Detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Utökat förfarande

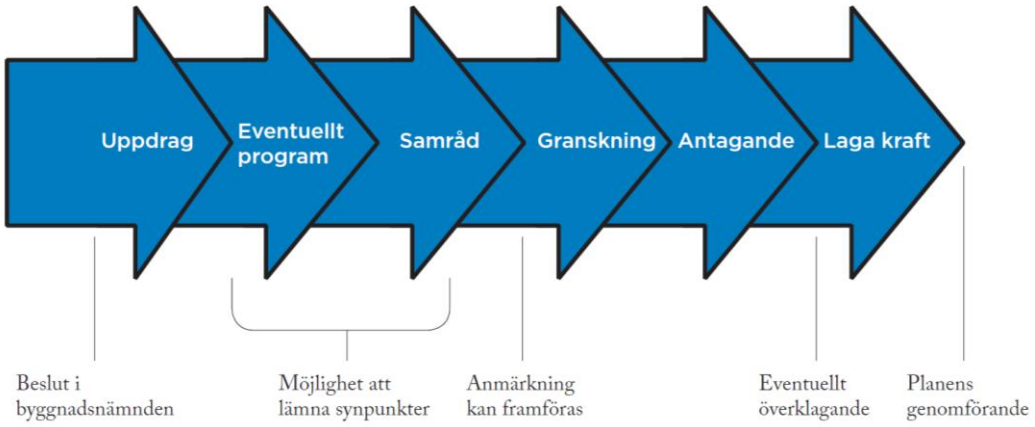
PLANBESKRIVNING

Samrådshandling augusti 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2019-12-17 med beslut från nämnd om startplan 2020. Det finns två beslut om planbesked som grund till planstart 2017-06-21.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2024-09-25 – 2024-11-05

Information om planförslaget lämnas av:

Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00

Samrådshandling
Datum: 2024-08-29
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer
Stadsbyggnadsförvaltningen:
SBF-2023-00279
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer
Exploateringsförvaltningen:
EXF-2023-00644
exploatering@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och förkola m.m. inom stadsdelen Haga i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0470/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med diarienummer SBF-2023-00279.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Trafikbullerutredning, WSP, 556057-4880, 2023-08-07, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, 857206-3488 2023-04-03, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Fördjupad artinventering av häckande fåglar, Pro Natura, 857206-3488 2023-09-26, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Inventering och bedömning av påverkan på fladdermusfaunan, Pro Natura/Enviro Planning AB, 857206-3488 2023-09-26, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2024-06-10, utförd av Kretslopp och Vatten, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

- Gestaltningsprogram allmän plats Skanstorget Kragh & Berglund, 559044-8709, 2024-05-31, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Gestaltningsprogram förskola, Okidoki, 556689-3664, datum, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen
- Gestaltningsprogram kvarteret, Okidoki, 556689-3664, datum, beställd av Ernst Rosén
- Geotekniskt PM, 2022-11-11, utförd av Exploateringsförvaltningen, 212000-1355
- Geoteknisk utredning DP Skanstorget, WSP, 556057-4880, 2023-12-22, beställd av 556057-4880 Exploateringsförvaltningen
- Arkeologisk förundersökning, Göteborgs Stadsmuseum, 212000-1355, beställd av Länsstyrelsen på förfrågan från Exploateringsförvaltningen
- Miljötekniska markundersökning, Deka Enviro AB, 559169-4368, 2023-09-04, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Kulturmiljöunderlag (underlag till avbrutet planprogram), 2010-05-01, utförd av Stadsbyggnadsförvaltningen, 212000-1355
- Kulturmiljöunderlag, 2022-06-15, utförd av Stadsbyggnadsförvaltningen, 212000-1355
- Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult, 556405-3964, 2024-06-07, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Mobilitet- och parkeringsutredning, Koucky & Partners, 556582-1484, 2024-04-17, beställd av Ernst Rosén
- Luftmiljö, WSP, 556057-4880, 2023-07-10, beställd av Ernst Rosén
- Sol- och dagsljusutredningar, Okidoki, 556689-3664, 2024-06-20, beställd av Ernst Rosén
- Vypunktsanalys, Okidoki, 556689-3664, 2024-06-05, beställd av Ernst Rosén
- Social- och barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 556357-5579, 2023-06-01, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 6
Planens syfte och förutsättningar 6
Planens innebörd och genomförande 7
Överväganden och konsekvenser 8
Överensstämmelse med- och avvikelse från översiktsplanen 10
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 11
Syfte 11
Läge, areal och markägoförhållanden 11
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden 13
Mark, vegetation och fauna 20
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 25
Sociala förutsättningar 31
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 32
Service 33
Teknisk försörjning 34
Risk och störningar 36
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 38
Bebyggelse och markanvändning 39
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 51
Service 57
Friytor och naturmiljö 57
Sociala aspekter och åtgärder 59
Stadsbild 59
Teknisk försörjning 60
Övriga åtgärder 64
Fastighetsindelning 67
Fastighetsrättsliga frågor 67
Avtal 69
Dispenser och tillstånd 70
Tidplan 71
Genomförandetid 72
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 72
Nollalternativet 72
Miljökonsekvenser 72
Miljökonsekvensbeskrivning 73
Miljömål 76
Geoteknik 77
Markmiljö 78
Arkeologi 78
Buller 78
Luft 80
Dagsljus 80
Solljus 84
Utblick 86
Skyfall 86
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 87
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen 89
Överväganden och prioriteringar 90
ÖVERENSSTÄMMELSE MED OCH AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 95

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

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.

