



Göteborgs Stad

2017-09-26
Diarienummer: 1428/15
FK Diarienummer: 3921/15

Hans Ander
Telefon: 031-368 15 79
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för utbildningslokaler på fastigheten Krokslätt 161:2 inom stadsdelen Krokslätt

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

Inkom:	2016-12-12
Kompletta handlingar:	2016-12-12
SDN:	Centrum
Fastighet:	Krokslätt 161:2 och 708:511
Sökande:	Fastighetsnämnden
Fastighetsägare:	Göteborgs kommun

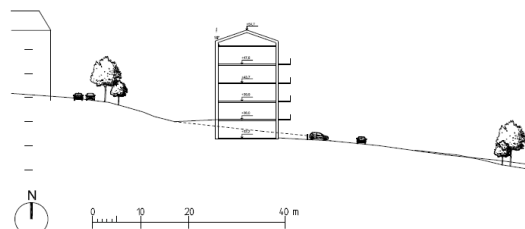
Intressentens syfte

Fastighetsnämnden föreslår att en skola F-3 för 300 elever i fyra våningar uppförs vid Stuxbergsgatan i Krokslätt. Total BTA är 3 300 kvm. I direkt anslutning till klassrumsbyggnaden föreslås en gymnastikbyggnad på 300 kvm.

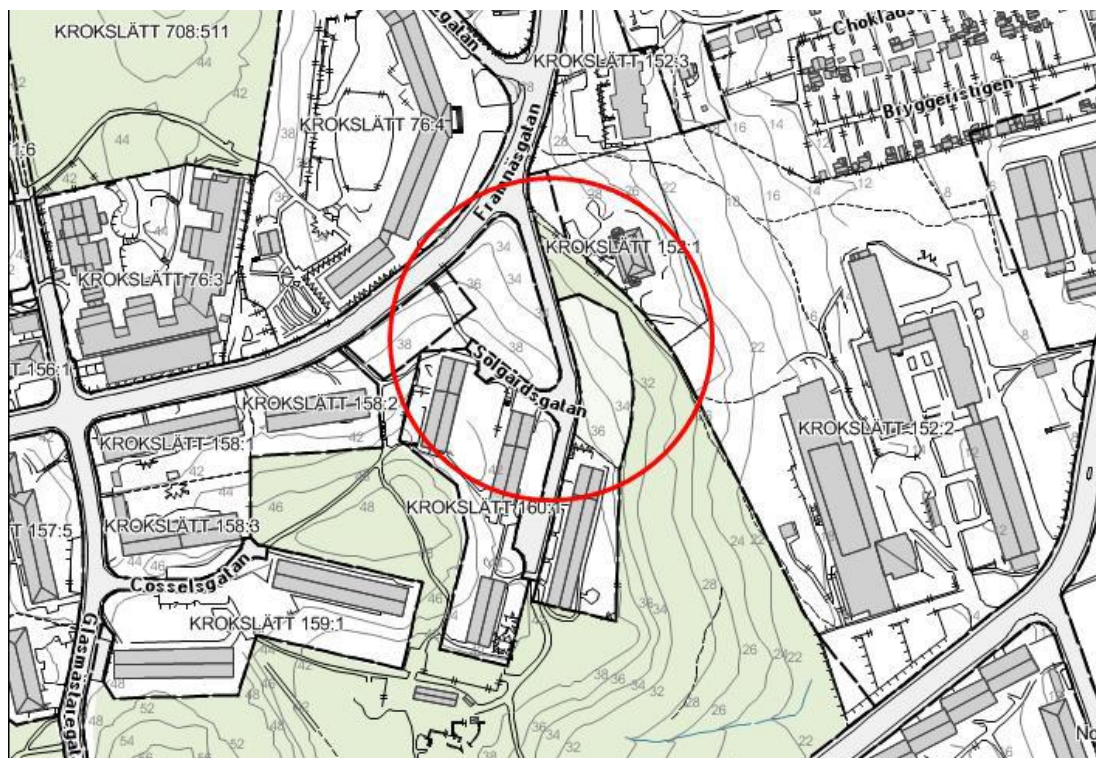
Förslaget innebär en förändring i det lokala gatunätet där Stuxbergsgatan stängs av och planerad skolbyggnad läggs över det som idag är gata. En ny infart från Framnäsgratan föreslås 80 m västerut, högre upp i backen. Mot bakgrund av svårigheten att hitta platser för nya utbildningslokaler i området har Fastighetsnämnden bedömt att en förprovning kan ske utan tillgång till en noggrann kostnadsbedömning.



Utredningsskiss



Sektion A-A



Stuxbergsgatans läge i Krokslätt

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till Göteborg Energi, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, Miljöförvaltningen, Park och Natur, Räddningstjänsten, SDF Centrum och Trafikkontoret för eventuellt yttrande. Följande svar har inkommit:

Göteborg Energi

El-kablar och fjärrvärmeledningar, belägna i Stuxbergsgatan, som matar bebyggelsen vid Solgårdsgatan och Stuxbergsgatan söder om föreslagen planändring måste flyttas. Även fiberledningar och kanalisation, som finns redovisat på samlingskartan, måste beaktas och hanteras i planarbetet.

Kretslopp och vatten

Den föreslagna byggnaden är placerad på Kretslopp och vattens ledningar. Flyttning av ledningarna bekostas av exploitören/markägaren. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede.

Planen ska eftersträva att minimera dagvattenavrinningen, som bedöms öka. Fördröjning och rening av dagvatten ska lösas inom fastigheten. Höjdsättningen ska utarbetas så att fria vattenvägar skapas och att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats vid ett skyfall. I det sammanhanget får maximalt 20 cm vatten bli stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Markarbeten ska utföras så att skador ej uppkommer på anläggningen.

Kretslopp och vatten har inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges gällande avfall. Det är viktigt att vändplats och angöring till skolan blir säker och korrekt dimensionerad.

Kulturförvaltningen

Förvaltningen har inget att erinra mot att ny detaljplan prövas. F.d. Örgryte Epidemisk sjukhus är en välbevarad institutionsbyggnad uppförd 1902 med höga kulturhistoriska värden. Lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser bör utformas för byggnaden.

Lokalsekretariatet

Stadsdelen har ett prognosticerat ökat behov av kommunal service som behöver omhändertas genom nya planer för förskola och skola. Lokalsekretariatet har medverkat i de inledande bedömningarna av området och ser positivt på att platsen avsätts för utbildningslokaler.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete. Följande utredningar behöver genomföras: en översiktlig naturvärdesinventering, en bullerutredning samt en dagvattenutredning baserad på Kretslopp och vattens reningskrav. Miljöförvaltningen gör bedömningen att någon luftutredning inte erfordras.

Park- och naturförvaltningen

Park och naturförvaltningen ser positivt på förslaget att etablera utbildningslokaler på platsen.

Den östra delen av planområdet är registrerad som ädellövskog och har höga naturvärden. En noggrann naturvärdesbedömning behöver genomföras. Det är även viktigt att bevara den gröna kopplingen mellan Framnäsgatan och lekplatsen vid Krokslättsparken.

Räddningstjänsten

Brandpostnätet bör utformas som ett konventionellt system enligt VAV p83. Närmaste befintlig brandpost är belägen där skolbyggnaden planeras och behöver troligen flyttas. Hur tillgången på brandposter säkerställs bör framgå av planhandlingarna. Kraven på vägar som ska användas som tillfartsvägar beskrivs i Räddningstjänsten Storgöteborgs Råd & anvisningar nr 110.

Förutsatt att brandpostnät och tillfartsvägar för räddningsfordon kan anordnas på ett tillfredsställande sätt i det fortsatta arbetet har räddningstjänsten inget att erinra.

SDF Centrum

Förvaltningen ser mycket positivt på den föreslagna åtgärden, det finns ett behov av fler skol- och förskoleplatser i Centrum. Enligt uppgift från Fastighetskontoret planeras en byggnation av ca 1 400 bostäder i Krokslätt fram till år 2021.

Den föreslagna skolgården och anlagda lekytan tar del av ett naturområde i anspråk och riskerar på så vis att begränsa boendes tillgång till grönområden. Skolgården bör dock ha en fullgod storlek och utrymmen som möjliggör en variation av aktiviteter, vilket skapar en målkonflikt som bör behandlas i planarbetet.

En utredning av hur buller påverkar skolbyggnaden bör tas med i planarbetet. Det är viktigt att tillfartsvägen och angöringen vid skolbyggnaden ges en säker och trygg utformning. Sammanhängande gång- och cykelpassager förbi skolområdet och kopp-

lingar till angränsande områden och vidare till Mölndalsvägen bör tillskapas. Tillgången till kollektivtrafik och den kuperade färdvägen till skolområdet bör även behandlas i planarbetet.

