

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-03-29

Byggnadsnämnden 2022-04-22

Diarienummer 0916/21

**Handläggare**

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 19 17

E-post: anna.ulrika.samuelsson @sbk.goteborg.se

## Planbesked för bostäder och skola vid Långedragsvägen (Nya Varvet 726:43 samt 726:5) inom stadsdelen Nya varvet

### Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och skola vid Långedragsvägen (Nya Varvet 726:43 samt 726:5) inom stadsdelen Nya varvet
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024.

### Sammanfattning

Begäran om planbesked gäller en 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. Fastigheten rymmer idag en lägre byggnad, Stjärnbåtsgatans förskola. En större del av marken är privatägd.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och nära kollektivtrafik.

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.

Den aktuella fastigheten är bebyggd med Stjärnbåtsgatans förskola och ligger granne med Nya Varvet skolan. Platsen präglas av skolmiljöerna samt omgivande bostadsmiljöer från modernare tid. Ansökans förslag till utbyggnad av skolan och att permanenta förskolan bedöms möjligt, om hänsyn till kulturhistoriska värden är acceptabel. Ansökans förslag till ny bebyggelse/lamellhus mot Långedragsvägen skulle kunna förankras i väl stadsbilden ihop med den bergsknalle som finns. Med god hantering av kulturmiljövärden, nya Varvsallén och bullerfrågor kan ny bebyggelse stärka upp Långedragsvägen. Fler boende kan bidra till liv och att gatan upplevs mer trygg och trevlig. Den föreslagna påbyggnaden av förskolan (bostäder) har andra utmaningar, bebyggelsehöjder och närhet till kulturhistoriska värden samt tillgänglig gårdsyta/friyta för

bostäder. Båda ”bostadsdelarna” i ansökan behöver analyseras vidare utifrån dess höjd och omfattning med mera. Om inte tillräckliga kvaliteter kan uppnås med friytor för boende eller om inte krav som gäller buller kan uppnås, och hänsyn till kulturhistoriska värden är acceptabel, kan byggnader komma att behöva revideras avsevärt eller utgå från planarbetet. Samtidigt är utbyggnad skola och att säkerställa förskoleverksamheten ett så angeläget behov för staden, att förslaget bör prövas i detaljplan.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Genomförandekonomin har inte kommenterats av andra förvaltningar annat än följande:

- Enligt Kretslopp och vatten behöver ledningsnätet byggas för att kunna ansluta fastigheterna motsvarande kostnad cirka 3 till 5 miljoner.
- Enligt Fastighetskontoret har projektet en positiv inverkan på staden ekonomi. Kommunen får en intäkt av mark som kommunen inte hade kunnat utveckla själv.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förslaget berör ett område som är delvis orört, en öppen gräsyta som en ”förlängning” av den intilliggande Nya Varvets skolgård och naturmark. Det finns naturvärden knutna till naturmarken och den intilliggande Nya Varvsallén, vilket behöver utredas mer i detalj. Det föreslås en naturinventering kopplad till biotopskyddade träd, som Nya Varvs allén men även andra träd i naturmarken. Det finns kulturmiljövärden kopplade till området/ riksintresse kulturmiljö och den specifika platsen, vilka behöver analyseras vidare. En fördjupad kulturmiljöanalys föreslås.

Förslag på ny placering av byggnader bör ske med hänsyn till miljövärden och med målsättning att minimera negativ påverkan för boende och miljö.

## **Bedömning ur social dimension**

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Den aktuella fastigheten är idag bebyggd med Stjärnbåtgatans förskola (5 avd) och ligger granne med Nya Varvet skolan (F-6). På grund av den närbelägna skolan, förskolan och ca nya 90 bostäder föreslås bedöms ärendet till en komplexitetsnivå 3. Det finns behov att inhämta mer kunskap från barn och unga som vistas i området, bland annat för att säkerställa en trafiksäker och attraktiv miljö. Det kommer ske enligt staden metod för barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys, under detaljplan skedet.

Området som föreslås tas i anspråk har ett visst socialt värde och används för lek och idrott, troligen använder elever platsen på raster. Att bebygga dessa gräsytor och naturområde är delvis negativt. Utbyggnad skola och att säkerställa förskoleverksamheten motsvarar ett så angeläget behov för staden, att förslaget bör prövas i detaljplan.

## **Bilagor**

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
  - 1.1 Ansökan
  - 1.2 Skissutredning
  - 1.3 Fastighetskontorets underlag
2. Förprövningsrapport

## Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i kanten av Nya Varvsområdet i Älvsborg. Marken används idag för förskola, gräsyta för lek/idrott och naturmark. Ansökan om planbesked innehåller utbyggnad av Nya Varvet skolan (F-6) samt att Stjärnbåtsgatans förskola (5 avd) som ligger på tillfälligt bygglov, blir permanentad på platsen. Ansökan innehåller också en tillbyggnad/påbyggnad av förskolan med bostäder i 2 våningar och nybyggnad av bostäder, fyra lamellhus/stadsvillor utmed Långedragsvägen. Sammanlagt cirka 90 nya bostäder.

Uppskattad bruttoyta skola: 4300 kvm för skola och bruttoyta bostäder 7100 kvm. Totalt 11 400 kvm.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Enligt Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, ingår fastigheten i befintligt bebyggelseområde och i ”Mellanstaden”.

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 av fastigheten ägs av Göteborg kommun. Genomförandetiden har gått ut.

### 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.

## Stadsbyggnadskontorets bedömning

Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Förslaget är i linje med översiktsplanen, ligger inom ”Mellanstaden” och nära god kollektivtrafik. Planansökan föreslår en utbyggnad av skola och en permanentad lösning av förskola som fyller ett angeläget behov. Planansökan föreslår också nya bostäder i form av en påbyggnad förskola och nybyggnad bostäder mot Långedragsvägen.

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.

En förtätning i detta läge har vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras i eventuellt detaljplanearbete. Följande frågor behöver utredas:

- 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

### **Samband, beroenden och prioriteringsgrund**

En utbyggnad av Nya Varvet skola F-6 med ca 200 elevplatser möter, i samverkan med Stadsledningskontorets föreslagna 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.

## **Stadsbyggnadskontoret**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

Chef Planavdelningen