

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-18

SBN 2025-02-04

Diarienummer SBF-2023-00028

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

E-post: viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för förskola vid Mariebergsgatan inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Avbryta arbetet med detaljplan för förskola vid Mariebergsgatan inom stadsdelen Majorna.

Sammanfattning

Positivt planbesked för förskola mm vid Mariebergsgatan gavs under 2021 och planarbetet påbörjas under 2023. Planbeskedet baserades på ett förslag där befintlig förskola skulle byggas till med 2 avdelningar. Efter att stadsfastighetsförvaltningen påbörjat en förstudie för tillbyggnaden konstaterades att på grund av planlösningen i byggnaden skulle en tillbyggnad endast ge ett tillskott av 1 avdelning.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att det inte är förvaltningsekonomiskt försvarbart att genomföra en så stor ombyggnad som skulle krävas för ett så litet tillskott. Även andra lösningar har studerats under planarbetet, men inget av de studerade alternativen inom själva planområdet har bedömts vara lämpliga att genomföra med hänsyn till kostnader, stadsbild, behovet av lektyta och behovet av bostadsnära park.

En alternativ plats öster om planområdet vid Tellgrensgatan skulle kunna bli aktuell att föreslå för planläggning för förskola samt för den bostadsnära park som pekats ut i översiktsplanen. Ett nytt uppdrag krävs om denna plats bedöms aktuell.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent. Debiterad planavgift återbetalas ej. Det har under planarbetets gång visat sig att nyttan med att genomföra projektet inte kan motiveras utifrån de kostnader som projektet skulle innebära. Dessa ställningstaganden har gjorts utifrån diskussioner med stadsfastighetsförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid analysen av platsen. I dagsläget bedöms det inte finnas brist på förskoleplatser, men brist kan uppstå över tid när tillfälliga förskolor tas bort. Däremot är den kuperade och bergiga tomten inte lämplig för att utöka antalet avdelningar inom befintlig verksamhet.

Bilagor

Övriga handlingar

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Nämnden föreslås besluta om att avbryta arbetet med detaljplan för förskola vid Mariebergsgatan inom stadsdelen Majorna eftersom planarbetet inte längre är aktuellt.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Mariebergsgatan och består delvis av ett bergsparti som sluttar kraftigt ned mot Majbergsstigen. Syftet med planen är att bygga till den befintliga 5-avdelningars förskolan med 2 nya förskoleavdelningar och samtidigt få utrymme för en acceptabel gårdsmiljö för förskolebarnen.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan akt 2-3245 anger allmän plats parkmark och detaljplan akt 2-3725 anger barnstuga. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund

Fastighetskontoret (numera exploateringsförvaltningen) inkom 2018 med ansökan om planändring för att möjliggöra en utökning av befintlig förskola.

Positivt planbesked fattades av byggnadsnämnden 2021-05-25.

Inför planbesked inkom dåvarande fastighetskontoret med flera olika förslag på utformning av ny förskola. Man gav både förslag på att ta parkyta och slänt i anspråk. Slänten bedömdes dock för brant för att fungera som förskolegård. Det primära förslaget var därför att bygga till befintlig förskola med två avdelningar och endast delvis utvidga befintlig förskolegård. Under planarbetet skulle det fortsatt studeras om det var möjligt att ta mer slänt i anspråk till förmån för fler avdelningar. Sedan positivt planbesked gavs har ett planarbete inletts.

Ärendets handläggning

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-12-14	att godkänna startplan för år 2022 där detaljplanen ingår som Planbesked för förskola vid Mariebergsgatan (del av Majorna 720:221) inom stadsdelen Majorna.
---------------	---

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 det inte är möjligt att inrymma en förskola utifrån det som illustreras i den historiska stadplaneanalysen.

När dåvarande fastighetskontoret ansökt om planbesked fanns inga djupare studier på hur en tillbyggnad skulle kunna ansluta till befintlig byggnads planlösning. Efter att planarbetet startades påbörjades en skissprocess där stadsfastighetsförvaltningen prövade olika alternativ för tillbyggnad. Det konstaterades då att en tillbyggnad inte var möjlig att genomföra på grund av byggnadens invändiga logistik. Det bedömdes inte heller vara

ekonomiskt försvarbart att riva den befintliga förskolebyggnaden och bygga en ny förskola på samma plats eftersom befintlig byggnad fortfarande är i relativt gott skick. Dessutom skulle en sådan lösning innebära stora svårigheter att kunna inrymma tillräckligt med lekyta för barn och samtidigt kunna bevara en bostadsnära park som är av stor betydelse för området. Den starkt kuperade terrängen är en försvårande faktor i sammanhanget.

Flera olika lösningar har prövats under processen, både inom planområdet och i närområdet. I närområdet öster om planområdet har platsen mellan Tellgrensgatan, Amiralitetsgatan och Mariebergsgatan analyserats. Denna plats ingår inte i planuppdraget eller i exploateringsförvaltningens uppdrag.

Efter samtal med berörda förvaltningar föreslås att planarbetet avslutas eftersom inget av de studerade alternativen inom själva planområdet har bedömts innebära en acceptabel lösning ur ekonomiskt perspektiv, stadsbild, utifrån barns behov av lekyta och behovet av bostadsnära park.

Stadsfastighetsförvaltningen avser ta beslut om att renovera befintlig förskola.

Dialog har även förts inom ramen för taktisk planering kring möjligheter att utveckla kapacitet för kommunal service i området i framtiden. I det taktiska perspektivet genereras kommande behov av inriktningen i fördjupad översiktsplan för Södra älvstranden samt av mindre detaljplaner med bostadsinnehåll i Majorna. Den alternativa platsen öster om planområdet vid Tellgrensgatan skulle framöver kunna bli aktuell att föreslå för planläggning för förskola samt för den bostadsnära park som pekats ut i översiktsplanen. Ett nytt uppdrag krävs om denna plats bedöms aktuell.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan