

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-10

SBN 2024-02-06

Diarienummer SBF-2023-02155

Handläggare

Susanne Hagberg

Telefon: 031-368 16 28

E-post: susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för förskola vid Seminariegatan (Annedal 717:5) inom stadsdelen Annedal

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för förskola vid Seminariegatan inom stadsdelen Annedal med utökat förfarande.

Sammanfattning

Beslut om planbesked för förskola vid Seminariegatan (Annedal 717:5) inom stadsdelen Annedal fattades på delegation 2023-03-29 av tillförordnad avdelningschef, detaljplan.

Idag finns en förskola med 4 avdelningar och en med 2 avdelningar på platsen, som bägge har tidsbegränsade bygglov och behöver ersättas med permanenta ersättningslokaler. Tidsbegränsade bygglov har löpt ut 2017-01-31 respektive 2022-02-19. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för fler avdelningar än dagens sex avdelningar och med bebyggelseförslaget 10 till 12 avdelningar uppfylls stadsdelens befintliga samt kända kommande behov av förskoleplatser. Området ligger relativt skyddat från buller och luftföroreningar samt har omedelbar närhet till naturområden. Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Sammantaget bedöms platsen lämplig för förskola.

Förslaget bedöms förenligt med ÖP, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som anger blandad stadsbebyggelse och utvidgad innerstad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets exploateringsnetto ger ett negativt resultat om ca 13-15 mnkr. Exploateringsförvaltningen motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet tillskapar mark för kommunala behov, förskola, vilket är i enlighet med stadens mål.

Bedömning ur ekologisk dimension

Inom området finns större träd och vegetation. Hur miljö kvalitetsnormer, trädvärden inom området och naturvärden i intilliggande parkområden påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bedömning ur social dimension

Uppdraget innebär att en ny och större förskola kan uppföras som möjliggör nya ändamålsenliga lokaler för verksamheten, vilket ger förutsättningar till en god social miljö för barn och personal. Det möjliggör också för barnfamiljer att bo i Linnéstaden då det innebär fler förskoleplatser i stadsdelen.

Bilagor

Övriga handlingar

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta om uppdrag för att upprätta detaljplan för förskola vid Seminariegatan inom stadsdelen Annedal.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Fastigheten är belägen precis öster om Konstepidemin. Söder om fastigheten ligger ett befintligt kolonistugeområde. Marken norr om platsen förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen och utgörs av en lekpark med bollplan.

Syftet med planen är att skapa möjlighet för fler avdelningar än dagens sex avdelningar och med bebyggelseförslaget 10 till 12 avdelningar uppfylls stadsdelens befintliga samt kända kommande behov av förskoleplatser.

Inkommet bebyggelseförslag visar på en möjlig placering av en ny byggnad i två till tre våningar med möjlighet till 10 eller 12 förskoleavdelningar. I förslaget är byggnaden och gården anpassad efter platsens förutsättningar med befintlig bebyggelse och kuperad terräng. Gården är möjlig att avdela för mindre och större barn. En viss del av ytan är kuperad och behöver avgränsas så att barnen inte kan komma dit. Storlek på friyta är en viktig fråga i kommande planarbete, liksom att angöring och parkeringsytor enligt förslaget gör intrång på parkmark. Detta samt antal parkeringsplatser och eventuell påverkan på befintliga familjekooperativ behöver ses över.



Situationsplan nytt förslag



Modellvy, nytt förslag

Området ligger i kanten av Riksintresse för kulturmiljö.

Guldhedsstråket är ett grönt stråk som kopplar samman Guldheden, Annedal och Linnéplatsen och passerar aktuellt planområde. Innan stråket når Linnéplatsen med huvudentré till Slottsskogen passerar även Engelska parken och Seminarieparken. Stråket är i stort sett grönt längs hela sin sträckning med god framkomlighet för fotgängare och i delar även cykel. Sträckan mellan Engelska parken och Seminarieparken skulle med fördel kunna utvecklas med avseende på grönska och med större utrymme för fotgängare.

