



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder och skola vid
Långedragsvägen (Nya Varvet 726:43 samt 726:5)
inom stadsdelen Nya varvet, dnr 0916/21**

2022-02-25

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Bedömning	11
Stadsmiljö.....	12
Kommunal service.....	13
Trafik och parkering	13
Teknisk försörjning och mark	13
Miljö- och hälsoaspekter	14
Samband och beroenden.....	14
Slutsats.....	14
Sammanfattning och slutsats	14
Detaljplanarbete	15
Inkomna yttranden.....	16
Göteborg Energi AB	16
Kretslopp och Vatten.....	16
Kulturförvaltningen	18
Park- och naturförvaltningen	19
Stadsledningskontoret.....	20
SBK Geotekniker.....	21
SBK Antikvarier	21
Stadsområde Sydväst	22

Ärendet

Diarienummer: 0916/21

Handläggare SBK: Anna Samuelsson

Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Nya Varvet 726:43 samt 726:5

Sökande: KB Nya Varvet Nr 1 och Göteborgs kommun

Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Området ligger Älvsborg, Västra Göteborg. Marken används idag för skola och naturmark.

Förslaget innehåller utbyggnad av Nya Varvet skolan (F-6) med en ny byggnad i 3 vån. En tillbyggnad/påbyggnad av Stjärnbåtsgatans förskola (5 avd) med bostäder i 2 våningar (totalt 3 vån). En nybyggnad av bostäder i form av 4 lamellhus utmed Långedragsvägen. I samband med detta, ska förskolan som ligger på tillfälligt bygglov, bli permanentad på platsen. Sammanlagt cirka 90 nya bostäder. Tillkommande bruttoyta: 4300 kvm för skola (3250 för den nya och 1050 kvm för befintlig förskola som har tillfälligt bygglov). 7100 kvm för bostäder, Totalt 11 400 kvm



Bild 1: Ur ansökan och tänkt exploatering inom planområdet.



Bild 2 Ansökans skissförslag



Bild 3 Ansökningsområdets läge invid befintliga skolor.



Bild 4 Nya Varvsallén mot norr.



Bild 5 Stjärnbåtsgatans förskola som föreslås med påbyggnad och gräsplanen framför som avses bebyggas.



Bild 6 Naturmiljön och bergknallen som avses bebyggas med bostäder mot Långedragsvägen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Gällande översiktsplan 2009 (ÖP) redovisar markanvändning som bebyggelseområde och att det ligger inom riksintresse kulturmiljövården och den kommande nya ÖP (förslag till antagandehandling våren 2022) visar blandad stadsbebyggelse.

I översiktsplan (2009): "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor", riksintresse kulturmiljövården och riksintresse högexploaterad kust.

I ny översiktsplan (2022) "Blandad stadsbebyggelse övriga mellanstaden" och "Värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö" samt "riksintresse kulturmiljövården" enligt 3 kap miljöbalken.

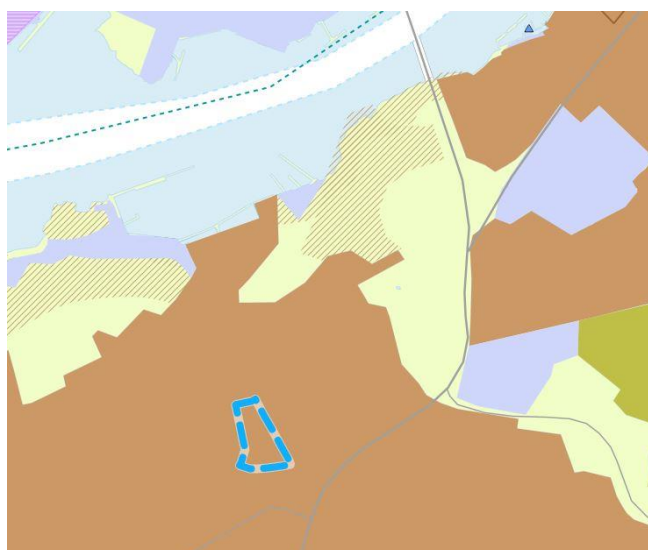


Bild 7 ÖP 2009 karta 1 Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Riksintresse - Nya Varvet (O5)

Riksintresset Nya Varvet omfattar miljöer, anläggningar och bostadsbebyggelse som är unika med kopplingar mellan de marina och militära, framvuxna i samspel delvis från 1700-talet. Det pekas i kommunen översiktsplan och hos länsstyrelsen riksantikvarieämbete. Riksintresset berörs i dess södra del av ansökningsförslaget. Riksintresset motiveras enligt följande: "Militär miljö, marinens f. d. flottstation för västkusteskadern, successivt flyttad 1700-1825 från "Gamla Varvet" vid Stigberget till den av berguddar skyddade viken innanför Göta älvs mynning. Språngvis utbyggd med bebyggelse i park-miljö och speglade det svenska sjöförsvarets utveckling och den försvarspolitiska situationen sedan 1700-talet. "

Uttryck för riksintresset beskrivs: De kala bergen med betongförskansningar som inramar en parksluttning med många byggnader för olika ändamål från perioden 1700-1940. Bebyggelsemönster med byggnaderna framför allt grupperade med utgångspunkt från hamnen men också utefter Örlogsvägen. De två dominerande bebyggelsemiljöerna från napoleonkrigens tid vid 1800-talets början - mot hamnen huvudkomplexet i sten och på sluttningens krön en herrgårdsartad kaserngrupp i trä, med tillhörande uthuslängor

och Ankarhuset i sten. 1700tals kanslibyggnad och den oansenliga träbebyggelsen utmed Örlogsvägen. Alléerna som löper genom parkmiljön, Nya Varvets begravningsplats.

Göteborgs kommun har tagit fram en vägledning för riksintressen för kulturmiljövården som bilaga till kommande nya översiktsplan (antagandehandling våren 2022).