Det är viktigt att resurser avsätts inom planarbetet för att initiera en dialogprocess. Platsens funktion och betydelse bör fördjupas i en SKA och BKA. Allmänheten, och i synnerhet närboende, bör tidigt i ett planarbete få inflytande över identifiering av behov såväl som val av lösningar. Vid ett genomförande bör skolpersonal involveras tidigt i processen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har förståelse för angelägenheten i frågan och att utbyggnad av kommunal service inom prioriterade utbyggnadsområden är välmotiverad. Kontoret ser dock att den nya infarten bör studeras ytterligare bl.a. på grund av höjdskillnaden för att göra en bedömning av lösningens genomförbarhet och kostnad. Den föreslagna trafiklösningen riskerar att bli kostsam och påverka på omkringliggande fastigheter bör belysas.

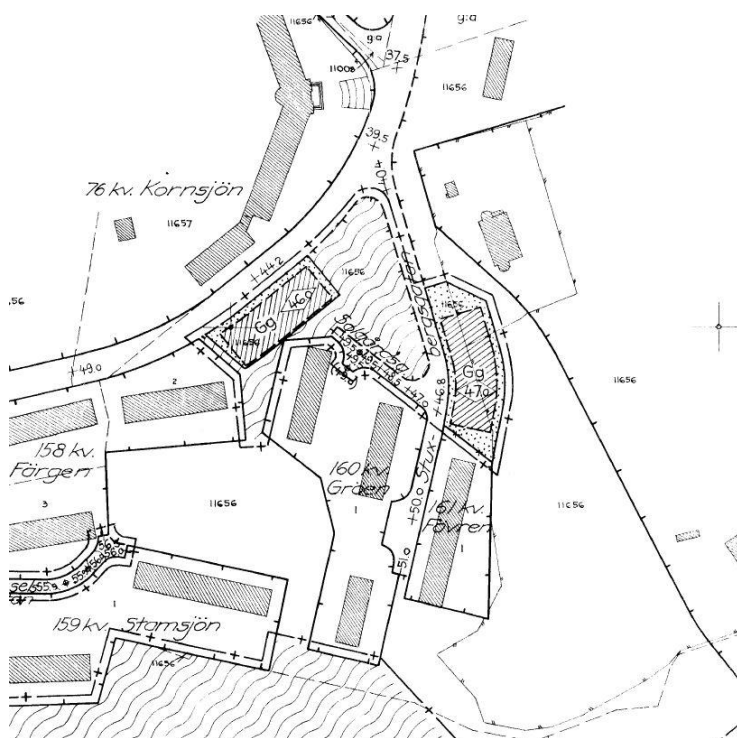
En flyttad gata är en väsentlig del av förutsättningarna för planarbetet. Trafikkontorets bedömning är att detta bör studeras ytterligare innan beslut om planbesked fattas.



Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Gällande detaljplan F 3007 från 1962 - västra delen - anger parkmark och bygggrätter för två stycken 2-våningsgarage. För den östra delen gäller detaljplan F 2583 från 1946 som anger parkmark och kvartersmark för allmänt ändamål. Genomförandetierna har gått ut.



Gällande plan

Området ligger inom den s.k. utvidgade innerstaden som är ett prioriterat utbyggnadsområde enligt Utbyggnadsstrategi för Göteborg 2035.

Stadsmiljö

Föreslagen byggnad ligger i 1940-tals stadsmiljö med 4-vånings lamellbostadshus vid Solgårdsgatan och Stuxbergsgatan i söder. Den befintliga byggnaden öster om Stuxbergsgatan som kommer att ingå i planområdet finns med i kommunens kulturmiljöprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse; f.d. Örgryte Epidemisjukhus, uppfört 1902, som också har socialhistoriskt värde. Buråsskolan nordväst om planområdet ingår även i kulturmiljöprogrammet.



F.d. Örgryte Epidemisjukhus "Burås ungdomsgård"

Trafik och parkering

I förslaget ingår att nuvarande infart från Framnäsgratan till Stuxbergsgatan läggs om så att infarten flyttas till ett nytt läge ca 80 m högre upp i backen. En ny kort återvändsgata anläggs mellan den föreslagna skolbyggnaden och den befintliga äldre byggnaden.

Trafikkontoret har preliminärt bedömt förslaget till ny tillfartsväg till bostäderna som genomförbart, med reservation för kostnadsbilden. Den närmare utformningen behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.

Busshållplats finns på ca 500 m avstånd vid korsningen Framnäsgratan och Fridkullagatan.

Teknisk försörjning och mark

Ombyggnad och nybyggnad av lokalgator krävs, se ovan. Befintliga ledningar i Stuxbergsgatan behöver läggas om.

Geoteknik: Enligt tillgängliga jordartskartor består marken av berg, i dagen eller nära markytan, samt morän i de lägre delarna av terrängen. Marken är klassad som normalriskområde för radon.

Vegetation: Öster om Stuxbergsgatan finns en lövträdsdunge med höga naturvärden som påverkas av den nya skolbyggnaden. En naturvärdesbedömning bör upprättas.

Sociala aspekter

Platsens funktion och betydelse bör fördjupas i en SKA och BKA där allmänheten och i synnerhet närboende involveras.

Uppförande av utbildningslokalerna kommer att tillgodose ett stort behov av sådana lokaler. Detta behov orsakas främst genom planerad omvandling till blandstad i Mölndalsåns dalgång som ligger på relativt kort avstånd från planområdet.

Öster om den tänkta skoltomten sluttar marken brant ner mot Mölndalsåns dalgång i en skogsklädd sluttning. Höjdskillnaden är ca 27 meter ner till Mölndalsvägen, och avståndet fågelvägen är ca 370 meter. Det är viktigt att studera lämpliga lägen för gång- och cykelvägar från den blivande tomten ner till Mölndalsvägen.

Mellan bebyggelsen vid Stuxbergsgatan och Krokslättis äldreboende finns ett stråk av grönska. Dock är marken starkt sluttande och inte så tillgänglig som rekreationsyta.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Projektet bedöms inte påverka hälsa och säkerhet, natur- och kulturmiljö, naturresurser eller social miljö negativt. Närheten till den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen behöver beaktas.

Miljö kvalitetsnormer

Projektet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna och inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Trafikbuller

Hur den nya skolbyggnaden påverkas av buller från Framnäsgratan behöver utredas, men det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Samband och beroenden

Projektet har inte någon direkt koppling till annat pågående planarbete i området.

Genomförande

Förslaget innebär både omläggning av befintlig gata och befintliga ledningar vilket medför exploateringskostnader som belastar fastighetsnämndens investeringsbudget.

Kontoret anser att alternativa utredningsskisser bör tas fram under planarbetet som förslagsvis prövar att förlägga skollokalerna skilt från gymnastikbyggnaden på ömse sidor om norra delen av Stuxbergsgatan. Detta skulle kunna möjliggöra att huvuddelen av befintliga ledningar kan kvarligga. Likaså kan inlastningen till de nya byggnaderna lokaliseras i norra delen av skolområdet och därmed begränsa längden på den tänkta infarten.

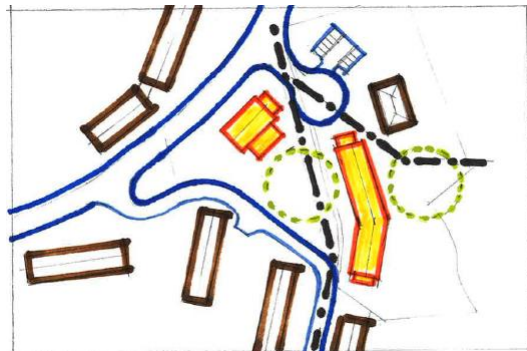
Det är önskvärt att lokalgatan som försörjer skolbyggnaderna utgörs av allmän plats och att en gångväg ansluter vid dess vändplats för att ge möjlighet till kontakt för gående söderut till parkområdet väster om Krokslätts äldreboende.

En ny fastighet behöver bildas för skoländamål.

Omläggning av ledningar förorsakade av projektet finansieras av exploatören/markägaren.



Förslagsskiss



Alternativskiss

Även omläggningen av Solgårdsgatan kräver detaljerade studier av framkomlighet, anpassning till terrängen och befintlig bebyggelse samt ekonomiska konsekvenser.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planen finansieras med kommunbidrag.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Lokaliseringen överensstämmer med Översiktsplanen och kommunens utbyggnadsstrategi. Med ledning av följande utredningar, som upprättas i anslutning till och under planarbetet, behöver projektet bearbetas och alternativ studeras:

- SKA och BKA

- Alternativa studier av skol- och gymnastikbyggnadens placering
- Kostnads kalkyl för nya gator och ledningsdragningar
- Naturvärdesbedömning/kompensationsåtgärder
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

En byggnation om ca 1400 bostäder planeras i Krokslätt fram till år 2021. Befolkningsutvecklingen i stadsdelen medför behov av planer för en utökad kommunal service. Den föreslagna planändringen stödjer den planerade bostadsutbyggnaden i stadsdelen.

Mot bakgrund av svårigheten att hitta möjliga platser för utbildningslokaler i Krokslätt bedömer stadsbyggnadskontoret det som motiverat att gå vidare med ett förslag som kan medföra omfattande gatu- och ledningsomläggningar. I planutredningen bör alternativa utföranden studeras med syfte att begränsa exploateringskostnaderna.

Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
------------	----------

Startplaneår: 2018	Preliminärt vid ansökan från FK
--------------------	---------------------------------

Hans Ander

Planarkitekt