



PM

2018-03-29

rev. 2018-11-20

Planavdelningen

Per Osvalds och Marie Rörstad

Telefon 031-368 18 51 och 031-368 15 29

E-post: per.osvalds@sbk.goteborg.se och

marie.rorstad@sbk.goteborg.se

Resonemang kring användning av Rosenlundsverkets tomt – Underlag till genomförande av DP Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Bakgrund

Genomförandestudie

I Trafikkontorets arbete med GFS (genomförandestudie) för DP Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg framkom det under hösten 2017 att kalkylen för genomförandet av detaljplanen medför ett underskott. Med denna bakgrund gav kommunfullmäktige nedanstående uppdrag.

Beslut i Kommunfullmäktige 22 februari 2018 angående Skeppsbron

Kommunfullmäktige beslöt i februari 2018 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda följande (Beslutet grundade sig i ett yrkande från (MP), (S) och (V) den 24 januari 2018 vilket kommunstyrelsen tillstyrkte):

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att redovisa kostnaderna för de olika delarna i projektet i enlighet med vad som framgår av yrkandet från S, MP och V.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att fram förslag för att förbättra ekonomi för projektet.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram förslag för att stärka kontrollen och styrningen över projektet.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda om delar av detaljplanen bör omarbetas.

Beslut i Kommunfullmäktige 22 februari 2018 angående Rosenlundsverket

Kommunfullmäktige beslutade även utifrån kommunstyrelsens förslag från den 7 februari 2018 med grund i yrkande från (L), (M) och (KD) den 4 oktober 2017 och med ett tillägg enligt yrkande från (MP), (S) och (V) den 22 november 2017 följande:

- Göteborgs Stadshus AB och Göteborg Energi AB får i uppdrag att ta fram kostnadsberäkningar för en avveckling av Rosenlundsverket i enlighet med vad som framgår av yrkande från L, M och KD den 4 oktober 2017.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att utreda konsekvenserna av en flytt av Rosenlundsverket ur ekonomiskt-, geografiskt-, miljö- och stadsbyggnadsperspektiv.

Uppdrag till Program Skeppsbron

Stadsledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen bett Program Skeppsbron (Program för genomförande av Skeppsbron) i uppdrag att sammanställa ett PM som svarar på frågorna nämnda ovan.

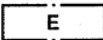
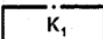
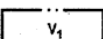
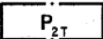
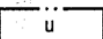
Stadsledningskontoret har även tagit kontakt med Göteborgs Stadshus AB samt Göteborgs Energi för att samverka kring Rosenlundsverket och dess tomt.

Stadsbyggnadskontoret har kontaktats av stadsledningskontoret samt program Skeppsbron för att i ett första steg titta på möjlig användning av Rosenlundsverkets tomt ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Nedan följer ett första resonemang utifrån möjlig markanvändning.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan medger förutom befintlig verksamhet även kontor och handel. (Planen medger dock ej konferens, restaurang eller hotell).

De tillåtna nockhöjderna varierar från +36,5 och +51 till skorstenarnas +95 och +130. Marken ligger på mellan +1 och +3. Med snittvåningar på 4 m för kontor mm. medges alltså c:a 8 våningar och uppåt.

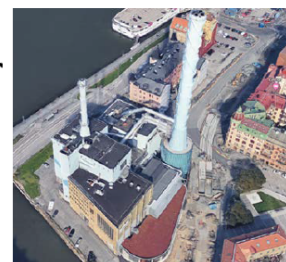
- | | |
|---|--|
|  | Teknisk anläggning |
|  | Kontor och handel, dock ej restaurang, hotell eller konferens. |
|  | Anläggningar för teknik tillåts ovan byggnadens totalhöjd, högst 9 m över. |
|  | Parkering under marknivå, i högst två plan. Tillfart får ordnas via entréplan. |
|  | Området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. |



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Skeppsbron m.m.
inom stadsdelen Inom Vallgraven
i Göteborg

Göteborg 2012-02-07 rev 2012-05-04



Gällande detaljplan (utsnitt) samt bestämmelser för Rosenlundsverket.

Resonemang kring möjlig användning

Fastigheten där Rosenlundsverket idag står är cirka 5 600 kvm. Norr om Rosenlundsverket finns en mindre fastighet som är cirka 1 400 kvm. I resonemanget för möjlig utveckling av Rosenlundsverkets fastighet kan denna yta även ingå. Den totala ytan blir då cirka 7 000 kvm.



Illustrationsritning DP, Skeppsbron samt (till höger) med DP Järnvågsgatans östra del.

Möjlig användning ur ett kulturmiljöperspektiv

I arbetet med detaljplanen för Järnvågsgatan gjordes grundliga utredningar avseende kulturmiljö. Utifrån kulturmiljöutredningarna genomfördes ett antal förändringar av detaljplanen. Några byggnader sänktes i höjd i västra delen för att möta stadssiluetten och älvrummet och i östra delen vid Rosenlundskanalen för att möta den äldre bebyggelsen runt kanalen, kvarteret Röda Bryggan samt möjligheten att läsa av hamn- och sjöfartsstaden. Det nordvästra kvarteret på den nya halvön i västra delen fick även förändrad utformning för att behålla siktlinjen mellan Bastionen och älven/vattnet. Denna siktlinje var en av Länsstyrelsens grunder till överprövning av planen om den inte behölls.

Bastionen Carlous Rex ligger, synlig, sydöst om Rosenlundsverket precis vid Esperan-toplatsen. I arbetet med kulturmiljöperspektivet i detaljplanen för Järnvågsgatan nämndes även Rosenlundsverket och vilka möjligheter som skulle uppstå ur ett kulturmiljöperspektiv om Rosenlundsverket flyttades.

I arbetet med Göteborg förstärkt, fästningsstaden, lyfts även riksintresset fästningsstaden och åtgärder för att synliggöra detta.

” Göteborgs stadskärna är ett utpekat riksintresse för kulturmiljö med ett stort antal bevarade lämningar av försvarsanläggningar. Genom att passa på att synliggöra och profilera fästningsstaden när Västlänken byggs, kan berättelsen om Göteborg bli tydligare. I samverkan skapar vi en attraktiv livsmiljö och en hållbar stad – öppen för världen.”

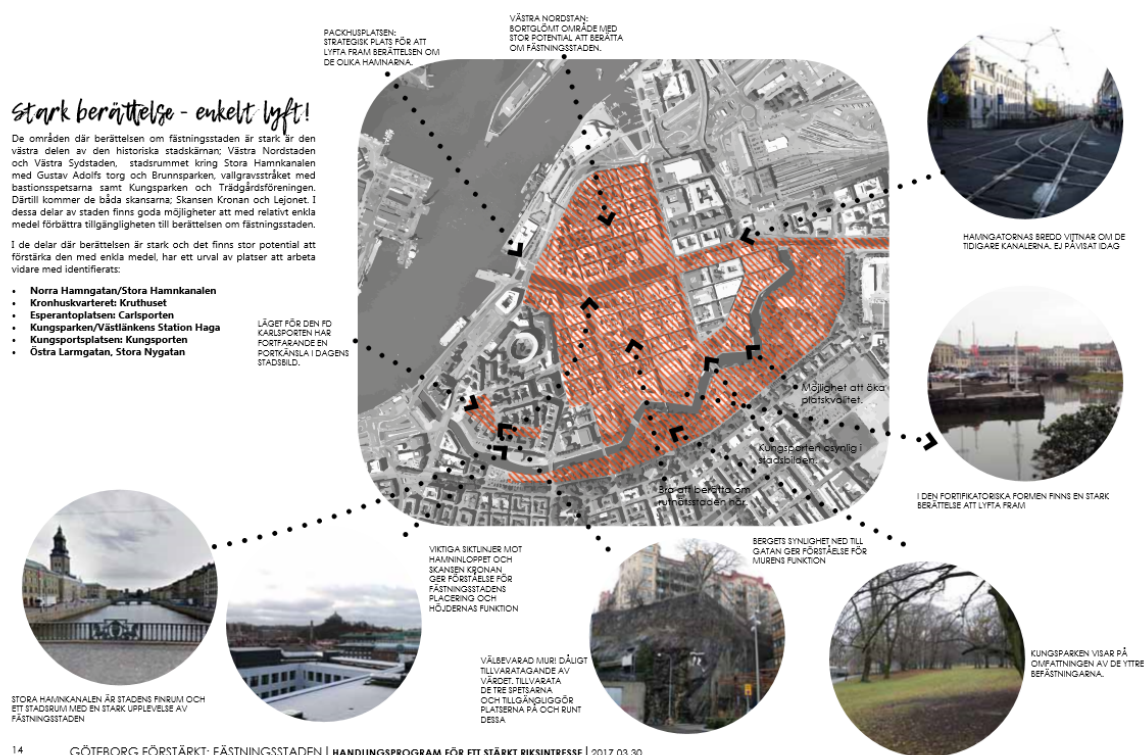
Göteborg förstärkt: Fästningsstaden

I arbetet med detaljplan för Skeppsbron har även där gjorts en kulturmiljöutredning.

Platsen där Rosenlundsverket ligger har dels ett befästningsperspektiv dels ett industrihistoriskt perspektiv.

Rosenlundsverket och dess föregångare är grundlagt i anslutning till (på) den så kallade "Hållgårdsbastionen" vilken härstammar från fästningsstaden på 1600 - 1700 talet. Bastionen Carlous Rex ligger synlig vid Esperantoplatsen där även krutrum finns bevarade. Till befästningarna fanns även portar som ledde in till staden, en port låg vid Espe-rantoplatsen, Carlsporten ("Lille Port")

Ur ett industrihistoriskt perspektiv så har på platsen för Rosenlundsverket (värmekraftverket) tidigare stått ett elektricitetsverk (1908) samt ett gasverk (1845). Platan har länge innefattat någon typ av teknisk anläggning och hänger nära samman med Göteborgs tidiga industrialiseringsprocess vilken började kring 1800-talets mitt utmed Skeppsbrokajen och Rosenlundskanalen. I anslutning till Rosenlundsverket på Esperantoplatsen ligger även ett gammalt spinneri. Själva Rosenlundsverket är även en stark symbol som står för en kontinuitet på platsen när det gäller det industrihistoriska perspektivet.



Göteborg förstärkt: Fästningsstaden, 2017-03-30

Rosenlundskanalen med dess omgivande platser och byggnader speglar också flera lager av historia, som hamn-, sjöfarts-, och handelsstaden, det tidiga och sena 1800-talets stadsnydning med kajgator, öppna platser, salutorg, byggnadskvarter för bostäder och offentliga byggnader, tekniska anläggningar som t.ex. Rosenlundsverket samt Göteborgska särdrag i stadsbilden som stadssiluetten med bergshöjder runt staden och utblickar mot omgivningarna, små städer i storstaden. Även byggnadstradition med låg bebyggelsehöjd och gult tegel, gatukaraktär med gatsten och gånghållar i bohusgranit finns i området.

Borttagande av Rosenlundsverket – platsbildning utan byggnationer

Ett borttagande av Rosenlundsverket har mycket stor påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Det ger en mycket stor möjlighet att stärka det fortifikatoriska uttrycket i staden. Genom borttagandet ges möjligheten att utläsa och berätta om ytterligare samband i kulturmiljön och historia än idag.

Ett borttagande av Rosenlundsverket med platsbildning utan byggnationer skulle innebära en anmärkningsvärt stor förstärkning av det visuella sammanhanget mellan Bastionen Carlous Res och älvrummet, vilket har betydande kulturmiljövärden ur två aspekter. Dels skulle Bastionens övervakningsfunktion över älvrummet ges en upplevelserik och övertygande illustration för besökare, dels skulle Bastionen tillsammans med lilla Otterhällans bergsmassiv och Arsenalens associationsrika arkitektur på dess krön exponeras på ett inspirerande sätt från älvrummet och dess kajstråk. Däremot skulle ett påtagligt moment, Rosenlundsverket, med historisk anknytning tills stadens tidiga industrialisering gå förlorat.

Begränsad byggnation med industrihistorisk anknytande utformning

Ett borttagande av Rosenlundsverket med begränsade byggnationer skulle kunna innebära både ett bibehållande av det nyvunna visuella sammanhanget mellan Bastionen och älvrummet samt en möjlighet att i viss mån kompensera förlusten av det industrihistoriska monumentet med en arkitektonisk och materialmässig anknytning till en äldre industrihistorisk uttrycksform. I detta sammanhang förutsätts en begränsad höjdskala, alternativt en begränsad utbredning mot Rosenlundskanalen.

Större byggnationer med industrihistorisk anknytande utformning

Ett borttagande av Rosenlundsverket med större byggnationer (t.ex. med liknande volymer som Rosenlundsverket har idag) med en höjdskala som blockerar det visuella sammanhanget, är det sämsta alternativet ur ett kulturmiljöperspektiv, trots den arkitektoniska utformningen med industrikaraktär. Den fortifikatoriska riksintressegrunden bedöms nämligen som ett viktigare värde än den industrihistoriska berättelsen. Detta betyder inte att den arkitektoniska formen är oviktig utan att den i den samlade påverkan inte kan kompensera förlusten av det fortifikatoriska upplevelsevärdet.

Formell prövning av riksintresset

Vid formell prövning av riksintresset av Länsstyrelsen kommer det förslag som ligger i detaljplanen för Järnvågsgatan räknas in som kumulativ effekt kopplat till det som görs på Rosenlundsverkets tomt. I detaljplanen för Järnvågsgatan har även det fortifikatoriska värdet samt stadssiluetten och älvrummet särskilt lyfts för detta område.

Möjlig utveckling ur ett stråk- och platsperspektiv

Längs Stora Badhusgatan planeras det för verksamheter och handel i bottenvåningarna vilket innebär att det kommer finnas verksamheter och handel på båda sidor av gatan.

Att förlänga stråket med verksamheter och handel i bottenvåningarna, i byggnad på Rosenlundsverkets tomt, i riktning mot Rosenlundskanalen och vidare bort längs Järntorgsgatan mot Folkets hus, Järntorget och Första Långgatan skulle förstärka detta stråk som handelsstråk.

Att även öppna upp för en platsbildning tillsammans med Esperantoplatsen skulle stärka Esperantoplatsen och tydliggöra platsen vid Carlous Rex och Hållgårdsbastionen.

Möjlig användning ur ett blandstadsperspektiv (bostäder och verksamheter)

I detaljplan för Skeppsbron planeras för cirka 450 bostäder.

Planen möjliggör för cirka 45 000 kvm bostäder och 30 000 kvm verksamheter. Detta ger ett förhållande på 60/40 procent. Inom hela Älvstaden är det tänkt ett förhållande mellan bostäder och verksamheter på mellan 70/30 procent. Vilket kan innebära 70 procent bostäder och 30 procent verksamheter eller vice versa.

I detaljplanen för Järnvågsgatan planeras det för något färre bostäder än verksamheter. Att öka andelen bostäder i Skeppsbron skulle vara önskvärt.

Möjlig användning ur ett förskole- och skolperspektiv

I Skeppsbron planeras det för 1 förskola med 3 avdelningar. Ingen grundskola möjliggörs på grund av brist på friyta. Bedömt behov i detaljplanen är 6 avdelningar, där 2 - 4 avdelningar behövs för bostäderna. Behovet av skola diskuterades inte vid planerandet av Skeppsbron (under den tiden var bedömningen att det inte fanns något underskott av skola utan att det förekom ett överskott).

I angränsande detaljplan för Järnvågsgatan planeras för 2 förskolor men ingen grundskola. En förskola är i framtiden möjlig att omvandla till en grundskola. Behovet av grundskola uppfylls just nu inte inom detaljplanens gränser utan utanför. Möjliga platser för skola studeras i dagsläget där Pustervik är ett alternativ.

Rosenlundsverkets tomt kan ge plats för en 2 parallellig 4-9 grundskola med 370 elever med 15 kvm/elev friyta. Byggnad i tre plan. Önskvärt ur ett verksamhetsperspektiv är en 3 parallellig skola.

Tomten skulle även kunna ge plats för en förskola på 7 - 8 avdelningar, cirka 150 barn, 25 kvm friyta per barn. Byggnad i två plan.

Möjlig användning ur ett grönyteperspektiv

I detaljplanen för Skeppsbron planeras för cirka 5 000 kvm park, vilket enligt grönstrategin täcker behovet av en bostadsnära park.

I detaljplan för Järnvågsgatan planeras det för 2 bostadsnäraparker en i öster och en i väster. Grönstrategin uppnås i det närmaste genom närhet till stadsparken Slottsskogen.

Vid användning av hela ytan cirka 7 000 kvm till park ger en total yta på cirka 12 000 kvm park. Närmar oss stadsdelspark.

Del av kvarteret skulle kunna vara park.

Bedömning - summering

Om det är möjligt att bebygga Rosenlundsverkets tomt går i ett sådant tidigt skede som detta inte att säga. Det är dock en viktig plats med ett intressant läge där möjligheterna att vidare studera bebyggelse på platsen är av intresse.

I detta tidiga resonemang framgår det dock att riksintresset för kulturmiljövård är särskilt viktigt att beakta vid framtida studier av möjligheter till bebyggelse på platsen.

Om bebyggelse är möjlig på tomten, där Rosenlundsverket nu ligger, är det önskvärt med ett sätt som medger både en förstärkning av Riksintresset för kulturmiljö och en exploateringsnivå (volym) som är anpassad till omgivande bebyggelse både befintlig och blivande inom Skeppsbron och Järnvågsgatan. Volymerna på bebyggelsen är naturligtvis kopplad till innehållet, bostäder, förskola/skola, handel eller centrumverksamhet.

I vidare studerande av möjligheten till bebyggande bör även kopplingen till Rosenlundskanalen och värdet av att stärka kunskapen om Fästningsstaden i stort och Hållgårdsbastionen/Carlous Rex i synnerhet värderas högt i diskussionen om utbredning, höjder och BTA.

Att bebygga hela tomten med en kvartersbebyggelse på över cirka 6 våningar skulle troligen innebära att hela fönstret för Bastionen från och till Älven stängs. Att bebygga delar av tomten med en bebyggelse på cirka 6 våningar skulle troligen både ge möjlighet till bebyggelse samtidigt som kopplingen mellan Bastionen och älven förstärks. Att bebygga del av tomten med byggnad med över cirka 6 våningar skulle troligen påverka den nedtrappning av bebyggelse från Otterhällan som man i arbetet med Skeppsbron har tagit hänsyn till.

En prövning och avvägning mellan olika intressen görs i en detaljplan.