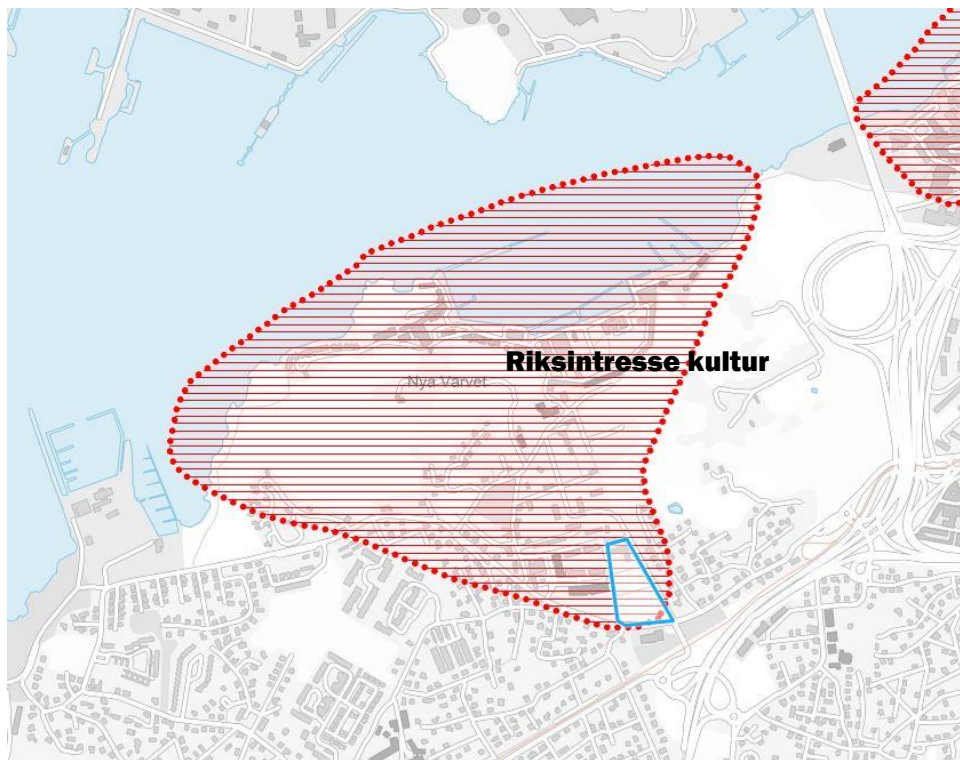


Bild 8: riksintresse kulturmiljövården Nya Varvet (O5).

Nya Varvet i Göteborgs Stads bevarandeprogram

Nya Varvet är upptaget i stadens bevarandeprogram för Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (1999) vilket omfattar i stort sett samma yta som riksintresset (nr 26 A Nya Varvet, fd Nya Varvets örlogsstation). När det gäller enskilda byggnader i bevarande programmet ligger nr 5 Arrendegården, närmast. Det är ett f d bostadshus i trä i två våningar med valmat tak. Uppfört 1795.

Bild 9 Kulturmiljöprogram och Arrendegården (nr 5)

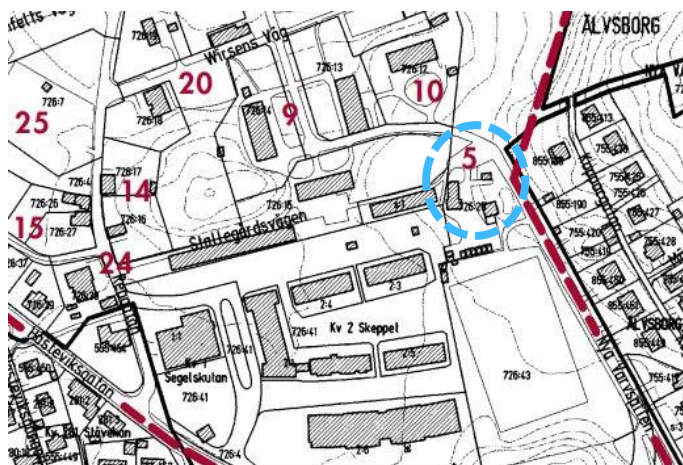




Bild 10: Den värdefull kulturbyggnaden "Arrendegården" (nr 5 enl KMP 1999), direkt norr om ansökningsområdet.



Bild 11 Värdefull kulturmiljö, byggnaden nr 10 sett från Nya Varvsallén en liten bit bortom förskolan. Notera att gatan är avstängd för genomfartstrafik

Riksintresse Nya Varvet (Göteborgs kommun, bilaga till översiktsplan 2021)

Anspraak som kan innebära påverkan på riksintresset

För riksintresseområde Nya Varvet finns bland annat följande förändringsanspråk som kan innebära påverkan på riksintressets värdebärande uttryck:

- Bebyggelseomvandling. Ombyggnader i form av till- och / eller påbyggnader
- Stadsutveckling i form av infrastrukturprojekt i omgivande områden. Skyddsportar.

Rekommenderade förhållningssätt

Översiktsplanens övergripande förhållningssätt är att kulturmiljövärden ska lyftas och stärkas i stadsutvecklingen som del i att slå vakt om centrala stadens historiska förankring, attraktivitet och identitet. Vid ny bebyggelse och infrastruktur ska hänsyn tas till värdefulla natur-, kulturmiljö-, och landskapsbildsvärden. Riksintressets värdebärande uttryck är särskilt känsliga för förändringar.

Genom följande förhållningssätt avser staden tillgodose riksintresset inom område Nya Varvet:

- Eventuella förändringar i stadsmiljön ska präglas av en särskilt hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till bebyggelsens ursprungliga utformning, från de stora dragen i stadsbilden till detaljer, material och kulörer.
- Byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och som till sin karaktär är någorlunda välbevarad ska behandlas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför de inte anses vara det (BFS 2016:6).
- Stadsutveckling inom riksintresseområdets influensområde öster om området ska beaktas avseende risk för påverkan på riksintresseområdets värden.
- Strategiska vyer / viktiga utsiktspunkter samt landmärken inom området ska i stadsutvecklingen beaktas i relation till stadens front mot älvrummet.
- Vid klimatåtgärder ska de kulturhistoriska förutsättningarna inkluderas tidigt i planeringsprocessen.

Att särskilt värna

Riksintresseområdet innehåller en samlad bebyggelsemiljö med höga kulturvärden i huvudsak bestående av en marint anknuten bebyggelse samt fornlämningar. Övergripande karaktärsdrag att särskilt värna:

- Betongförskansningar, hamn- och militärbebyggelse, alléer och begravningsplats.
- Visuella samband i älvrummet samt den fortifikatoriska kopplingen till Rya Nabbe är betydande för upplevelse och förståelse av riksintressets kärnvärden.

Planer, gällande planer och bygglov

En stor del av planområdet är inte tidigare planlagt. För del av fastigheten, den södra kanten är planlagd som "grönområde" från 1983 i en detaljplan för Småindustri med mera vid Nya Varvsallén (1480K-II-3611) Denna del ägs av Göteborg kommun. Förskolan Stjärnbåtsgatan (Nya Varvet 726:43) är från början byggd som en tillfällig byggnad (2013) med tidsbegränsat bygglov som har förlängts till 2019 och nu senast till 2024. Enligt förslaget skulle förskolan kunna permanentas på platsen, vilket är angeläget.

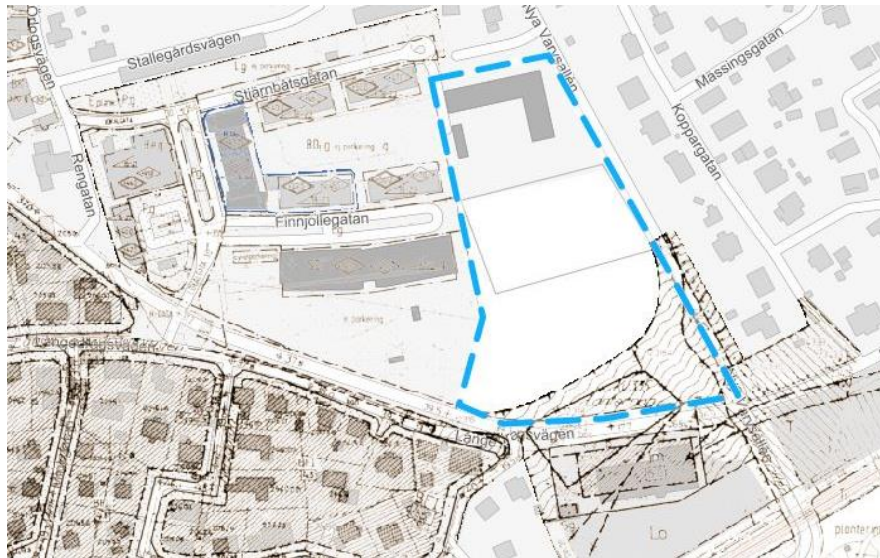


Bild 11: Planmosaik, gällande planer.



Bild 12: Mark som ägs av Göteborg stad är rödmarkerad. Övrig mark ägs av Källfelts Byggnads AB

Planhistorik och program

År 1986 upprättades en områdesplan för Nya Varvet. Marinen hade lagt ned verksamheten och sålt fastigheter, det fanns ett utvecklingsintresse och behov av fastighetsbildning.

1991 togs ett program fram för utveckling av Nya Varvet med bostäder, sjöbaserad verksamhet, kontor, lek/idrott och fotboll. Tre alternativ till utveckling av bostäder, verksamheter med mera presenterades i programmet. Alternativen för ansökningsområdet ger ingen vägledning. För gräsytan beskrivs den med ”i= lek, idrott och fotboll” Det som också kan utläsas är att bergknallen inte föreslås som bebyggd. Utbyggnad som skett med Nya Varvet skolan och bostäder följer i princip programmet.

Bedömning

Ansökningsområdet ligger längs Långedragsvägen och Nya Varvsallen. Den aktuella fastigheten är idag bebyggd med Stjärnbåtsгатans förskola (5 avd), en envåningsbyggnad vinkel, från cirka 2013 enligt bygglov. Förskolans gård avgränsas mot en plan och öppen gräsyta som övergår i naturmark, ned mot Långedragsvägen. Den södra delen består av mer kuperad terräng med berg i dagen, delvis ”skolgård” och naturmark. Väster om ansöknings området ligger Nya Varvet skolan. Det är en grundskola som sannolikt använder gräsytor och naturmark för lek och utevistelse. En trädallé ligger utmed områdets östra kant. Det är Nya Varvsallen som är infartsvägen och entré till Nya Varvet. Den historiska miljön inom Nya Varvets; den sjöbaserad verksamheten och marin/militära delarna ligger norr om ansökningsområdet. Nya Varvet är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktlig planering och planer

Det bebyggelseförslag som ingår i planansökan bedöms stämma överens med översiktsplanen och dess strategier för inre mellanstaden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen.

Planer och program

Området för den tänkta skolbyggnaden är inte planlagt. Likaså saknas plan för förskolan. Även den södra delen m de tänkta bostäderna, är planlagt för grönområde vilket behöver ändras. Förskolan Stjärnbåtsгатan är från början byggd som en tillfällig byggnad med tidsbegränsat bygglov. Förskolan fyller ett angeläget behov i stadsdelen, platsen fungerande och det är positivt att den kan bibehållas och permanentas på platsen.

En kommande detaljplan behöver behandla skolfrågor och eventuellt fastighetsfrågor.

Ansökningsområdet förekommer i programmet från 1991 men platsen har inte så stort fokus. Det bedöms inte aktuellt för denna plats.

Länsstyrelsen - riksintresset

Kommunens tidiga bedömning av påverkan av riksintresse Kulturmiljö, att ärendet går att studera vidare i detaljplan och en rad utredningar behöver tas fram tidigt. Avstämt med länsstyrelsen 22-03-25.

Stadsmiljö

Den aktuella fastigheten och dess närområde präglas av skolmiljöerna samt omgivande bostadsmiljöer från modernare tid (1990-talet), väster om. De har utformats med en god anpassning till områdets historiska miljöer och stadsmiljön bedöms kunna hantera ytterligare byggnader. Det riksintresse för kulturmiljövård som utgörs av Nya Varvets historiska byggnader, kajområde, begravningsplats, parker och trädgårdar berörs mindre av ansökningsförslaget eftersom det ligger i utkanten av riksintresset. Den södra änden av Nya Varvsallén en viktig entré liksom siktfältet norrut utmed allén, uttryck att värna. Den gröna bergsknallen i ansökningsområdet likaså. Riksintresset bedöms inte påverkas allvarligt negativt utan bedömningen är att förslaget kan prövas vidare.

Den tidiga bedömningen av riksintresset/kulturmiljön är att den inte är så negativ, men att graden av påverkan och andra knäckfrågor behöver fördjupas och utredas vidare tidigt under planeringen. Det behöver tas hänsyn till dessa förutsättningar i fortsatt planarbete då det kommer i stor grad påverka hur placering av ny bebyggelse sker, inklusive byggnadshöjder. En kulturutredning, en fördjupad kulturmiljöanalys föreslås tas fram inför nästa skede, som klargör kulturmiljövärden och konsekvenser i förhållande till förslaget.

Vid en förtätning av den aktuella fastigheten blir det viktigt att studera stadsbilden och bebyggelsens möte med Långedragsvägen och Nya Varvsallén. Relationen mellan tillkommande bebyggelse, bergknallen och befintlig bebyggelse i området behöver studeras med avseende på volym och gestaltning. Detta för att utreda möjligheten att skapa god och tillgänglig utemiljö för skolorna och för de tillkommande bostäder samt att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen samspelar med befintliga byggnader och har en fördelaktig inverkan på stadsbilden. Därtill finns det andra frågor som kan komma att påverka exploateringsgraden, exempelvis buller, se avsnitt Trafikbuller.

När det gäller kulturmiljö/arkeologi finns ett flertal kända fornlämningar i närheten av ansökningsområdet. Det finns risk för okända fornlämningar och att en arkeologisk utredning bör ske enligt Länsstyrelsen.

Nya Varvsallén är en lindallé utmed östra sidan av planområdet. Den öppna gräsytan och naturmarken är en grön oas i stadsbilden i ett område med mestadels tät villabebyggelse.

Området som föreslås tas i anspråk är relativt värdefullt för barns lek och som ”förlängning” av den intilliggande skolgården. Dessa har ett visst socialt värde och som en del i upplevelsen av området i stort. Tillkommande bostäder i flerbostadshus är också av stort värde, för stadsdelen och för staden som helhet, och en exploatering av området bör i möjligaste mån tillgodose båda dessa intressen.

Trots att det är ett grönt stadsområde är det brist på bostadsnära park och lekplatser enligt Park-och naturförvaltningen. Tillgång på fria för parkmark och lekplats behöver studeras närmare, kopplat till målen i stadens grönstrategi. En grönstrukturutredning föreslås utreda dessa frågor. Alléer är biotopskyddade enligt miljöbalken. Påverkan på Nya Varvsallén och ev andra värdefulla träd i naturmarken behöver kartläggas i en naturvärdesinventering.

Planansökan bedöms ha en komplexitetsnivå 3

Kommunal service

Förslagets bostadsinnehåll ger ett behov av ca 1 avd förskola samt ca 30 skolplatser. Behovet av skolplatser i Älvsborg genereras även av utbyggnaden av Redegatan där Hagenskolan spelar en viktig roll. Den utbyggnaden och Nya Varvets skolan har kopplingar.

Det är positivt på att Nya Varvet skolan (F-6) byggs ut så att den följer grundskolenämndens inriktning gällande skol storlek om att F-6 skolor ska nå en storlek om minst ca 600 elever för att nå en god skolstruktur. En utbyggnad av Nya Varvet skola F-6 med ca 200 elevplatser möter, i samverkan med föreslagen utbyggnad av Hagenskolan, det närområdesbehov av skolplatser som pågående detaljplaner i närområdet skapar. Byggnadsvolymen i befintlig skolbyggnad behöver utredas så att tänkta funktioner klarar en utökning med 200 elever. Det är även positivt om den tillfälliga förskola på Stjärnbåtgatan kan bibehållas. Ovan bostadsexploatering ger ett behov av ungefär en tillkommande förskoleavdelning, vilket kommer att rymmas inom befintligt bestånd om Stjärnbåtgatan förskola behålls.

Om möjligt bör ett BmSS (6 bostäder) provas inom kommande planarbete

Trafik och parkering

Kollektivtrafikförsörjningen är god, med buss- och spårvagnshållplatser inom ett par hundra meters gångavstånd, Rengatan och Nya Varvsallen.

Nya Varvsallén är en smal gata som saknar trottoarer, om trafiken ökar behöver säkerheten för gång- och cykel beaktas. Lika så skolornas angöring och hämta/lämna. Förutsättningarna för parkering, gång-, cykel- och biltrafik behöver studeras utifrån föreslagen utbyggnad och ”Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad”.

Teknisk försörjning och mark

I Långedragsvägen finns befintliga ledningar för vatten och avlopp och kapaciteten för dessa är god. Däremot är kapaciteten för dagvattensystemet inte lika god. När det gäller översvämning är det en lågpunkt mot Långedragsvägen, därmed finns en risk för tänkt bebyggelse vid ett skyfall. Skyfallsproblematiken behöver hanteras i ett tidigt skede. Vid eventuell planläggning behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram.

Marken i planområdet utgörs av postglacial sand och ett höjdområde med berg i dagen. Under sanden kan lera förekomma. Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som kan påverka (sprängning, spontning, pålning, borrarbete med mera) behöver beaktas så att skador ej uppkommer. De geologiska förutsättningarna för byggnation bedöms därför vara goda men behöver utredas närmare i fortsatt arbete.

Göteborg Energi fjärrvärme finns i området. Elnät finns men för tänkt exploatering behöver den befintliga transformatorstationen som finns norr om planområdet på Nya Varvsvallen byggas om.

Miljö- och hälsoaspekter

Naturmiljö och kulturmiljö beskrivs under Stadsmiljön.

Trafikbuller

Trafikbuller från Långedragsvägen samt Söderleden och påverkan för bostäderna behöver studeras i en bullerutredning vid påbörjat planarbete. Båda dessa vägar är vissa tider hårt trafikerade och det förekommer ekvivalenta ljudnivåer på uppemot 70 dBA närmast Långedragsvägen i aktuellt område. En bullerutredning kommer behöva tas fram för att visa hur bostäder invid vägen kan utformas och vilka åtgärder krävs. Vidare hur uteplatser ska placeras, skyddas och utformas för behöver också studeras. Det är i nuläget oklart om det finns förutsättningar att klara gällande riktvärden för bostäder innan en sådan utredning är framtagen.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Samband och beroenden

En utbyggnad av Nya Varvet skola F-6 med ca 200 elevplatser möter, i samverkan med föreslagen utbyggnad av Hagenskolan, det närområdesbehov av skolplatser som pågående detaljplaner i närområdet skapar. När en ansökan om planbesked för Hagenskolan är beslutad, kan båda dessa planer eventuellt samordnas.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Begäran om planbesked gäller en utbyggnad av Nya Varvet skolan (F-6) med en ny byggnad i 3 vån. En tillbyggnad/påbyggnad av Stjärnbåtsгатans förskola (5 avd) med bostäder i 2 våningar (totalt 3 vån). En nybyggnad av bostäder i form av 4 lamellhus utmed Långedragsvägen. I samband med detta, ska förskolan som ligger på tillfälligt bygglov, bli permanentad på platsen. Sammanlagt cirka 90 nya bostäder. Fastigheten rymmer idag en lägre byggnad, Stjärnbåtsгатans förskola. En större del av marken är privatägd.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och nära kollektivtrafik men det är inte ett prioriterat utbyggnadsområde.

Det finns flera skäl till att utreda förutsättningarna vidare för en exploatering av platsen utifrån ansökan. Att genom detaljplan säkerställa att skola och förskola kan fortsätta bedrivas är en angelägen fråga för staden. Att ansökan också avser att bebygga inom ett relativt orört grönområde är mer problematiskt.

Flera knäckfrågor har identifierats, det är riksintresset kulturmiljö Nya Varvet samt buller och luft från väg och spårväg. Den tidiga bedömningen av riksintresset/kulturmiljön är att den inte är så negativ, men att graden av påverkan och andra knäckfrågor behöver fördjupas och utredas vidare tidigt under planeringen. Det behöver tas hänsyn till dessa förutsättningar i fortsatt planarbete då det kommer i stor grad påverka hur placering av ny bebyggelse sker, inklusive byggnadshöjder. Andra viktiga frågor är tillgänglig gårdsyta/friyta för bostäder, arkeologi och skyfall. Förslagets utbyggnad skola och att säkerställa förskoleverksamheten är ett angeläget behov för staden. Detta sammantaget leder till att förslaget bör prövas i detaljplan. Men om inte tillräckliga kvaliteter kan uppnås för exempelvis bostäderna, kan byggnader komma att behöva revideras avsevärt eller utgå från planarbetet.

Detaljplanarbete

Begäran med föreslagen förtätning bostäder och skola vid Långedragsvägen, i Nya Varvet bedöms lämpligt att pröva i detaljplan. Följande frågeställning har identifierats i nuläget och behöver utredas vidare i det kommande planarbetet:

- Stadsbilden- nya byggnadernas placering mot Långedragsvägen och påbyggnadernas höjd och behöver detaljstuderas (utifrån buller, kulturmiljö och tillgänglig friyta).
- Bullerutredning som beskriver trafikbuller och bostäder
- Kulturutredning/fördjupad kulturmiljöanalys och påverkan på riksintresset.
- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering (Nya Varvsträdallén och träd med biotopvärden)
- Grönstrukturutredning (tillgänglig friyta boende, tillgänglig parkmark, lekplatser)
- Dagvattenutredning inkl skyfall

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts på intern remiss och följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag:

Göteborg Energi Nät AB (GENAB): För att den tänkta exploateringen ska kunna anslutas till elnätet behöver den befintliga transformatorstationen som finns norr om planområdet på Nya Varvsullen byggas om till en större. För den befintliga transformatorstationen borde E-område reserveras i plankartan.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar: Göteborg Energi fjärrvärme finns i området. Exakt var en anslutningspunkt för framtida byggnation skall ske får utredas i ett senare skede om kunden önskar fjärrvärmeanslutning. Göteborg Energi behöver i så fall även utreda om kapaciteten i befintliga ledningar för tillkommande effekt räcker till. Detta får utredas vidare i ett senare skede när exploitören kommit igång med sin projektering. Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB): Göteborg Energi gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB: Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete. I ett eventuellt planarbete behöver nedanstående punkter hanteras:

- Två av stadsradhusen är placerade i en lågpunkt där det ansamlas vatten vid ett skyfall och källarna riskerar att svämmas över. Skyfallsproblematiken behöver hanteras i ett tidigt skede för att planen ska vara möjlig att genomföra men hindrar inte att starta ett planarbete.
- Ytor för skyfall och dagvatten inom kvartersmarken kommer behöva avsättas och med stor sannolikhet behövs det även avsättas ytor för dagvattenhantering på allmän platsmark.
- En dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram

Utredningsbehov och information

Det behöver tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning i ett eventuellt planarbete.

VA-ledningar: I Nya Varvsallén finns en allmän dricksvattenledning och en spillvattenledning. I Långedragsvägen finns en dag-, spill- och dricksvattenledning. Kapaciteten i dricksvattenledningsnätet och spillvattenledningsnätet är god. Dagvattenledningssystemet är hårt belastat och det uppstår marköversvämningar vid ett 10-årsregn. Kapaciteten på ledningsnätet behöver utredas mer noggrant senare.

Det kan bli aktuellt att bygga ut VA-ledningsnätet för att ansluta de nya fastigheterna. Beskriv om planen ser ut att kräva utbyggnad av VA och i så fall hur omfattande.

Skyfall: Vid ett klimatanpassat 100-årsregn ansamlas på den östra sidan av förskolan, på ytan för den nya skolbyggnaden samt på en yta strax norr om Långedragsvägen. En tidig indikation är att planområdet behöver hantera och avsätta ytor för att hantera ca 700 m³ vatten som uppstår vid ett skyfall för att undvika att området försämrar för kringliggande fastigheter.

De två östra stadsradhusen är placerade delvis i lågpunkten. Det ska vara en marginal mellan högsta vattennivån och byggnadens planeringsnivå (färdigt golv), så antingen ska grundläggningsnivån placeras ovan gällande planeringsnivå eller så ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.

Dagvatten: Recipienten för dagvattnet från området är Göta älv, vilken är klassad som ”mindre känslig” enligt reningskrav för dagvatten och klassad med miljökvalitetsnormer. Dagvattnet från planområdet kommer behöva renas innan det ansluts till det allmänna VA-ledningsnätet. I ett eventuellt planarbete så man säkerställa att recipienten inte påverkas negativt och att man inte hindrar vattenförekomsten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

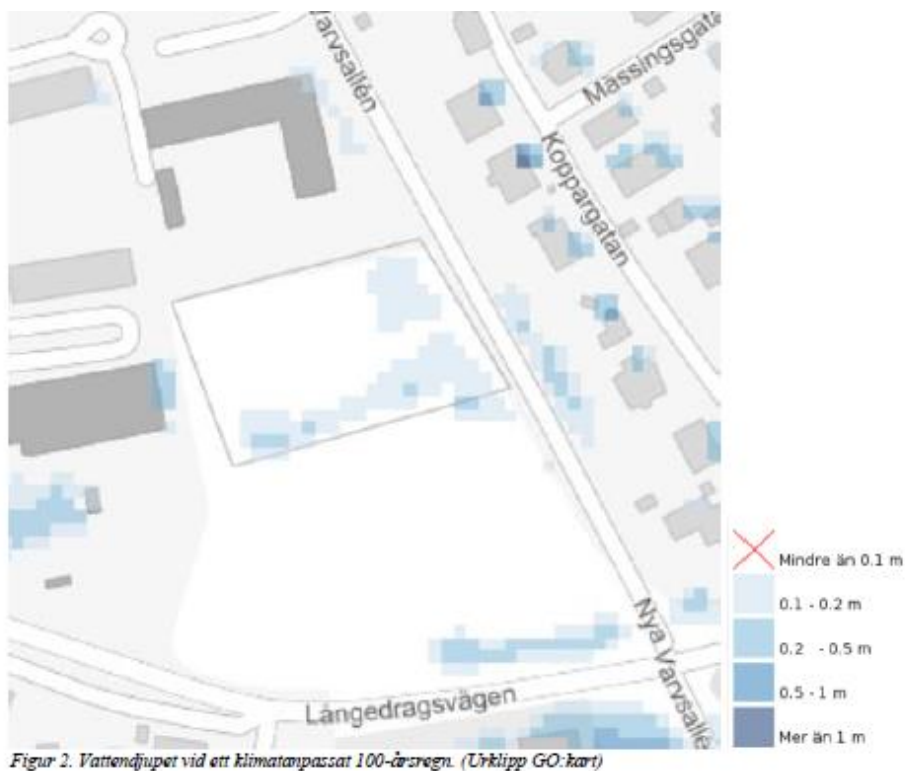
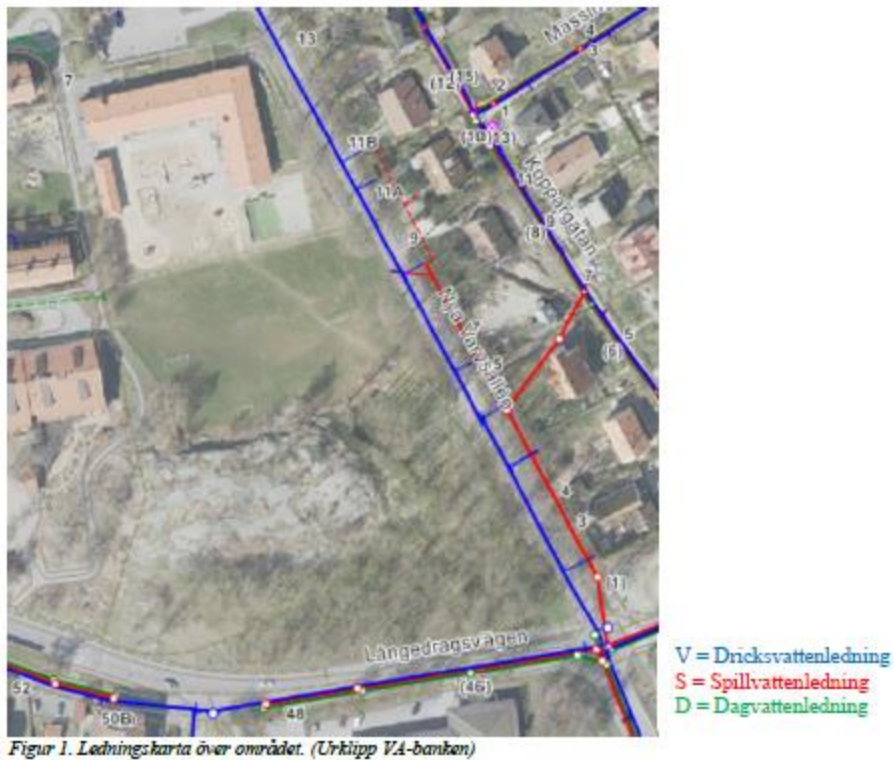
Det kommer behöva tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning.

Naturmark ska exploateras, vilket innebär att dagvattenavledningen kommer öka och Kretslopp och vattens dagvattenledningsnät är mycket belastat. Dagvattnet kommer med stor sannolikhet behöva fördröjas ytterligare. Kretslopp och vatten ser helst att allmän platsmark avsätts för att fördröja dagvattnet.

Berganläggning: Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrhning och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Ekonomi för VA: Om Kretslopp och vatten behöver bygga ut ledningsnätet för att kunna ansluta fastigheterna så innebär det en kostnad kring 3–5 miljoner.

Avfall: Kretslopp och vatten ser inga hinder för en utveckling av området enligt förslaget. I ett eventuellt detaljplanearbete är det dock viktigt att säkerställa att avfallsfordon kan köra och angöra trafiksäkert till bostäder och verksamheters avfallshantering. Enligt nuvarande förslag saknas vändyta vid föreslagna stadsvillor. Om inte rundkörning är möjlig behöver vändytor ordnas. Alternativt behöver stadsvillornas avfallshantering samordnas och placeras där avfallsfordon kan hämta.



Kulturförvaltningen

Områdets kulturmiljövärden

Aktuellt område finns utpekad i stadens bevarandeprogram (F.d. Nya Varvets örlogsstation, Nya Varvet 26:A). I motiveringen till utpekandet lyfts rollen som områdets

byggnader, kajområde, begravningsplats, parker och trädgårdar har som viktiga delar för speglingen av funktionen som kronans varv och örlogsstation.

Området skyddas också som riksintresse för kulturmiljövården (O 5). I det antikvariska planeringsunderlaget för riksintressena (SBK 2020), som togs fram i samband med arbetet med Göteborgs nya översiktsplan, förtydligas områdets riksintressanta egenskaper och uttryck att värna. För den i ärendet aktuella platsen lyfts södra änden av Nya Varvsallén fram som en viktig entré till riksintresseområdet, där också siktfältet norrut utmed allén pekas ut som ett värdebärande uttryck att värna. Den gröna höjden väster om allén beskrivs som en viktig inramande bergsformation i enlighet med den ursprungliga etableringsidén.

I det aktuella området finns ett antal kända fornlämningar. Cirka 260 meter nordväst om planområdet ligger L1960:2451, en stenåldersboplats från Sandarnaperioden. I nordöst, cirka 320 meter från planområdet, låg tidigare fornlämningen L1960:2508, en boplats vilken numera är undersökt och borttagen. Strax sydost om det aktuella området har det tidigare påträffats arkeologiska fynd från stenåldern i samband med nybyggnation.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer det som möjligt att pröva ärendet med sitt presenterade innehåll i ett detaljplanearbete. När det gäller ansökans ”stadsvillor” anser kulturförvaltningen att det är av största vikt att dessa inpassas på platsen med stor respekt till befintliga förhållanden. Sprängningar bör så långt det är möjligt undvikas och allmänhetens tillgång samt tillgänglighet till bergskullens naturområde behöver tryggas. Kulturförvaltningen ser det som positivt att de tänkta nybyggnationerna på platsen planeras med ett visst avstånd till entrépunkten i Nya Varvsalléns södra ände.

Generellt behöver all tillkommande bebyggelse utformas med höga ambitioner i gestaltning för att uppnå en god anpassning till områdets höga kulturhistoriska värden. Detta har tidigare gjorts i planeringen och byggandet av 1990-talsbebyggelsen väster om nu aktuellt område.

Kulturförvaltningen anser att all exploatering inom planområdet ska föregås av en arkeologisk utredning. Detta med hänvisning till den omgärdande fornlämningsbilden i området samt det aktuella planområdets omfattning. Beslut om arkeologisk utredning fattas av länsstyrelsen.

Park- och naturförvaltningen

Området består av en flack yta som övergår till en brant bergshöjd och består av flerskiktad, blandad lövskog med rik markflora. En lindallé går längs östra sidan av planen, längs Nya Varvsallén, och är biotopskyddad. Inom naturområdet finns flera tecken på att området används för lek. Platsen upplevs som en grön oas i stadsbilden i ett område med mestadels tät villabebyggelse.

Bedömning

Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt förutsatt att hänsyn tas till naturvärden, lekvärden och grönstrategins riktvärden och vill framföra följande synpunkter:

Längs Nya Varvsallén går en lindallé. Alléer är biotopskyddade enligt miljöbalken. Infart till nya byggnader bör ske längs Långedragsvägen för att undvika påverkan på lindallén och därmed skada på biotopskyddet. Vissa träd tros ha hållighet och är därmed även de biotopskyddade. Påverkan på dessa värden behöver kartläggas i en naturvärdesinventering.

Ett samlat grepp för parkering och angöring intill stadsvillorna bör eftersträvas för att minimera påverkan sett till naturvärden och landskapsbild. Utspridda markparkeringar mot naturmark (enligt illustrationsplan/strukturplan) anser förvaltningen inte är en acceptabel lösning. Parkering inom byggnaderna (som illustrerat i sektion) är att föredra.

Enligt Stadens Grönstrategi, Stadens Miljö- och klimatprogram och förslag till ny översiktsplan för Göteborg ska alla boende och verksamma i Göteborg ha tillgång till en bostadsnära park (minst 0,2 hektar stor) inom 300 meter. Grönstrategin och den nya översiktsplanen anger även att boende och verksamma ska ha tillgång till en stadsdelspark (minst 2 hektar stor) inom 1000 meter. Stora delar av stadsdelen Nya Varvet har brist på grönyta enligt grönstrategins riktlinjer, så även området inom detaljplanen. Platsen används och upplevs idag som allmänt tillgänglig grönyta. Vidare behövs en analys av friytetillgången i området genomföras i en grönstrukturutredning för att uppnå stadens grönstrategi. Enligt ny översiktsplan finns en viljeriktning om en framtida stadsdelspark/stadspark Sjöbergen-Röda sten. Förvaltningen ser tillskapandet av stadspark/stadsdelspark i detta läge som en förutsättning för att möjliggöra för framtida stadsutveckling i området. Förutsättningarna för denna kan påverka områdets tillgång på stadsdelspark inom givet avstånd och analysen måste uppdateras om förändring sker. Tillskapandet (såväl planläggning som delfinansiering) av en bostadsnära park inom planområdets räckvidd ingår inte i översiktsplanen och behöver utredas separat och hanteras inom planarbetet.

Enligt Park- och naturförvaltningens riktlinje för lekplatser (2019) ska alla nå en områdeslekplats inom 500 meter från bostaden, samt en stadsdelslekplats inom 1000 meter från bostaden. Hela området har idag brist på båda dessa. Allmänna lekplatser behöver därmed säkerställas inom planen inom rimligt avstånd till bostäder.

Området ligger precis bredvid Nya Varvets skola samt förskola. Större delen av skolgården består av programmerade hårdgjorda ytor. Det befintliga grönområdet i anslutning till skolgården kompletterar idag skolgården med förutsättningar för oprogrammerad lek i naturmiljö vilket är viktigt för barns utveckling. Denna typ av miljö bör tas hänsyn till och i den mån det är möjligt bevaras och utvecklas för att vara en tillgång för framtida skola.

Stadsledningskontoret

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för behov av kommunal service avseende skola och förskola ger detta bostadsinnehåll ett behov av ca 18 -22 förskoleplatser (lite drygt 1 avd) samt ca 30 skolplatser.

Förskola

Stadsledningskontoret ser positivt på att den befintliga volymen avseende den tillfälliga förskola på Stjärnbåtgatan kan bibehållas. Ovan bostadsexploatering ger ett behov av ungefär en tillkommande förskoleavdelning, vilket kommer att rymmas inom befintligt bestånd om Stjärnbåtgatan förskola behålls.

