

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2021-04-19

Diarienummer 0854/20

Handläggare

Jan Aleby

Telefon: 031-368 11 93

E-post: jan.aleby@fastighet.goteborg.se

Avrapportering av uppdrag angående förslag till exploatering på södra Skansberget

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden förklarar uppdraget enligt yrkande §57 0854/20 för avslutat.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade 2020-03-16 att fastighetskontoret senast kvartal 1 skulle återkomma med förslag på ansökan om planbesked för exploatering med bostäder på södra Skansberget, gärna genom (delvis) återuppbyggnad av landshövdingehusen i enlighet med intentionerna i medborgarförslag 626. Förslaget ska enligt yrkandet justeras för möjligt genomförande, behov av kommunal service och tillgängliggörande av parkmark av högre kvalitet än idag.

Fastighetskontoret har tagit fram ett skissförslag för ca 70 bostäder med inslag av verksamhetslokaler, en skola F-3 för 200 elever samt en förskola med 4 avdelningar. I förslaget visas enkla volymstudier, men fasadutformning har inte närmare studerats inom ramen för uppdraget.

Förslaget visar att kombinationen av bostäder och utbildningslokaler minskar möjligheten för en kvalitativ och tillräcklig utemiljö för elever och förskolebarn. Förslaget visar även att kombinationen innebär fördyrande tekniska lösningar för utbildningsverksamheterna.

Uppdraget bör ses i samband med behovet av utbildningslokaler i centrala staden och den begränsning detta innebär för möjligheten till bostadsutveckling på andra platser.

Uppdraget bör även ses i samband med det tidigare uppdrag fastighetsnämnden beslutat om avseende helhetsanalys, där även möjligheterna inom Kv.1 Plantaget studerats. Även fastighetskontorets uppdrag att under första halvåret 2021 ta fram förslag på 10 tomter för kommunal service i centrala staden bör vägas in i detta sammanhang.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret har sedan flera år ett pågående arbete för att möjliggöra ytterligare utbildningsplatser i staden. Tidigare underskott i delar av innerstaden i kombination med pågående befolkningsökning och planerad förtätning med bostäder genererar ett behov av såväl skolor som förskolor. I den centrala staden finns ett underskott av utbildningslokaler vilket i nuläget bromsar utvecklingen med nya bostäder.

Fastighetsnämndens presidium har nyligen givit kontoret i uppdrag att under första halvåret 2021 ta fram förslag på 10 platser för kommunal service i den centrala staden. Den nu aktuella platsen på södra Skansberget bedöms vara en av dessa platser. Fastighetsnämnden har även tidigare givit kontoret i uppdrag att studera södra Skansberget och Kv.1 Plantaget (norr om Hagabion) i ett sammanhang för att finna helhetslösningar för bostäder och kommunal service.

Det nu aktuella uppdraget beslutade fastighetsnämnden om 2020-03-16, och uppdraget innebär att kontoret senast kvartal 1 ska återkomma med förslag på ansökan om planbesked för exploatering med bostäder på södra Skansberget, gärna genom (delvis) återuppbyggnad av landshövdingehusen i enlighet med intentionerna i medborgarförslag 626.

Fastighetskontoret har tagit fram ett skissförslag för ca 70 bostäder med inslag av verksamhetslokaler, en skola F-3 för 200 elever samt en förskola med 4 avdelningar. Förslaget visar en utvecklad entrésituation vid västra änden av Risåsgatan och möjlighet till fortsatt stadsodling inom området. Odlingen bedöms bidra positivt till miljön för både elever och allmänhet, men innebär även ett ytanspråk.

I förslaget visas enkla volymstudier, men fasadutformningen har inte närmare studerats inom ramen för uppdraget.

Förvaltningens bedömning

Den aktuella platsen på södra Skansberget bör utvecklas med beaktande av behov och möjligheter inom ett större område.

Det finns ett stort behov av utbildningslokaler i den centrala staden, vilket i nuläget minskar möjligheterna för utveckling med bostäder utöver vissa kategoribostäder för äldre och studerande. Utvecklingen har därmed även bäring på frågan om barnfamiljers möjlighet att bo i den centrala staden.

Tidigare arbeten har genomförts på uppdrag av fastighetsnämnden där södra Skansberget studerats i relation till tomten inom Kv.1 Plantaget. Studien visar sammanfattningsvis att Kv. 1 Plantaget lämpar sig bättre för bostäder än för utbildningslokaler med hänsyn till bland annat ytbehov och trafikbuller.

Platsen på södra Skansberget har bra miljömässiga förhållanden för utbildningslokaler samt tillgång till Skansbergets grönska som komplement främst till en begränsad skolgård.

Vid en utveckling med både bostäder och kommunal service minskar den ytmässiga möjligheten för att bedriva den stadsodling som finns etablerad på platsen. Bostäder innebär även en större privatisering av Skansberget än skolmiljöer som utanför skoltid är

tillgängliga för allmänheten och erbjuder möjlighet till samutnyttjande av lekutrustningar och lokaler för idrott mm.

Nu framtaget förslag visar tydligt på den konkurrens om ytor som uppstår med alla de önskade funktionerna på platsen. En utveckling genom återuppförande av delar av den tidigare bebyggelsen med landshövdingehus på södra Skansberget bedöms vara på pass ytkrävande att kommunal service inte ryms i den omfattning som skulle behövas. Vid en kombination av bostäder och kommunal service på platsen behöver barnens ytor för utevistelse placeras på olika terrasser samt på taket, ytorna blir även för små och oöverskådliga.

Stadsledningskontoret anger att nuvarande förskolekapacitet inte får minska varför motsvarande dagens två permanenta och två tidsbegränsade avdelningar behöver återskapas och gärna utökas med ytterligare avdelningar.

Parallellt med utredningarna kring utvecklingen av södra Skansberget har grundskoleförvaltningen tagit fram en skolenhetsutredning som bland annat visar på att skolenheter för ca 500 barn är mest lämpliga ur olika aspekter. Om den aktuella platsen optimeras med avseende på skolverksamhet bedöms mycket översiktligt ca 400 elever kunna rymmas, vilket ligger närmare den nya standarden. I detta fall bör befintlig förskolekapacitet kompenseras och optimeras inom en annan av de tio tomter som kontoret enligt uppdrag från fastighetsnämndens presidium ska utreda i centrala staden.

Stadens kostnader för anläggande av utbildningslokaler på platsen bedöms öka om även bostäder tillskapas. Detta beror på att ytbegränsningen innebär att stora byggnadsvolymer behöver placeras under mark och kostsamma speciallösningar krävs för utemiljön.

Sammantaget innebär detta att möjligheten att anlägga en skola på platsen fördyras och försvåras om platsen även bebyggs med bostäder. Även bostäderna bedöms bli kostsamma att utföra och vid lösningar där befintliga murar används som grund för nya byggnader bedöms betydande kostnader tillkomma för detta.

Fastighetskontoret bedömer sammantaget att en utveckling med kommunal service är lämplig på södra Skansberget och att platsen bör planläggas för denna användning.

Fastighetskontoret bedömer vidare att möjligheter och konsekvenser av en utveckling med bostäder och kommunal service på södra Skansberget är väl belyst genom de olika förslag och utredningar som finns framtagna och önskar att fastighetsnämnden förklarar det aktuella uppdraget som avslutat.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef