfald kan påverkas negativt på grund av att befintligt grönområde försvinner samt

ett ökat slitage på grönområdena. Det är därför viktigt att vid en utformning av utomhusmiljön vid skolan bör stor del av de befintliga träden och buskarna, och även de gröna ytor, bevaras vid ett genomförande av detaljplanen. Vid ett utformning behöver man beakta att det är viktigt att fler träd, buskar och blommor planteras på skolgården för att skapa en trivsamt miljö för barnen samt att den biologiska mångfalden stärks.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Ett plangenomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten i nämnvärd grad. Vidare kommer dagvattnet att avledas, fördröjas samt renas på ett betryggande sätt inom planområdet. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten. Därtill bedöms ett plangenomförande inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

Bedömning ur social dimension

Tillförseln av fler skolplatser bedöms stärka området socialt. Behovet av skolplatser är stort och planen bidrar till att möta detta behov. Samtidigt innebär ett plangenomförande att de två befintliga förskolorna och föreningarna behöver flytta, vilket medför negativa konsekvenser, främst ur ett barnperspektiv.

Ett plangenomförande avser att i fortsättningen bevara delar av befintlig naturmiljö, såsom stora friytor och tillgång till angränsande skog. Plangenomförande innebär dock att en del av naturmiljön kommer att försvinna, vilket är negativt även ur ett socialt perspektiv då platsen idag utgör en mötesplats som används för lek av främst boende i stadsdelen.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. I överensstämmelse med skyldigheterna enligt artikel 31 bör den offentliga planeringen prioritera att skapa miljöer som främjar barnets välbefinnande. Till lärmiljöer som inspirerar och stödjer lärandet räknas angränsande och tillgänglig friyta i form av skolgård.

Andelen friyta per elev utgår i planarbetet från Göteborgs Stads ramprogram för förskole- och skolbyggnader. Tillkommande skolnära utemiljö blir en resurs även för boende i området, då ytan kan användas av stadens invånare efter skoltid för lek och rörelse. Skolgårdsytan blir på så sätt delvis kompensation för den naturmiljö som utgår. Att skolgårdsytan har en genomtänkt utformning med betydande gröna inslag är nödvändigt för att ytan ska kunna ses som acceptabel ersättning för den naturmiljö som utgår. En genomarbetad och välplanerad skolgård bedöms även kunna bidra till att både hälsomål och pedagogiska mål kan uppnås.

Ett plangenomförande innebär att befintliga bullerutsatta skolgårdar ersätts med en bullerskyddad skolgård, något som bedöms positivt ur ett hälso- och barnperspektiv.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Nämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

5. Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande
6. Platsbedömning av luft
7. Översiktlig miljöteknisk markundersökning
8. Trafikbullerutredning
9. Dagvatten- och skyfallsutredning
10. Mobilitets- och parkeringsutredning
11. PM Geoteknik med bilagor
12. MUR Geoteknik med bilagor

Ärendet

Ärendet berör beslut att genomföra granskning för detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan inom stadsdelen Kyrkbyn. Granskningen av detaljplanen avses genomföras januari 2024 – februari 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Kyrkbyn på centrala Hisingen, cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Området ligger cirka 700 meter norr om Eketrögatan vid korsningen mellan Långströmsgatan och Sunnerviksgatan. Området omfattar fastigheterna Kyrkbyn 147:1, 148:2, 832:593 och 832:663 samt del av fastigheterna Kyrkbyn 732:376, Kyrkbyn 732:924, Kyrkbyn 832:410, Kyrkbyn 832:593, Kyrkbyn 832:628 och Biskopsgården 830:904.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny skola för cirka 300 elever.

Bakgrunden till planläggningen är att fler skolplatser behövs i området, bl.a. på grund av den kommande befolkningstillväxten och det ökade antalet bostäder i området. Läget nära en redan etablerad skola med bra förbindelser och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät bedöms lämpligt. Avsikten är att avlasta närliggande Jättestensskolan så att den kan omvandlas till en skola med enbart verksamhet för årskurserna 4–9.

Planförslaget innebär:

- Uppförande av en ny skola i motsvarande 2-3 våningar, för cirka 300 elever, med tillhörande skolgård, uthus, förråd och infrastruktur.
- Uppförande av en ny och större transformatorstation.
- Uppförande av en minst två meter hög bullerskärm längs Långströmsgatan.
- Åtgärdande av dagvatten- och skyfallshantering.
- Sanering av de markföroreningar som finns inom planområdet.
- Upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 147:1.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget utgår från behovet av friyta per elev, trafikbullersituationen inom planområdet samt behovet av dagvatten- och skyfallshantering.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Enligt Översiktsplanen för Göteborgs stad är planområdet utpekad som blandad stadsbebyggelse. Planområdet ingår i övriga mellanstaden, som ska kompletteras, så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Enligt översiktsplanen är en blandning av bostäder, samhällsservice och icke störande verksamheter önskvärd. Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

För planområdet gäller i dag följande två detaljplaner, II-3133 fastställd 1965-03-04 och II-5337 laga kraft 2016-01-06. Båda planernas genomförandetid har gått ut. Inom planområdet anger detaljplan II-3133 allmänt ändamål för fastigheten Kyrkbyn 147:1 samt bilparkering för marken mellan Sunnerviksgatan och Kyrkbyn 147:1. Genom ytan för bilparkering löper en gata, Almquistgatan, som förbinder Sunnerviksgatan med området för allmänt ändamål. I öster mot nuvarande Långströmsgatan anges trafikändamål och i norr och väster anges allmänt ändamål i form av park, plantering, lekplats och dylikt. Detaljplanen II-5337 anger i huvudsak lokalgata för den södra delen av parkeringsytan i II-

3133. I övrigt anger denna plan parkering och teknisk anläggning för de delar som berör det nu aktuella planområdet. Syftet med planen är att möjliggöra en vändslinga och angöring för trafik till och från Jättestensskolan.

För del av planområdet, för fastigheten Kyrkbyn 147:1, finns även en gällande tomtindelning, III-5985 *Förslag till tomtindelning inom 147 kv. Kyrkomötet i Kyrkbyn i Göteborg*, fastställd år 1966.

Fastighetsindelningsbestämmelser (1480K-III-5985) gällande Kyrkbyn 147:1 upphävs för att möjliggöra bildande av ny fastighet för skola. Fastighetsindelning upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft. Vid ett genomförande av detaljplan upphör tidigare detaljplaner II-3133 och II-5337, att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts. Bestämmelsen gäller inom del av kvartersmarken inom planområdet.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2018-04-24 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-05-17 att genomföra samråd om detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Samrådstiden var 2022-06-08 – 2022-08-16. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-11-13.

Inkomna yttranden berör i huvudsak geoteknik, trafik, skyfall, dagvatten, markföreningar, naturmiljö och påverkan på befintlig förskoleverksamhet. Allvarligaste invändningen gäller hälsa och säkerhet kopplat till geoteknik och skyfall.

Förvaltningen har med anledning av ovan låtit justera tidigare gjord, geoteknisk utredning. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande om stabilitetsrisken.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- E-område för transformatorstation har utökats till 5 x 7 meter.
- Bestämmelse om bruttoarea har utökats för skolbyggnaden, där syfte med ändringen är för att möjliggöra en större flexibilitet, så att hela skolbyggnaden kan uppföras i tre våningar.
- Övergripande ändringar av planbestämmelser, i syfte att stämma överens med aktuella rutiner.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|---|
| 2017-12-19 | att godkänna startplan för år 2018 där detaljplanen ingår som ärende Kyrkbyn 125:1, 81:1 dp |
| 2018-04-24 | att meddela positivt planbesked |
| 2019-09-05 | att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan |
| 2022-05-17 | att genomföra samråd om detaljplanen. |

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

De huvudsakliga avvägningarna som har gjorts är mellan ett intrång i befintlig naturmiljö, befintliga verksamheter inom planområdet och behovet av en ny skola med fler skolplatser. Ett plangenomförande får konsekvenser såsom minskad naturmiljö och flytt av befintliga verksamheter, men även att gång- och cykelvägnätet byggs om samt sammankopplas. Vidare ersätts befintliga bullerutsatta skolgårdar med en bullerskyddad skolgård. Dessutom åtgärdas dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet samt saneras de markföroreningar som finns inom området.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 31. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

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. Planförslaget innebär ett annat nyttjande av området än vad stadsplaneanalysen föreslår, där ett slutat kvarter förslås. Förvaltningens bedömning är dock att det finns ett stort behov av ytterligare en skola i området och det aktuella området är väl lämpat för en skola. Den nya skolan kommer även innebära att den befintliga Jättstensskolans verksamhet kan utvecklas. Vidare bedöms skolans placering mot gatan gå i linje med stadsplaneanalysen.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre kompletteringar, justeringar och förtydliganden i planhandlingarna. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan