



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-04-28,
Reviderat 2017-05-30
BN 2017-06-21
Diarienummer 0847/16

Planavdelningen

Malin Häggdahl
Telefon 031-368 15 12
E-post: malin.haggdahl@sbk.goteborg.se

Planbesked gällande bostäder med mera vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att meddela Fastighetsnämnden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för Bostäder och förskola vid Skanstorget inom stadsdelen Haga.

Sammanfattning

På uppdrag av Fastighetsnämnden föreslår fastighetskontoret att bebygga Skanstorget med ett nytt bostadskvarter i 4-7 våningar med två parkeringsplaner under mark samt att bygga en förskola med fyra avdelningar mot Skansberget. Lokaler föreslås i bottenvåningarna. Förslaget omfattar cirka 24 000 m² BTA varav 13 500 m² BTA bostäder och innehåller 205 lägenheter av vilka ca hälften är små lägenheter om ett rum och kök.

Skanstorget är allmän plats torg, ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården, är ett fornlämningsområde och ingår i stadens kulturmiljöprogram. Förslaget strider mot flera av översiktsplanens strategier för attraktiv stadsmiljö, den skisserade bebyggelsen bidrar till fler bostäder, men inte till blandade funktioner, mångfald eller berikar och kompletterar omgivande bebyggelse. Förslaget bidrar inte heller till god utformning av stadens offentliga rum. De riksintressanta kulturmiljöerna riskerar att påtagligt skadas.

Stadsbyggnadskontoret finner inte skäl att starta ett planarbete enligt förslaget eftersom det i så hög grad strider mot stadens mål- och inriktningsbeslut och att det är hög risk för att en detaljplan grundat på förslaget kommer att avbrytas eller upphävas. I stadsbyggnadskontorets bedömning ingår synpunkter som kommit in från de berörda förvaltningarna och från Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Fredric Norrå
Tf Planchef

Bilagor

01. Förprövningsrapport
02. FN Ansökan om planbesked
03. Fastighetsnämnden synpunkter och beslut

Ärendet

Fastighetsnämnden beslöt 2016-11-21 att ge fastighetskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked för 200 bostäder med mera vid Skanstorget inom stadsdelen Haga.

Skanstorget ligger i Haga omgivet av bebyggelse i Haga, Kommendantsängen och Annedal. Förfrågan innebär att bebygga Skanstorget med ett nytt bostadskvarter i fyra till sju våningar med två parkeringsplaner under mark samt att bygga en förskola med fyra avdelningar med utemiljö mot Skansberget. Lokaler föreslås i bottenvåningarna. Förslaget omfattar totalt cirka 24 000 m² BTA varav 13 500 m² BTA bostäder. Förslaget innehåller 205 lägenheter av vilka ca hälften är små lägenheter om ett rum och kök. Förslaget innebär ett stort planarbete med omfattande dialog och kommunikationsarbete.

Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor samt bland andra följande strategier för staden:

- Attraktiv stad för människor och företag
- Attraktiv stadsmiljö och rikt stadsliv, blandning av funktioner, visuell mångfald, möjlighet till möten. Tillkommande bebyggelse ska berika och komplettera omgivande bebyggelse
- Fler bostäder
- Mångfald - tryggt och mänskligt, god utformning av stadens offentliga rum
- Natur- och kulturmiljöer för attraktivitet, värdena ska lyftas fram och bidra till ett hållbart Göteborg

Innerstaden inklusive Älvstaden ingår inte i Strategi för Utbyggnadsplanering, UP.

Gällande detaljplan anger Allmän plats, Torg, Gata. Genomförandetiden har gått ut.

Skanstorget med omgivningar ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården. Skansen Kronan är fornlämningsområde och byggnadsminne. Delar av kvarteret Grenadieren i Haga med fasad mot Skanstorget är byggnadsminne.

Bakgrund

Ett program för Skanstorget har varit utsänt på samråd hösten 2014. En samrådsredogörelse har upprättats 2017-01-20.

Tidigare fattande beslut av Byggnadsnämnden:

2009-12-01 – uppdrag för program för Skanstorget

2012-02-07 – att genomföra samråd för program för Skanstorget

2017-02-07 – att avsluta uppdraget att ta fram planprogram för Skanstorget.