Eventuell påverkan på naturvärden i intilliggande parkområden måste utredas i detaljplanearbetet. De stora träden på bergslänten väster om föreslagen byggnad sparas till största del och på förskolans gård finns möjligheten att spara flertalet träd och vegetation eftersom verksamheten fungerar väl ihop med träd och buskage. Eventuell byggnation får inte påverka naturvärden i intilliggande områden. Trädvärden finns inom området. Genom dessa kan det finnas kopplingar till andra naturvärden såsom fåglar. Påverkas träd behöver detta studeras närmare genom NVI och eventuella kompensationsåtgärder behöver studeras. Stora och på andra sätt värdefulla träd bör skyddas i planen.

Delar av området är utpekade som potential för strukturell hantering av skyfall. Detta, liksom hantering av dagvatten och skyfall för själva förslaget, måste utredas i kommande planarbete, eventuellt krävs avsteg från TTÖP.

Förslaget med en ny och större förskola möjliggör nya ändamålsenliga lokaler för verksamheten. Eftersom förskolan vid Seminariegatan och en idrottshall vid Annedalsskolan också möjliggör att en ny skola kan uppföras vid södra Skansberget innebär genomförandet av en ny förskola vid Seminariegatan stor positiv påverkan för många barnfamiljer som bor i stadsdelen.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som anger utvidgad innerstad och blandad stadsbebyggelse.

Gällande stadsplan akt 1480K-II-177 anger *till lusts park för allmänheten afsedt område*, dvs allmän plats - park. Delar av angöringen från den norra sidan berör även gällande stadsplan 1480K-II-2588 som anger *plantering, parkeringsplats, lekplats och dylikt* som markanvändning. Angöringen berör i en liten del dessutom gällande stadsplan 1480K-II-3304 som anger allmän plats, gata. Genomförandetiden har gått ut för dessa.

Gällande detaljplan 1480K-2-5281 för järnvägstunneln Västlänken ligger under del av området men ligger så djupt att den troligen inte berörs av förslaget med ny förskola. Genomförandetiden har gått ut 2023-02-23.

Bakgrund

Exploateringsförvaltningen har inkommit med en ansökan om att upprätta detaljplan för förskola vid Seminariegatan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-29 om positivt planbesked (delegationsbeslut).

Idag finns det en förskola med 4 avdelningar och en med 2 avdelningar på platsen, som båda har tidsbegränsade bygglov och behöver ersättas med permanenta ersättningslokaler. Tidsbegränsade bygglov har löpt ut 2017-01-31 respektive 2022-02-19.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Detaljplanen ersätter det ospecificerade ärendet *ospecificerad kommunal service* i startplan för år 2023.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN	2014-03-20	att godkänna samt anteckna samrådsredogörelsen för program för Medicinareberget och Sahlgrenska inom stadsdelarna Änggården, Annedal och Guldheden dnr. 0361/12.
BN	2022-12-13	att godkänna startplan för år 2023 där detaljplanen ingår som <i>ospecificerad kommunal service</i> .
SBN	2023-03-29	positivt planbesked för förskola vid Seminariegatan (Annedal 717:5) inom stadsdelen Annedal. (Delegationsbeslut)

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Idag finns det en förskola med 4 avdelningar och en med 2 avdelningar på platsen, som båda har tidsbegränsade bygglov och behöver ersättas med permanenta ersättningslokaler. Tidsbegränsade bygglov har löpt ut 2017-01-31 respektive 2022-02-19. Syftet med planbeskedsansökan är att skapa möjlighet för fler avdelningar än dagens sex avdelningar, och med bebyggelseförslaget 10 till 12 avdelningar uppfylls stadsdelens befintliga samt kända kommande behov av förskoleplatser. Området ligger relativt skyddat från buller och luftföroreningar samt har omedelbar närhet till naturområden. Eventuell påverkan på trädvärden inom området och naturvärden i intilliggande parkområden måste utredas i detaljplanearbetet. Påverkas träd behöver detta studeras

närmare genom NVI och eventuella kompensationsåtgärder behöver studeras. Stora och på andra sätt värdefulla träd bör skyddas i planen. Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. Miljöbalken.

Sammantaget bedöms platsen lämplig för förskola.

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 förslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan