

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-28

SBN 2024-08-27

Diarienummer SBF-2023-00279

(LIS diarienummer 0470/20)

Handläggare

Avdelning Detaljplan

E-post: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Skansberget i anslutning till Haga, Kommendantsängen och Annedal i direkt anslutning till Övre Husargatan, cirka 1 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med ett nytt bostadskvarter med verksamheter i bottenvåningen som samspelar med omkringliggande bebyggelse vid Skanstorget samt att möjliggöra för en ny förskola. Syftet är att det tillkommande kvarteret ska anpassas till platsens kulturhistoriska sammanhang och till den byggnadsordning som präglar stenstadens gestaltning, i synnerhet inom stadsdelen Kommendantsängen. Syftet med detaljplanen är även att Skanstorget ska omvandlas till ett bilfritt- och öppet, grönt och levande torg som knyter ihop stadsdelarna Haga och Linné. Detaljplanen syftar till att ge människor möjlighet att röra sig och vistas på torgytan vilket möjliggörs genom att den befintliga markparkeringen tas bort och delvis ersätts i ett underjordiskt parkeringsgarage. Detaljplanen möjliggör ett bevarande av hälften av stadsrummet mellan Haga och Kommendantsängen som utgör Skanstorget idag. Detta skapar förutsättningar för en ny användning och en utveckling av torget. Detaljplanen syftar även till att ge förutsättningar för en attraktiv och kvalitativ stadsmiljö med höga ambitioner för utformningen av allmän plats och gestaltning av tillkommande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att förstärka stråken utmed Övre Husargatan/Husargatan samt utmed Kastellgatan och Skolgatan samt att bidra till att öka tillgängligheten inom- och runt platsen.

Detaljplanen föreslår ett nytt bilfritt- och grönt allmänt torg på cirka 4000 kvm i norr mot Haga och ett slutet kvarter i den södra delen av torget som angränsar till Kommendantsängen i söder. Detaljplanen möjliggör en byggnation med 1000 kvm BTA (bruttototalarea) för bostäder, centrumändamål, parkering och teknisk anläggning i sex våningar exklusive en vindsvåning ovan mark samt ett underbyggt garage på cirka 2600 kvm i ett våningsplan. Totalt möjliggörs för cirka 140 lägenheter, 1000 kvm lokaler för

handel och service i bottenvåningarna. Det nya kvarteret är tänkt som en vidareutbyggnad av stenstaden och tar tydlig inspiration i gestaltningen och skala från Kommendantsängen och Linnéstaden. Gestaltningen av kvarteret utgår från byggnadsordningen från 1895 som gällde då kvarteren som omger Skanstorget byggdes.

De befintliga 166 parkeringsplatserna föreslås ersättas med cirka 60 parkeringsplatser i ett allmänt tillgängligt garage under kvarteret. Parkeringspolicyn håller på att revideras och resultatet av arbetet kan komma att påverka hur många parkeringsplatser som ersätts.

I anslutning till Skansbergets fots södra del föreslås en förskola på fyra avdelningar i tre plan med tillhörande förskolegården i slänten varav förskolans sockelvåning utformas som en förlängd del av den befintliga stenmuren.

Den huvudsakliga avvägningen i detaljplanen handlar om hur en förtätning kan ske utan att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och en stor del av arbetet har handlat om att bearbeta det ursprungliga tävlingsförslaget för att minska och lindra skadan och kunna tillgodose riksintresset. Gestaltning av föreslagen bebyggelse och utformning av det nya torget har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter samt för att relatera till såväl Kommendantsängen som till historisk bebyggelse i anslutning till parken.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressenter.

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi ger försiktigt positivt resultat. Exploateringsekonomi kommer att konkretiseras inför detaljplanens granskningsskede i samband med att genomförandebeslut för detaljplanen avses att fattas.

Exploateringsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmark med nya byggrätter. Exploateringsnämnden får kostnader för genomförande av allmän plats samt kostnader för att säkerställa allmänna parkeringsplatser i underjordiskt parkeringsgarage. Det finns osäkerheter kopplat till exploateringsprojektets ekonomi. Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljö och anpassningar har gjorts för att minska påverkan. Bedömningen är att detaljplanen innebär skada på riksintresset men inte påtaglig skada. Eventuellt behöver förslaget anpassas ytterligare vilket kan komma att påverka exploateringsprojektets ekonomi. Andra osäkerheter är bl.a. antal parkeringsplatser och kostnadsfördelning, skyfallshantering, ledningsomläggning, arkeologisk slutundersökning, marknadsläge mm.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av förskolan. Investeringen bedöms att bli högre än en normal förskola samt driftskostnaden bedöms att bli högre än normalt. Driftskostnader för Stadsmiljöförvaltningen bedöms öka på grund av att dagens markparkering ersätts med ett nytt torg. Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* påverkas främst med avseende på delmålet om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Planförslaget påverkar delmålet negativt då parkytan vid muren tas i anspråk och planläggs för förskoleändamål. Planen säkerställer dock att de äldre träd, som är viktiga livsmiljöer för många arter, kan bevaras. Planförslaget möjliggör även plantering av nya träd och grönska på del av torget som kommer bidra till att återskapa och upprätthålla flera ekosystemtjänster. Flera gröna inslag är tilltänkta i de nya stadsrummen och på bostadsgården. Grönytefaktor används för att beräkna hur väl åtgärderna bidrar till ekosystemtjänsterna. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet om arbete för renare hav, sjöar och vattendrag då dagvatten inom området tas omhand och renas på ett bättre sätt.

Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas främst avseende delmålet om att minska klimatpåverkan från resor och transporter. För att nå delmålet krävs bland annat överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik. Byggnation av nya bostäder i detta centrala läge som har god kollektivtrafik går hand i hand med ambitionen att minska klimatpåverkan från resor och transporter. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss eller spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Den tillkommande bebyggelsen får god tillgänglighet till kollektivtrafik och bra cykelstråk, vilket är positivt för att stärka dessa transportalternativ och på så sätt begränsa klimatpåverkan. Planförslaget innebär även en minskning av de befintliga parkeringsplatserna i området vilket bedöms positivt utifrån att minska antalet transporter i staden. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Miljömålet *göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas avseende flera delmål. Delmålen om att öka luftkvaliteten och att minska buller för göteborgarna påverkas i viss utsträckning av planförslaget. Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar transportbehovet. På längre sikt leder det till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmålet om att säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster påverkas negativt då planförslaget minskar tillgången till grönområde i och med byggnation av förskolan vid Skansbergets fot. Men förslaget bedöms inte minska möjligheten att uppnå målvärdet på att 100% av alla invånare ska ha tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter. Grönytefaktor används för att beräkna hur väl åtgärderna bidrar till ekosystemtjänsterna där målvärdena för förskolegårdar bedöms uppnås.

Delmålet syftar även till tillgång till kulturarv, inspiration, odling, mötesplatser, naturupplevelser och rekreation attribueras långtgående positiva effekter på folkhälsa och livskvalitet. För att nå delmålet behöver Göteborgs Stad bli bättre på att nyttja, bevara och utveckla ekosystemtjänster i planering, byggnation och förvaltning. Planförslaget har bland annat tagit hänsyn till de kulturvärden som finns i planområdet idag, men riskerar även att påverka andra delar av aktuellt delmål, såsom tillgång till grönområden och till viss del nyttjande av kulturvärden.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Riktvärdena för trafikbuller går att uppfylla genom anpassade lägenhetsstorlekar och då det finns tyst gård. Planförslaget innebär en viss påverkan på solljus och dagsljus för omkringliggande bebyggelse som bedöms acceptabel utifrån det centrala läget i en tätbebyggd stadsmiljö.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planarbetet har omfattats av en workshop med stadens berörda förvaltningar. Detta har senare resulterat i en social- och barnkonsekvensanalys.

Kvarteret i förslaget ansluter till stenstadens kvartersstruktur och skapar ett närmre samband mellan Haga och Linné. Det föreslagna torget har möjlighet att förstärka gångstråk och rörelsemönster med nya kopplingar.

Planförslaget har stor potential att tillföra ett torg med värden för närmiljöns vardagsliv. Särskilt gäller detta för barn, ett torg utformat för barn skulle delvis åtgärda den brist som råder i stadsdelen och skulle göra platsen med säker att röra sig över för barn. Torget har en potential att bli en vardaglig plats. Ett bilfritt torg skulle få positiva konsekvenser för barns trygghet och möjlighet att röra sig självständigt och skulle bidra till stärkt folkhälsa hos barn. Ett torg utformat för barns förutsättningar och behov, med en programmering som kan utmana barn fysiskt och kognitivt, ger positiva effekter på barnen som kommer vistas här.

De urbana kvaliteterna kommer att stärkas med planens genomförande. En blandning av bostadsformer är positiv, dock medför planen inga strategier för att minimera segregation i staden.

För barn innebär förslaget att det tillkommer en förskola med ändamålsenliga lokaler. Eftersom det också finns ett behov av platser för barn att leka på har torget en möjlighet att uppfylla detta. Förskolegården kommer även vara tillgänglig för lek på kvällar och helger.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
6. Gestaltningssprogram för allmän plats
7. Gestaltningssprogram för kvarteret
8. Gestaltningssprogram för förskolan

Utredningar

9. Miljökonsekvensbeskrivning
10. Kulturmiljöunderlag 2010
11. Kulturmiljöunderlag 2022
12. Vypunktsanalys
13. Bullerutredning
14. Luftmiljöutredning
15. Dagvatten- och skyfallsutredning

16. Geotekniskt PM
17. Geoteknisk utredning
18. Miljöteknisk markundersökning
19. Arkeologisk förundersökning
20. Naturvärdesinventering
21. Fördjupad artinventering häckande fåglar
22. Inventering och bedömning av påverkan på fladdermusfaunan
23. Mobilitet- och parkeringsutredning
24. Social- och barnkonsekvensanalys
25. Sol- och dagsljusutredning

Ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga. Samråd om detaljplanen avser genomföras 25 september – 5 november 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Skansberget i anslutning till Haga, Kommendantsängen och Annedal i direkt anslutning till Övre Husargatan, cirka 1 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Aktuellt planområde utgörs i dagsläget av ett stort och öppet stadsrum som starkt präglas av Skansbergets branta resning i väster med Skansen Kronan på bergets krön. Den västra delen av planområdet inbegriper delar av Skansbergets parkanläggning. Det nuvarande Skanstorgets utbredning kommer av stadens utvidgning och planläggning under sent 1800-tal, där de tre omgivande stadsdelarna Haga, Annedal och Kommendantsängen möts i direkt anslutning till planområdet. Bebyggelsen som vänder sig mot planområdet utgörs, utöver Skanstorget, av en historisk inramning med låg trästad i Haga och högre tät stenstad i Annedal och Kommendantsängen.

Planområdet samt områden och byggnader i dess direkta närhet omfattas av ett flertal lagskydd med anledning av höga kulturmiljövärden. Dessa utgörs av riksintresse för kulturmiljövärden Göteborgs innerstad, delområde Haga, två fornlämningar, ett enskilt byggnadsminne samt ett statligt byggnadsminne, särskilt värdefulla bebyggelseområden och riksintresse för kulturmiljövård. Dessutom finns det ett bevarandeprogram för Göteborgs stad där tre särskilt värdefulla bebyggelseområden har pekats ut.

Detaljplanen föreslår ett nytt bilfritt- och grönt allmänt torg på cirka 4000 kvm i norr mot Haga och ett slutet kvarter i den södra delen av torget som angränsar till Kommendantsängen i söder. Detaljplanen möjliggör en byggnation med cirka 14200 kvm BTA (bruttototalarea) för bostäder, centrumändamål, parkering och teknisk anläggning i sex våningar exklusive en vindsvåning ovan mark samt ett underbyggt garage på cirka 2600 kvm i ett våningsplan. Totalt möjliggörs för cirka 140 lägenheter, 1000 kvm lokaler för handel och service i bottenvåningarna. Det nya kvarteret är tänkt som en vidareutbyggnad av stenstaden och tar tydlig inspiration i gestaltningen och skala från Kommendantsängen och Linnéstaden. Gestaltningen av kvarteret utgår från byggnadsordningen från 1895 som gällde då kvarteren som omger Skanstorget byggdes.

De befintliga 166 parkeringsplatserna föreslås ersättas med cirka 60 parkeringsplatser i ett allmänt tillgängligt garage under kvarteret. Tillkommande parkering föreslås att lösas med ett parkeringsavtal inom ett intilliggande garage. Parkeringspolicyn håller på att revideras och resultatet av arbetet kan komma att påverka hur många parkeringsplatser som ersätts.

I anslutning till Skansbergets fots södra del föreslås en förskola på fyra avdelningar i tre plan med tillhörande förskolegård i slänten varav förskolans sockelvåning utformas som en förlängd del av den befintliga stenmuren. Totalt möjliggör detaljplanen en förskolegård på 1440 kvm för cirka 20 kvm per barn. Detta överensstämmer med stadens riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler och motsvarar en acceptabel sammanhängande friyta.

Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden.

I enlighet med Göteborgs Stads budgetmål ska även byggnationen hålla hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till omgivande bebyggelse och ska utföras i klassisk, traditionell arkitektur.

Det tillkommande kvarteret ska anpassas till platsens kulturhistoriska sammanhang och till den byggnadsordning som präglar stenstadens gestaltning, i synnerhet inom stadsdelen Kommendantsängen. Gestaltningen av kvarteret utgår från byggnadsordningen från 1895 som gällde då kvarteren som omger Skanstorget byggdes.

Detaljplanen reglerar våningsantalet på kvarteret till högst sex våningar exklusive inredd vindsvåning vilket överensstämmer med omkringliggande bebyggelse i Kommendantsängens som består av sex våningar plus inredd vind. Taklandskapet i Kommendantsängen har en variation som kommer från topografin. I huvudsak är taken utformade som mansardtak med en brantare taklutning. Fasad ska utföras i sten, puts och tegel med sammanhållen materialpalett och färgskala. Sockeln ska vara markerad gedigna material som skiljer sig från övrig del av fasaden

Utformning av förskolan har utgått från en analys av historisk bebyggelse kring Skansberget och förslaget motsvarar historisk bebyggelse intill berget vilket regleras med utformningsbestämmelser. Sockelvånings fasad ska utgöras av samma utseende och sten som befintlig stenmur. Befintlig stenmur får ej rivas, men får monteras ner i syfte att renovera och återuppbygga. Om befintlig sten inte räcker vid återuppbyggnad kan komplettering ske med sten med samma utseende som den befintliga stenmuren

Detaljplanen reglerar utformningen av torget främst utifrån skyddsåtgärder för skyfall samt genom en begränsning av trädplantering på östra delen för att undvika att viktiga vyer skymms i framtiden. Gestaltungsprogrammet för torget utgår från en analys av platsens förutsättningar och innehåller förslag på gestaltungsprinciper för allmän plats. Markbeläggningen på torget kommer vara väldigt viktig för att knyta ihop platsen men även för att stärka platsens historiska identitet. Vid kommande detaljprojektering är det viktigt att utformningen sker i dialog med en antikvarie.

Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, men den följer i hög grad de viktiga inriktningarna. Förslaget har även anpassats för att minska påverkan på den känsliga kulturmiljön och stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Planområdet ligger inom innerstaden och betecknas som stadskärna. Innerstaden och stadskärnan ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark och inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Översiktsplanen föreslår utbyggnad och komplettering i de flesta av stadens bebyggda delar. Det är därför ofrånkomligt att riksintresset för kulturmiljövård påverkas när ny bebyggelse eller anläggningar infogas inom eller i anslutning till områden av

kulturhistoriskt värde. Kommunens målsättning är att ingen påtaglig skada ska uppkomma.

Markanvändningskartan anger ”blandad stadsbebyggelse” för planområdet, inom vilket ”bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service rymms. Skansberget är utpekad som befintlig stadsdelspark och placeringen av förskolan och förskolegården ligger delvis inom stadsdelsparken vilket gör att detaljplanen till viss del inte följer intentionerna i översiktsplanen.

Planen innebär avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP), antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25. Avsteget bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö och detaljplanen gör det möjligt för alternativa åtgärder och tekniska lösningar som kan kombineras. Planbestämmelser säkerställer att översvämningskydd för förskola och kvarteret ska uppföras. Beslut om granskning av planen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer TTÖP.

För planområdet gäller huvudsakligen stadsplan för del av stadsdelen Skanstorget och Öfre Husargatan samt Vegagatan, akt nr 1480K-II-303, som vann laga kraft 1891. Planen anger allmänt ändamål för Skanstorget samt allmän plats, park för Skansberget.

För en mindre del av planområdet, planlagt som torg i den norra delen, samt för övriga delar av kvarteret gäller detaljplan för Haga, bostäder mm i södra Haga, akt nr 1480K-II-38323, som vann laga kraft 1990. Planen reglerar allmän plats gata.

Övriga gällande planer inom planområdet omfattar små delar av gatumark som delvis reglerar gatuprofiler inom gällande stadsplan: stadsplan 1480-II-1868, fastställd 1886; stadsplan 1480-II-1914, fastställd 1902; stadsplan 1480K-II-2001, fastställd 1987; stadsplan 1480K-II-2163, fastställd 1935; stadsplan 1480K-II-3229, fastställd 1968.

Samtliga detaljplaners genomförandetider har gått ut.

Bakgrund

Fastighetsnämnden lämnade 2016-12-02 in en ansökan om planbesked till byggnadsnämnden som fattade beslut om positivt planbesked 2017-06-21.

Exploateringsförvaltningen genomförde under 2018 en markavisningstävling där göteborgarna, med hjälp av BankID, röstade fram sitt favoritförslag över hur utvecklingen med ett nytt bostadskvarter och förskola på Skanstorget ska ske. Förslaget Haga hjärta Linné, som togs fram av Ernst Rosén och Okidoki arkitekter, fick flest röster. Totalt kom det in 4 293 röster varav 1 803 (42%) röstade på Haga hjärta Linné.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att detaljplanen ska ingå i startplan och 2021-03-29 begärde stadsbyggnadskontoret planeringsbesked hos Länsstyrelsen som beslutade 2021-05-10 att lämna negativt planeringsbesked på grund av att de bedömde att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö, Göteborgs innerstad [O 2:1–5], och kan inte accepteras i sin nuvarande utformning.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-21 om fortsatt detaljplaneläggning i enlighet med markanvisningen

Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2009-12-01	Uppdrag för planprogram
BN -2012-02-07	Beslut om samråd för planprogrammet
BN 2017-02-07	Beslut om att avbryta planprogram
BN 2017-06-21	Beslut om positivt planbesked
BN 2019-12-17	att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder och förskola på Skanstorget inom stadsdelen Haga
BN 2021-08-21	Beslut om fortsatt detaljplaneläggning i enlighet med markanvisningen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Förvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för påverkan på kulturmiljö har tagits fram. MKBn utgör en av planhandlingarna för planförslaget och finns sammanfattad i planbeskrivningen på sidan 73, men beskrivs även kort nedan.