Grundskola

Stadsledningskontoret ser positivt på att Nya Varvet skolan F-6 byggs ut så att den följer grundskolenämndens inriktning gällande skolstorlek om att F-6 skolor ska nå en storlek om minst ca 600 elever för att nå en god skolstruktur. En utbyggnad av Nya Varvet skola F-6 med ca 200 elevplatser möter, i samverkan med föreslagen utbyggnad av Hagenskolan, det närområdesbehov av skolplatser som pågående detaljplaner i närområdet skapar. Byggnadsvolymen i befintlig skolbyggnad behöver utredas så att tänkta funktioner klarar en utökning med 200 elever.

BmSS

Sett till det underskott av platser inom BmSS som kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan bedömer stadsledningskontoret att ett BmSS om 6 lägenheter bör provas inom kommande planarbete.

SBK Geotekniker

Marken inom planområdet utgörs av postglacial sand och ett höjdområde med berg i dagen. Under sanden kan lera förekomma.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk och bergteknisk handling som bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll, enligt SBK:s kravspecifikation. Handlingen ska innehålla en beskrivning av markförhållandena, bedömning av risk för blocknedfall samt grundläggningsförslag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder och skola vid Långedragsvägen (Nya Varvet 726:43 samt 726:5).

SBK Antikvarier

Kulturmiljövärden

Bergknallen utgör en av de mindre rumsbildande bergsformationer som omger Nya varvet södra delar och utgör områdets yttre gräns mot Långedragsvägen. Bergknallen är trädbevuxen och bildar en grön fond utmed Långedragsvägen, vilket i sig utgör ett intresseväckande inslag i den i övrigt bebyggda miljön som tillsammans med den imponerande entrén till Nya Varvsallén väcker föreställningar om ett äldre mer lantligt miljösammanhang. Samtidigt fungerar den trädbevuxna bergknallen mot norr som en skyddande inneslutning av den riksintressanta kulturmiljön mot den kringliggande bebyggelsemiljön.

Alléns gröna entrémotiv utgör i sig en tydlig annonsering som kommunicerar målpunktens betydenhet som Nya varvets mer ståndsmässiga officersområde, en upplevelse av förväntan som också underbyggs då man rör sig utmed den *långsträckta och strukturerande allén* upp mot officersområdet. Alléns gröna och mer intima

inneslutning mot öster var mer påtaglig före det att villabebyggelsen tillkom under efterkrigstiden. Utmed västra sidan öppnar sig perspektivet mot den gamla idrottsplatsen, vilken reducerat till närmare hälften genom uppförandet av en förskola tätt inpå allén första hälften av 2010-talet.

Väl framme vid angöringen till officersområdet ligger den gamla *arrendegården* som utgör en viktig och karaktärsskapande del i områdets historiska utveckling. Den gamla mangården bildar tillsammans med sin gröna inramning och en stenkällare en egen enklav, vars integritet är beroende av sitt sammanhang och de gröna inslagen.

Förslagets bedömda kulturmiljökonsekvenser

Planförfrågan visar ett kraftigt ingrepp i den trädbevuxna bergkullen mot Långedragsvägen med fyra så kallade ”stadsvillor” som till sina antal och storlekar kommer att få omfattande inverkan på riksintresseområdets annonsering mot vägen, där också upplevelsen av alléns entrémotiv kommer att påverkas. Dessutom visar angöringsvägen in till de fyra ”stadsvillorna” att själva alléns första del kommer att bli påverkad med avseende till såväl fysiska ingrepp i, som upplevelsen av allén. Till detta kommer förslaget till en ny skolbyggnad i tre våningar på gräsplan samt en påbyggnad av förskolan att ytterligare påverka upplevelsemiljön utmed allén, samt arrendegårdens närmiljö.

Bedömning och utredningsbehov

Angränsande detaljplan (1480K-II-3934) för området väster om allén visar väl avvägda ställningstagande med hänsyn till den riksintressanta kulturmiljön med avseende på läge, skala, utformning och färgsättning. Tidigare förändringar har betydelse för riksintressemiljöns förutsättning för ytterligare förändring.

Sammantaget görs bedömningen att förslaget innebär risk för skada på riksintressemiljön, och att exploateringsnivån med hänsyn till såväl *antal enheter, skala, och angöringen avseende bebyggelsen utmed Långedragsvägen*, är kraftig och behöver prövas mot en fördjupad kulturmiljöanalys i en *särskild utredning*. Med stöd i denna utredning bör sedan förslaget bearbetas med syfte att undvika negativ påverkan, och i slutändan konsekvensbeskrivas i en *särskild antikvarisk konsekvensbeskrivning* inför samråd vid ev. detaljplaneprövning.

Stadsområde Sydväst

Förvaltningen anser att det finns skäl till att utreda förutsättningarna för en exploatering av platsen utifrån ansökan. Att genom detaljplan säkerställa att förskoleverksamheten kan fortsätta bedrivas är väldigt viktigt. Att ansökan också avser att bebygga ett relativt orört grönområde ser förvaltningen som delvis negativt. Här krävs utredningar gällande eventuell påverkan på ekosystem och gröna stråk ur ett ekologiskt perspektiv. Gällande den sociala aspekten så gör förvaltningen bedömningen att skogsområdet även idag har ett visst socialt värde och som en del i upplevelsen av området i stort. Men förvaltningen uppfattar inte som att platsen används utifrån några tydliga rekreativvärden. Det är möjligen att elever använder platsen på raster. Socialförvaltningen föreslår att kunskap inhämtas från förskole- och grundskoleförvaltningen som en del i förprövningen innan planbesked ges.

För att inte försämra trafiksäkerheten för barn till och från skolan utmed Långedragsvägen så är det viktigt att utfarten från eventuella bostäder sker via Nya Varvsallén, som förslaget anger.

Gällande utredningar i en detaljplaneprocess så ser förvaltningen behov att inhämta kunskap från barn och unga som vistas i området för att säkerställa en trafiksäker och attraktiv miljö.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen bedömer att en komplexitetsnivå 3 behövs på grund av de närbelägna förskolan och skolan samt att det är ca 90 bostäder som avses.