I ett yrkande från MP, S och V 2017-02-07 som bifölls av nämnden hänvisades till förslaget i föreliggande planbesked för det nu aktuella förslaget och sågs *”möjligheterna att påbörja arbetet med detaljplan direkt. I det programarbete som har gjorts finns ett gediget underlagsmaterial, utredningar och analyser som är värdefulla att använda i det kommande detaljplanearbetet, dock utan att begränsa arbetet till enbart vad som framkommit där.”*

Stadsbyggnadskontoret har remitterat det aktuella förslaget till berörda förvaltningar. Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné, Park- och naturförvaltningen och Kulturförvaltningen är negativa till förslaget, trafikkontoret ser boendeparkeringen på torget som en knäckfråga. Lokalsekretariatet pekar på behovet av förskola i området men ser svårig-

heter att åstadkomma en fungerande utemiljö. Länsstyrelsen uttrycker risk för att riksintresset och fornminnet skadas påtagligt. En framtida detaljplan riskerar att upphävas och länsstyrelsen hänvisar till den av KF antagna planen för Bostäder vid Kastellgatan-Risåsgatan (del av Skansberget) som upphävdes 2008-12-18. Länsstyrelsen har accepterat det programförslag som varit föremål för samråd.

Efter beslut i Byggnadsnämnden om återremiss 2017-05-23 med begäran om komplettering med fastighetskontorets synpunkter har ärendet även sänts till Fastighetskontoret för yttrande. Ett yttrande från Fastighetsnämnden kom in 2017-05-29 och redovisas på sidorna 7-8 i förprövningsrapporten. Yttrandet i sin helhet finns med som bilaga. Fastighetsnämnden klargör sitt uppdrag avseende bostadsförsörjningen och menar att Skanstorget är mycket lämpligt för kompletteringsbebyggelse och att ny bostadsbebyggelse inklusive bostadskomplement ska prövas i en detaljplaneprocess.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning avser Fastighetsnämndens inlämnade förslag. Förslaget strider mot flera av översiktsplanens strategier för attraktiv stadsmiljö, den skisserade bebyggelsen med ett stenstadskvarter av samma sort som redan finns i Kommandantsängen bidrar visserligen till fler bostäder, men inte till blandade funktioner, visuell mångfald eller berikar och kompletterar omgivande bebyggelse. Förslaget bidrar inte heller till god utformning av stadens offentliga rum, natur- och kulturmiljöer byggs för och förminsas.

Skanstorget är allmänt offentligt stadsrum. Det finns idag en stor brist på öppna platser i området, stadsbyggnadskontoret anser att öppna allmänt tillgängliga stadsrum ska värnas. Torget behöver vitaliseras med nytt innehåll. Det finns enligt stadsbyggnadskontoret stor potential för torget att med sitt läge åter blir en levande mötesplats, genom upprustning och omsorgsfull utformning och ett innehåll av utåtriktad karaktär. Genom att skärma av trafikbullret kan ett solbelyst offentligt stadsrum utvecklas. Hagas fasad mot söder som bildar fond i stadsrummet är en kvalitet att tillvarata och behöver särskild hänsyn, Skansen Kronan och Skansberget behöver fortsatt vara framträdande i stadsbilden.

Mot bakgrund av stadens mål och prioriteringskriterier finner stadsbyggnadskontoret att det inte finns skäl att starta ett planarbete i enlighet med det aktuella förslaget eftersom detta i så hög grad strider mot beslutade mål- och inriktningsbeslut. De riksintressanta kulturmiljöerna riskerar att påtagligt skadas och att det är stor risk för att en detaljplan för förslaget kommer att avbrytas eller upphävas.

I stadsbyggnadskontorets bedömning ingår synpunkter som kommit in från de berörda förvaltningarna och från Länsstyrelsen.

Prioriteringsgrund

Lokalisering

- Förslaget strider på flera punkter mot översiktsplanens formulerade strategiska frågor som Attraktiv stadsmiljö, Mångfald - tryggt och mänskligt, Natur- och kulturmiljöer för attraktivitet.
- Förslaget bedöms inte bidra speciellt till att biltrafiken minskar.
- Förslaget stämmer inte helt med grönstrategin.
- Förslaget motverkar till att stärka/skapa sociala och rumsliga sammanhang.

Innehåll

- Förslaget bidrar till bostadsförsörjningen
- Förslaget bidrar inte till nya kontorsytor.
- Förslaget bidrar inte till att öka funktionsblandningen i området.
- Förslaget bidrar inte till komplettering med sådant som saknas i området.
- Förslaget bidrar inte till att befintliga kvaliteter samt sociala och rumsliga sammanhang stärks.
- Förslaget bidrar inte till Göteborgs utveckling som helhet.
- Förslaget bidrar inte till att stärka Göteborg som en barn- och ungdomsstad.

Ekonomi

- Förslaget bedöms vara i ekonomisk balans.

Resursbehov

- Planarbetet bedöms vara komplicerat och riskerar att ta lång tid.
- Planarbetet bedöms kräva stor insats att genomföra och kräver ett omfattande dialogarbete.
- Detaljplanen riskerar att avbrytas eller upphävas med hänsyn till skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Sammanfattningsvis leder ovanstående prövning till ett negativt planbesked.