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

I detaljplanearbetet har ett omfattande arbete lagts på att bearbeta tävlingsförslaget för att kunna minska påverkan och tillgodose riksintresset. Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Exploateringsförvaltningen, Ernst Rosén, Okidoki arkitekter och Länsstyrelsen haft tre workshoptillfällen under våren 2022 för att skapa en gemensam förståelse för riksintresset och Stadsbyggnadsförvaltningen tog även fram ett kulturmiljöunderlag (bilaga) med syfte att uttolka riksintresset och hur det tar sig uttryck inom och i anslutning till aktuellt planområde. Uttrycket för riksintresset kan brytas ner till *"Den befästa staden"*, *"Stadsbyggandet under 1800- och 1900-talet"* och *"Byggnationstradition och stadsdelskaraktär"*. Ett flertal alternativ på utbredning och placering av kvarteret och förskolan har testats och bedömts i en iterativ process där förslaget bedömts och bearbetats för att hindra och lindra påverkan.

Platsens känslighet för förändringar avser kulturmiljön. Sammantaget bedöms effekten för de riksintressanta uttrycken som måttliga negativa. Då dessa bedömts ha stora värden bedöms den samlade konsekvensen av planförslaget bli stor negativ. Den samlade bedömningen för kulturmiljö bedöms hamna i ett spann mellan måttliga och stora negativa konsekvenser.

Den föreslagna kvartersbebyggelsen tillsammans med förskolebyggnaden vid Skansbergets fot innebär att centrala riksintressanta egenskaper försvagas. Bedömningen är dock att egenskaperna inte försvinner eller förvanskas. Att cirka hälften av Skanstorgets yta lämnas öppen innebär att läsbarheten av hur topografin historiskt nyttjats för den befästa stadens anläggningar bibehålls i stora delar av den befintliga, öppna torgytan i planområdet. De riksintressanta kulturhistoriska sammanhangen inom planområdet kommer fortsatt kunna läsas och upplevas, om än i begränsad utsträckning. De riksintressanta uttrycken finns fortsatt representerade i andra sammanhang och på andra platser inom riksintresset.

Den sammantagna bedömningen är att planförslaget riskerar att orsaka skada, men inte påtaglig skada, på riksintresset.

Avseende planförslagets effekter för bergsparken och Skanstorget inom bebyggelseområdet Haga –Skansberget 15: A, bedöms risk kunna föreligga för förvanskning av allmän plats såsom det beskrivs i PBL 8:13. Bedömningarna är preliminära och behöver utredas vidare utifrån rekommendationer från MKBn.

Planförslaget medför många positiva sociala konsekvenser. De nya bostäderna och de urbana kvaliteterna i aktiva bottenvåningar, stärkta stråk, ett nytt gestaltat allmänt torg och stärkta entréer till parken kommer att bidra till mer liv och ökad trygghet och överblickbarhet i området.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Dessa principer lyfts även i stadsbyggnadsnämndens inriktningsbeslut från augusti 2023. Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med dessa. Gestaltning av föreslagen bebyggelse och utformning av det nya torget utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter samt för att relatera till såväl Kommendantsängen som till historisk bebyggelse i anslutning till parken. Platsens höga kulturhistoriska värden motiverar att såväl bebyggelse som stadsrum ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning. Robusta, gedigna material i en färgskala som anknyter till platsens karaktär och harmonierar med omgivande bebyggelsemiljö ska användas. Skala och volymhantering har vägts mot påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys inom planområdet i och med att utbyggnad sker i till stor del motsvarande omfattning, läge och utformning med ett nytt kvarter vid Skanstorget.

Planförslaget bedöms bidra till möjligheterna att uppfylla delmål inom alla tre övergripande lokala miljömålen men delmål om att *säkra tillgången till grönområden och*

nyttjar ekosystemtjänster bidrar förslaget delvis men riskerar även att påverka andra delar av aktuellt delmål, såsom tillgång till grönområden och till viss del nyttjande av kulturvärden.

Skanstorget ligger vid en befintlig avrinningsväg för skyfall. Med föreslagna åtgärder på tröskelnivåer och skyfallsränna på allmän plast samt färdigt golvnivåer för kvarteret och förskolan förväntas stadens riktlinjer uppnås förutom vid östra fasaden av flerfamiljshuset och förskolans bottenplan. Detaljplanen reglerar att översvämningsskydd ska finnas i lägen där stadens riktlinjer inte kan uppnås. Detta innebär att detaljplanen innebär avsteg från tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsskydd (TTÖP) men som motiveras utifrån god stadsmiljö samt för att kunna tillgodose riksintresset.

Idag finns 166 parkeringsplatser inom området. Ersättningsutredningen för parkering visar på ett framtida behov av ca 60 platser som kan tillgodoses i ett allmänt garage under kvarteret. Kvarterets parkering löses genom ett parkeringsavtal inom annan anläggning utanför planområdet. Ny parkeringspolicy samt vidare utredning kring konsekvenserna av att parkeringsplatserna inte ersätts under byggtiden kan komma att påverka ersättningsbehovet. Detta studeras vidare efter samråd.

Det tillkommande kvarteret har en god dagsljuspotential på gatufasader mot norr, öster och väster. För begränsade delar av den södra fasaden samt vid innehörnen på kvarterets gård behöver omfattning och placering av balkonger samt fönsterplacering utredas vidare efter samråd. Förskolan har undervisningslokaler med god dagsljuspotential. Förskolans storkök behöver utredas vidare i ett senare skede och behöver eventuellt takfönster. Den nya bebyggelsen vid Skanstorget kommer innebära en försämring av dagsljuspotential för Kommendantsängen 7:16 och Kommendantsängen 7:17 men förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Planförslaget har stor potential att tillföra ett torg med värden som bidrar med kvaliteter för barn särskilt om det utformas för barn skulle delvis åtgärda den brist som råder i stadsdelen och skulle göra platsen med säker att röra sig och bidra till stärkt folkhälsa hos barn. Ett torg utformat för barns förutsättningar och behov, med en programmering som kan utmana barn fysiskt och kognitivt, ger positiva effekter på barnen som kommer vistas här. För barn innebär förslaget även att det tillkommer en förskola med ändamålsenliga lokaler. Förskolegården kommer även vara tillgänglig för lek på kvällar och helger.

Planen bedöms generera ett behov av 28 skolplatser och 20 förskoleplatser enligt stadens styrande volymnyckeltal för kommunala verksamheter. Det finns ett underskott på skolplatser och förskoleplatser inom stadsdelen i dag. Förskolebehovet tillgodoses inom aktuell plan och bidrar även till att förbättra situationen genom att möjliggöra byggnation av en förskola med 4 avdelningar för ungefär 72 barn i den sydvästra delen av området i slänten upp mot Skansberget. Skolbehovet bedöms inte kunna lösas inom planområdet men Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut 2024-03-26 om att starta detaljplanläggning för skola på den södra delen av Skansberget.

Totalt möjliggör detaljplanen en förskolegård på 1440 kvm vilket motsvarar cirka 20 kvm per barn. Detta motsvarar en acceptabel sammanhängande friyta (-20% av 1800 kvm). I planarbetet har ytterligare utökning studerats men bedömts medföra för stora markingrepp med sprängning och påverkan på naturen att det inte anses vara lämpligt.

Vid en avvägning mellan tillräckligt stor friyta för förskola vägt mot naturvärdena och allmän plats för parkmark har förskolan prioriterats så att en acceptabel friyta kan tillgodoses.

Förskolegården har dock stora utmaningar med att den sluttar och är kuperad. Även om planen uppmäter en acceptabel minsta sammanhängande friyta enligt stadens riktlinje kan det behövas kompensatoriska åtgärder. Detta kommer studeras vidare efter samrådet tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen och förskoleförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin
Avdelningschef Detaljplan