Bild över Skanstorget idag utmed Övre Husargatan sett från nordost. Okidoki arkitekter.

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. 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 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.

Utgångspunkten för planarbetet har varit planbeskedet och tävlingsförslaget Haga hjärta Linné som ligger till grund för markanvisningen. Förslaget har under planarbetet bearbetats för att kunna tillgodose riksintresset för kulturmiljö. En förutsättning för projektet har även varit att förslaget ska vara ekonomiskt genomförbart.

Planens innebörd och genomförande

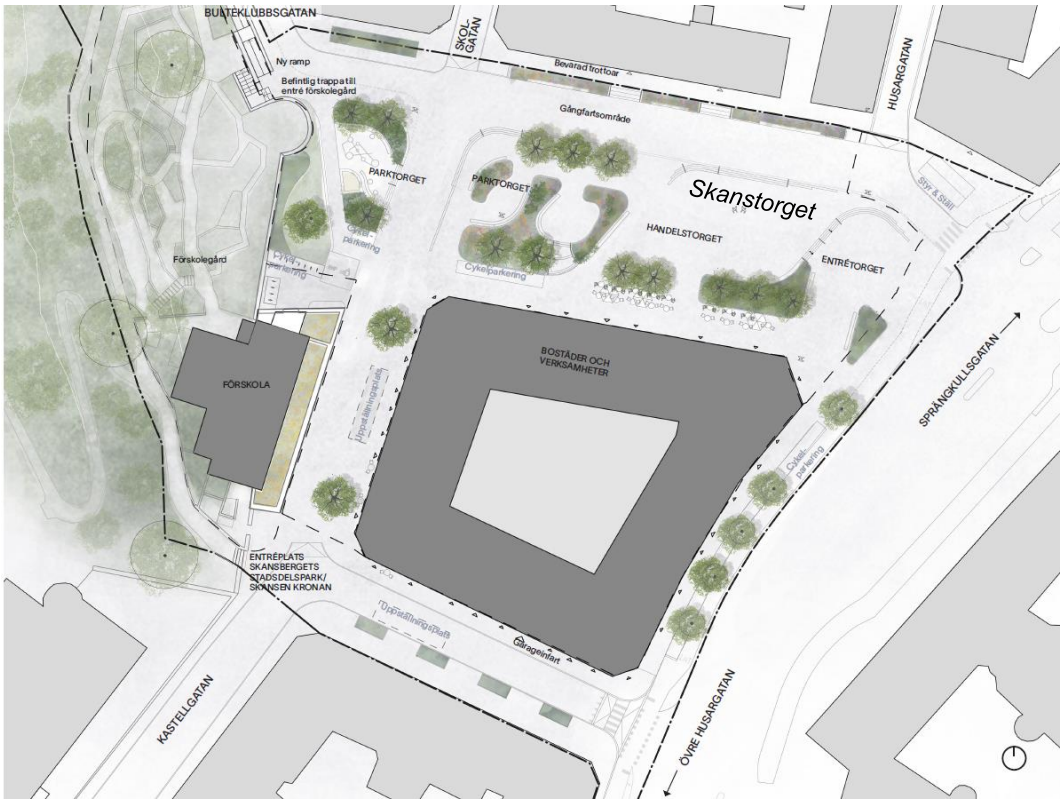
Illustration på föreslagen bebyggelse och nytt torg utmed Övre Husargatan sett från nordost. Okidoki arkitekter.

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 14000 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. 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.

Planen hanterar flera tekniska förutsättningar som trafikbuller, luftmiljö, geoteknik- och markmiljö, dagvatten- och skyfall, naturmiljö och artinventering inklusive fladdermöss, arkeologi och kulturmiljö. Stort vikt har lagts på platsens gestaltning och det har tagits fram separata gestaltningsprogram för allmän plats, kvarteret och för förskolan.



Utsnitt av illustrationsplan på föreslagen bebyggelse och möjlig utformning av det nya Skanstorget. Kragh & Berglund.

Överväganden och konsekvenser

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1–5), delområde Haga och en MKB har gjorts för att bedöma påverkan på kulturmiljön. Riksintresse för kulturmiljö berörs men bedömningen är att planförslaget riskerar att orsaka skada, men inte påtaglig skada på riksintresset. Under processen har ett flertal alternativ testats i en iterativ process där förslaget bedömts och bearbetats för att hindra och lindra påverkan.

Konsekvensbedömningar för de samlade kulturhistoriska värden/skydd som berörs har sammanfattats i en miljökonsekvensbeskrivning och den samlade bedömningen för kulturmiljö bedöms hamna i ett spann mellan måttliga och stora negativa konsekvenser.

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 bedöms bidra till möjligheterna at uppfylla delmål inom alla tre övergripande lokala miljömålen men delmål om att *säkra tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster* bidrar förslaget delvis men riskerar att även att påverka andra delar av aktuellt delmål, såsom tillgång till grönområden och till viss del nyttjande av kulturvärden.

Två arkeologiska fynd har gjorts inom torgytan som innebär en utökning av fornlämning L1969:702 och utreds vidare. Inom den fortsatta planprocessen kommer kommunen att samråda med Länsstyrelsen om hur resultatet från förundersökningen påverkar planerna på att exploatera/bygga på platsen.

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 översvämningsrisker (TTÖP) men som motiveras utifrån god stadsmiljö samt för att kunna tillgodose riksintresset.

För att fördröja och rena dagvatten föreslås regnbäddar på kvartersmark som dimensioneras för att klara stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area. På allmänplatsmark föreslås ett s.k. BGG-system som består av regnbäddar som avvattnas till ett öppet förstärkningslager där dagvatten kan fördröjas och magasineras. Med rening i föreslagna regnbäddar uppfyller planen stadens målvärden och minskar föroreningsmängderna vilket innebär en förbättring för recipienten och påverkar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt. Med fördröjning på kvartersmark och på allmän plats kan förväntas flödet minskas efter exploatering.

Bostädernas planlösning behöver anpassas för att klara bullerriktvärdena mot Övre Husargatan med genomgående lägenheter anordnas som har tillgång till fönster mot sidan som uppfyller riktvärden eller lägenheter på högst 35 kvm anordnas. Uteplatser kan anordnas mot innergård och/eller på innergård. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent för skolgård avser ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfylls

Samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och PM10 underskrids med god marginal för både nollalternativet och för planförslaget

Det tillkommande kvarteret har en god dagsljuspotential på gatufasader mot norr, öster och väster. För mindre på den södra fasaden samt vid innehörnen på kvarterets gård behöver omfattning och placering av balkonger samt fönsterplacering utredas vidare efter samråd. Föreslagen förskola har samtliga undervisningslokaler 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.

Bostadshus på Skanstorget måste grundläggas på pålar för att undvika sättningar och norra delen av förskolegården får endast fyllas upp med 0,5 m och föreskriver en maximal belastning av marken på 10 kPa.

Naturinventering visar att det inte finns några bevarandevärda naturvärdesobjekt inom planområdet och den fördjupade artinventering samt inventering av flädermöss visar att ett genomförande av detaljplanen inte medför några negativa effekter på fågelfaunan samt minimal påverkan på fladdermöss.

Idag finns 166 parkeringsplatser inom området. Ersättningsutredningen för parkering visar på ett framtida behov av cirka 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.

Överensstämmelse med- och avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen 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.

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 översvämningsskydd för förskola och kvarteret ska uppföras. Beslut om samråd av planen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer TTÖP.

Planens syfte och förutsättningar

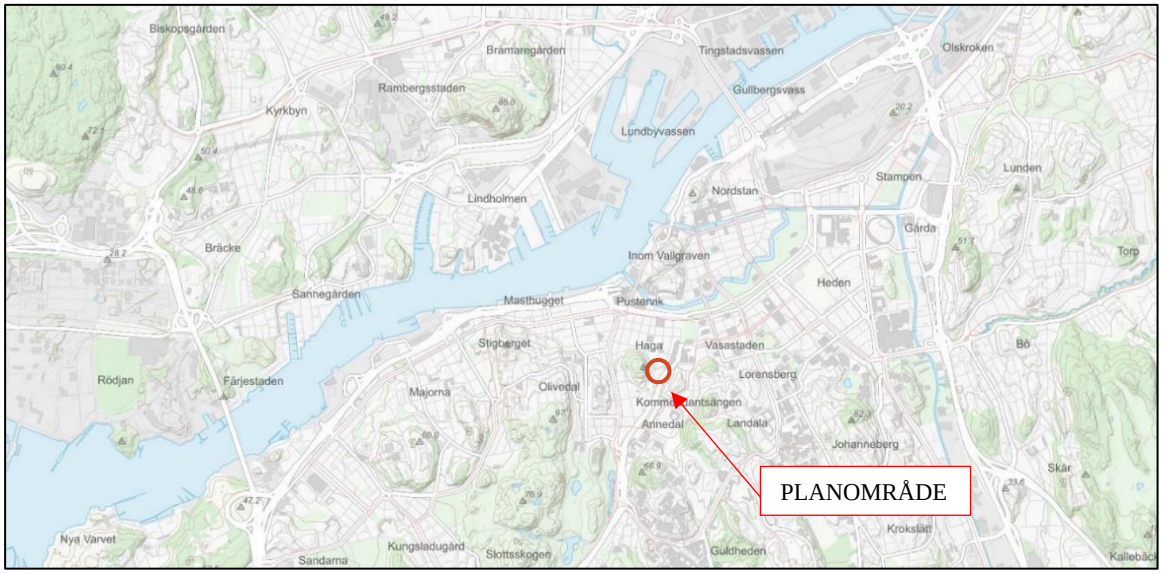
Syfte

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 i slänten upp mot Skansen Kronan. 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 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.

Utgångspunkten för planarbetet har varit planbeskedet och tävlingsförslaget *Haga hjärta Linné* som ligger till grund för markanvisningen. Förslaget har under planarbetet bearbetats för att kunna tillgodose riksintresset för kulturmiljö. Utgångspunkten har även varit att förslaget ska vara ekonomiskt genomförbart.

Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktskarta med planområdets läge i innerstaden.

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.

Planområdet avgränsas i öster av Övre Husargatan, i väster av Skansberget, i norr av bostadsbebyggelsen i Haga och i söder av bebyggelsen i Kommendantsängen.

Plangränsen för detaljplanen ändrades strax inför samråd. Därför stämmer inte plangränsen i kartor som är tagna från utredningar. Anledningen till justeringen är att kunna möjliggöra en hantering av skyfall som behöver studeras vidare efter samråd.

Planområdet omfattar cirka 13000 kvm och ägs i huvudsak av Göteborgs Stad.

Grundkarta med planområde i grön streckad linje

Beslut om markanvisning fattades i fastighetsnämnden 2018-03-09. Efter genomförd markanvisningstävling tecknade fastighetsnämnden 2018 ett markanvisningsavtal med Ernst Rosén AB, markanvisningen har förlängts 2021 och 2024.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger övervägande del av marken inom planområdet. Planområdet omfattar en mindre del av Haga 715:2 samt Haga 715:10 vilken ägs av Statens Fastighetsverks. Ett avtal finns upprättat mellan Kommunen och Statens Fastighetsverk gällande förvaltning av ytor för allmän plats inom fastigheterna.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Haga 715:15 för ändamålen; transformator och gatukök/kiosk. I övrigt finns tillstånd för trafikreglering, styr & ställ, reklampelare samt offentlig toalett.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Prioriterade mål för Göteborgs stad

Göteborg Stads budget för år 2024 antogs av kommunfullmäktige den 2023-11-10.

Ett av de prioriterade målen vad gäller stadsutveckling och bostäder är att Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen ska byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses. Till 2026 års slut ska 25 000 bostäder planeras, framför allt genom att planering påbörjas för kvartersstad på ytor som länge identifierats som lämpliga för bostadsbyggnation.

Inriktningen ska vara att Göteborg ska bli en 15-minutersstad där det som behövs dagligen finns nära, exempelvis affärer, skolor och service. Gröna stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.

Planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingshus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms följa mål och inriktning för Göteborg Stads budget 2024.

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplanen för Göteborgs kommun antogs i kommunfullmäktige 2022-05-19. Planområdet ligger inom innerstaden och betecknas som stadskärna. Innerstaden ska fortsatt vara regionens kärna, med handel, kultur och nöjen, arbetsplatser samt in- och utpendling. 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

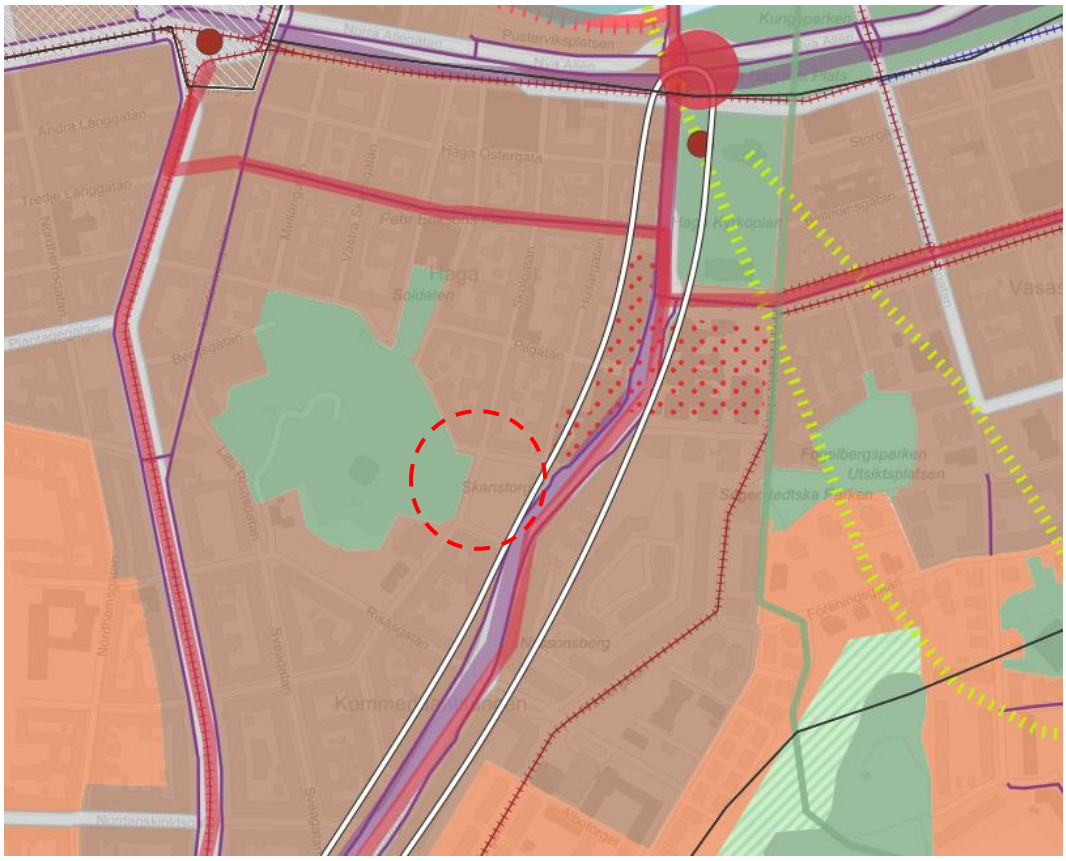
Vidare angränsar planområdet till utpekat stadslivsstråk (Lilla Torget-Linnéplatsen), pendlingscykelnät (Övre Husargatan) och utredningsområde för spårväg. Stråket Lilla torget – Linnéplatsen har idag karaktären av en väg för bilar med breda körfält och inte av en stadsgata för gång- och cykel. Längs Övre Husargatan har åtgärder gjorts i gaturummet för gång, cykel- och kollektivtrafik, ytterligare potential finns att utveckla delar av gatan för en attraktivare stadsmiljö och stadsliv, särskilt vid Skanstorget. Potentialen för vistelsytan längs med stråket och utveckla gröna och blå värden samt fortsatt stärka Övre Husargatans funktion och potential för en attraktiv stadsmiljö.

Planområdet befinner sig i en bebyggelsemiljö som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Området Göteborgs innerstad, Skansenkronan, Skanstorget med inramande kvarter i Haga och Kommendantsängen ingår även i stadens program för bevarande. Översiktsplanen för fram att den växande staden ska utvecklas i samspel med kulturmiljövärden genom att bygga vidare på stadens karaktärer, genom att i samband med stadsutveckling förtydliga och förstärk platsspecifika värden som Göteborgs historia

och stadens unika karaktär. Nya tillägg skall uppvisa en arkitektur som förhåller sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärker Göteborgs identitet för framtiden.

Skansberget med byggnadsminnet Skansen Kronan pekas ut som känsligt utifrån att det är ett ”betydande landmärke, ett karaktärselement, i stadsbilden samt en viktig utsiktsplats som erbjuder vyer över stadskärnan från söder. Särskild hänsyn behöver tas vid planering för lokalisering av nya höga byggnader, som inte bör placeras mitt i viktiga siktlinjer”

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.


Pustervik
Pustervik
Pustervik

tillgängligt. Dock råder stor platsbrist och dessutom finns här många olika kvaliteter som inte bör byggas bort, till exempel äldre bebyggelse, parker och öppna ytor.

Markanvändningskartan anger ”blandad stadsbebyggelse” för planområdet, inom vilket ”bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service ryms. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.” Skansberget är utpekat 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. Samtidigt säger översiktsplanen att innerstaden ska kompletteras med service och bostäder.

Detaljplanen överensstämmer inte helt med översiktsplanens geografiska inriktning för innerstaden. För kompletteringsområdet Stenstaden, där aktuellt planområde ingår, anges bland annat att:

”Inom området kan potential för stadsliv tas tillvara genom att lyfta och stärka befintliga kulturvärden och stadsmiljökvaliteter, exempelvis genom att platser som Hagabion (Victoriaskolans före detta skolgård), Skanstorget och Schillerskas skolgård, som idag används till parkering, i stället omvandlas till vistelseytor.”

Kompletteringsområdena, såsom Stenstaden, kopplas i översiktsplanen särskilt samman med utvecklingsstrategin Stärk, värna och komplettera den befintliga staden. Utvecklingsstrategin anger att det finns ett högt tryck på förtätning i form av bostäder, kontor och samhällsservice i Innerstaden eftersom läget är mycket attraktivt och regionalt tillgängligt. Dock råder stor platsbrist och dessutom finns här många olika kvaliteter som inte bör byggas bort, till exempel äldre bebyggelse, parker och öppna ytor.

Översiktsplanen framhåller att en tät och levande stadskärna inte bara består av byggnader för olika ändamål, utan också en stor variation av offentliga rum för olika behov, och att de befintliga stadsrummen ofta har en outnyttjad potential, och pekar ut Skanstorget som en sådan plats.

Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen men den följer i hög grad de viktiga inriktningarna. Förslaget har anpassats för att minska påverkan på den känsliga kulturmiljön och stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Tematiskt tillägg för översvämningsrisker

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. Med föreslagna åtgärder förväntas stadens riktlinjer uppnås förutom vid östra fasaden av flerfamiljshuset och förskolans bottenplan. Detta innebär att detaljplanen föreslår avsteg från TTÖP.

Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö, då det bedöms bli svårt att skapa levande bottenvåningar om bottenvåningens golvnivå måste placeras för högt upp från entrén, samt för att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö, där den befintliga murens höjd innebär att förskolans sockelvåning inte kan placeras på rekommenderad höjd. Detaljplanen säkerställer ett genomförande med dels skyddsåtgärder i allmän plats

genom höjdsättning och skyfallsränna samt att översvämningsskydd krävs om inte färdigt golv kan placeras på rekommenderade nivåer. Beslut om samråd av planen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP).

Arkitekturpolicy

Propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) presenterades i februari 2018 av dåvarande kultur-, miljö- och bostadsministrarna. Politiken tar ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Byggnadsnämnden i Göteborg har utifrån detta och egna mål arbetat fram en Arkitekturpolicy för staden (godkändes av byggnadsnämnden 2018-12-11). Arkitekturpolicyn innebär att Göteborg utvecklas till:

- En attraktiv stad med stark identitet
- En stad för människor
- En modig förebild inom arkitektur

Trafikstrategi för en nära storstad

År 2013 fastslogs en trafikstrategi för Göteborg som är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmsta drygt 20 åren. Göteborgs stads trafikstrategi anger tre huvudmål; ett lättillgängligt regioncentrum, attraktiva stadsmiljöer och Nordens logistikcentrum. I strategin anges bland annat effektmål för ökning av gång och cykeltrafiken och att minst 35% av resorna inom Göteborg ska ske till fots eller med cykel. Vidare anges att minst 55% av de motoriserade resorna i Göteborg ska ske med kollektivtrafik år 2035.

Förslaget bedöms kunna bidra till att uppfylla trafikstrategin då en förtätning i detta centrala läge kan bidra till stadens mål om ökning av gång och cykeltrafik samt att förslaget innebär en minskning av antalet allmänna parkeringsplatser.

Grönstrategi

Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022–2030 syftar till att visa hur Göteborg kan stärkas som en stad med stora gröna kvaliteter, ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv, samtidigt som staden utvecklas. Den är vägledande för Göteborgs Stads alla förvaltningar och bolag avseende planering, byggande och förvaltning, för att bidra till en hållbar och sammanhållen stadsutvecklingsprocess. En av grönplanens nio strategier är att ”*säkerställ god tillgång till parker och naturområden*” samt ”*värna och utveckla en robust grönstruktur i den hårdgjorda staden*”. En byggnation av slänten upp mot Skansen Kronan är inte förenligt med dessa två strategier men förslaget bedöms inte försämra närheten till bostad eller storleken på parken och sociotopvärdena som går förlorad bedöms kunna tillgodoses inom det nya torget.

Tidigare tagna beslut

2009-12-01 – Uppdrag för planprogram

2012-02-07 – Beslut om samråd för planprogram

2017-02-07– Beslut om att avbryta planprogram

2017-06-21 – Beslut om positivt planbesked

2018-09-09 – Markanvisningstävling (vinnande förslag Haga hjärta Linné – Ernst Rosén och Okidoki Arkitekter)

2019-12 17 – Beslut om att detaljplanen ska ingå i startplan

2021-03-29 – Begäran om planeringsbesked hos Länsstyrelsen

2021-05-10 – Länsstyrelsen beslutar att lämna negativt planeringsbesked vad gäller Riksintresse för Kulturmiljö

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

2024-02-05 Beslut om förlängning av markanvisning

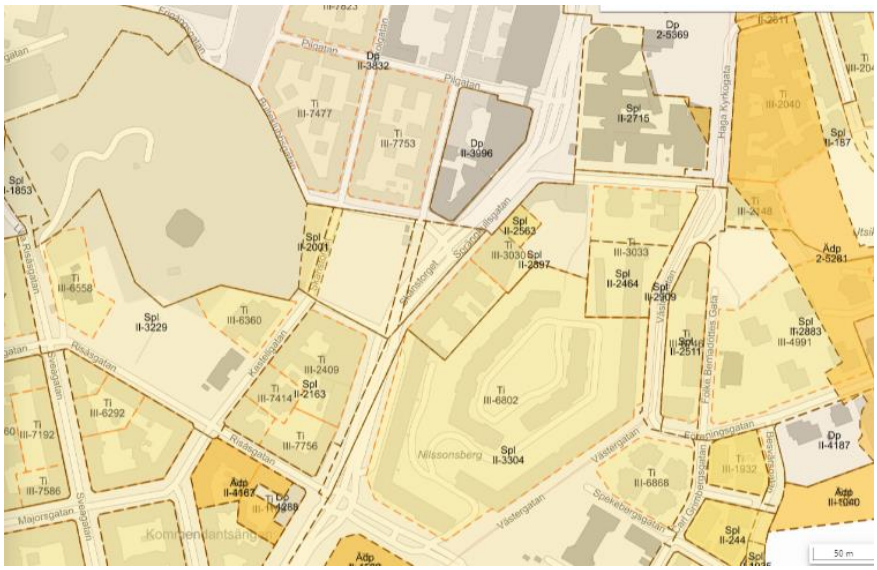
Planuppdrag
2019-12-17, Beslut från dåvarande Byggnadsnämnden nuvarande Stadsbyggnadsnämnden om att detaljplanen ska ingå i startplan 2020.

Gällande detaljplaner
För planområdet gäller huvudsakligen stadsplan för del av stadsdelen Skanstorget och Öfre Husargatan samt Vegagatan, aktnrummer 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, aktnrummer 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.



Gällande planer i närområdet. SPL = Stadsplan, TI = Tomtindelning, ÄDP = Ändringsplan, DP = Detaljplan

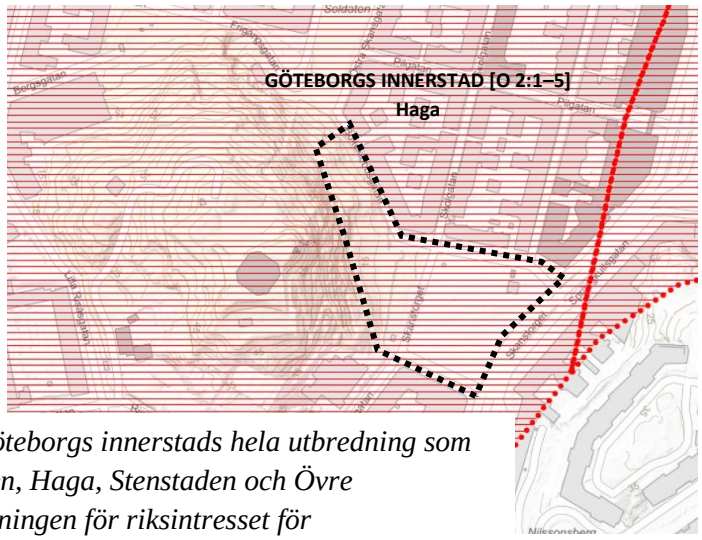
Programsamråd för planområdet har antecknats av byggnadsnämnden november 2014. Program för Skanstorget avbröts av byggnadsnämnden 2017-02-17.

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut 2024-03-26 om att starta detaljplaneläggning för skola på den södra delen av Skansberget. Området är idag planlagt för bostadsändamål och garage enligt stadsplan 1480K-II-3229 (1968) som medger en sammanbyggd huskropp i 5–6 våningar.

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövård

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1–5), delområde Haga. Riksintresset är som helhet en omfattande kulturmiljö såväl geografiskt som innehållsmässigt. Det speglar som helhet Göteborgs framväxt från 1600-talet och fram in i modern tid.



Karta till vänster visar riksintresset Göteborgs innerstads hela utbredning som utgörs av delområdena Fästningsstaden, Haga, Stenstaden och Övre Johanneberg. Karta till höger avgränsningen för riksintresset för kulturmiljövård, Göteborgs innerstad i relation till planområdet.

Nedan är motiveringen i beslutstexten (RAÄ:s riksintressebeskrivning) återgiven i sin helhet. De uttryck för riksintresset som bedöms ha störst relevans för kulturmiljön som planområdet berör har lyfts ut från beslutstexten och delats in i tre teman knutna till beslutets motivering ”*Den befästa staden*”, ”*Stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen*” samt ” *Byggnadstradition och stadsdelskaraktär*”.

<u>Göteborgs innerstad [O 2:1–5]</u>

Motivering:

Storstadsmiljö, formad av funktionen som "Sveriges port mot väster" och det för sjöfart, handel och försvar strategiska läget vid mynningen av Göta älvs vattensystem. Rikets främsta sjöfartsstad samt residensstad, domkyrko- och universitetsstad, präglad av tre seklers handelsaristokrati. Ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst, och på stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen. Den göteborgska byggnadstraditionen med dess olika stadsdelskaraktärer. (Skolstad, Universitetsmiljö, Stiftsstad).

Uttryck för riksintresset:

Den befästa staden

”1600- och 1700-talens fästnings- och kanalstad med bevarade delar av stadsbefästningarna, och strax utanför stadskärnan skansarna Göta Lejon och Kronan samt Exercisheden…” […] ”1600-talets stadsbyggande, med landets främsta exempel på holländskt inspirerad kanalstadsplan, med omgivande befästningsgördel och vallgrav, och den regelbundet planerade förstaden Haga med sin enklare rutnätsplan.”

Stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen

” Det sena 1800-talets storstadsomdaning och -utbyggnad med anläggningar, områden och bebyggelse som visar på ny samfärdselteknik, spridningen av olika verksamheter och skilda sociala gruppers levnadsförhållanden” […] ”De stora utvidgningsområdena med planmönster, tät stenstadsbebyggelse, gator av olika bredd och karaktär, bestämda hushöjder, parker och trädplanteringar.” […]

”Mönstergilla arbetarbostäder i tegel i Haga och Annedal, och traditionella trähus blandade med stadsmässiga landshövdingehus.” […] ” 1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden, med de inledande decenniernas terränganpassade, oregelbundna planmönster, men även fullföljande av rutnätsstaden.” […] ”Bostadsbebyggelse för olika samhällsskikt och som uttryck för olika stilepoker, och anläggningar för idrott, rekreation och nöjesliv.”

Byggnadstradition och stadsdelskaraktär

” Göteborgska särdrag i stadsbilden.” […] ”Den topografiskt och socialt betingade karaktären av många småstäder i storstaden, d. v. s. ett lapptäcke av tydligt åtskilda stadsdelar. ” […] ”… den rikt formade sena 1800-talsbebyggelsen i puts och tegel och med stort inslag av polykromi, landshövdingehusen och deras olika utvecklingsskeden.” […] ” Gatukaraktären med gatsten och gånghällar i bohusgranit samt de rikliga inslagen av grönska i stadsbilden.”

”Riksintresset omfattar stadsdelen Haga väster om Sprängkullsgatan, Masthugget närmast väster om Linnégatan samt angränsande delar av Kommendantsängen och Pustervik. Området består av tätbebyggd låglänt terräng samt det lummigt trädbevuxna Skansberget. Bebyggelsen följer de reguljära äldre planmönster som i tur och ordning upprättats för de nämnda stadsdelarna perioden 1600–1800. Stadsplanerna jämkades efter topografin, fästningsgördeln kring stadskärnan samt vägarna mellan Göteborg och landsbygden söder ut. Därav följer vissa avvikelser från den eftersträvade rätvinkligheten. Ett dominerande inslag i miljön är försvarsanläggningen Skansen Kronan med omgivande park i områdets bergiga södra del. Framträdande öppna platser är Järntorget, Pustervikssplatsen och Skanstorget.”

I samband med detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett kulturmiljöunderlag med syfte att uttolka riksintresset och hur det tar sig uttryck inom och i anslutning till aktuellt planområde och ska utgöra grund för framtagandet av en miljökonsekvensbeskrivning av detaljplaneförslaget inför samråd.

Den del av riksintresset som planområdet ligger inom utgör en stadsmiljö som är starkt präglad av flera historiska lager; från Göteborgs grundande, den successiva framväxten av staden under 1800-talet och fram till första hälften av 1900-talet. Riksintressets

berättarinnehåll har på så vis ett långt tidsdjup som kommer till uttryck genom berget med befästning, torget, bebyggelse och visuella samband som stadsrummet idag erbjuder.

Skansberget krönt av Skansen Kronan är det äldsta och visuellt mest dominanta uttrycket för berättelsen om Göteborgs grundande och den befästa staden i de olika stadsrum som ansluter till berget och omger planområdet. Men de olika historiska lagren både möts och överlappar varandra inom och i anslutning till planområdet, vilket gör att vissa egenskaper och fysiska uttryck kan återspegla flera skeden och företeelser av den historiska kontext som riksintresset representerar. Som exempel: Den öppna platsen, till stor del utgörande av Skanstorget, återspeglar olika tiders kontinuerliga nyttjande av platsen. Den är på så vis ett uttryck för den fortifikatoriska idén under Göteborgs skede som befäst stad och samtidigt är torget i sig ett uttryck för det sena 1800-talet och tidiga 1900-talets stadsbyggnadsidé.

För en utförligare beskrivning och uttolkning av riksintresset se *kulturmiljöunderlag,* (Stadsbyggnadsförvaltningen 2022-06-28).

Generella förhållningssätt till Riksintresseområdet

Riksintresseområdet är en levande kulturmiljö vars värden och potential ska omhändertas, utvecklas och värnas. Riksintresseområdet som helhet är att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Byggnader och bebyggelsemiljöer får inte förvanskas och alla ändringar ska utföras varsamt och med beaktande av värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag (PBL 8 kap 13§). Omvandlingar; förändringar och förtätningar inom och i anslutning till området ska uppvisa ett medvetet och i relation till kulturvärdena välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset. Förändringar i stadsmiljön ska uppvisa minst lika hög arkitektonisk kvalitet som befintligt. Gestaltningsgrepp ska kunna motiveras väl i förhållande till kulturmiljön. Samtliga projekt inom området ska därför ta sin utgångspunkt i aktuella kulturmiljöunderlag och ha en hög ambitionsnivå för gestaltningen.

Mark, vegetation och fauna

Foto över Skanstorget idag från nordost. Okidoki arkitekter.

Skanstorget domineras av en asfaltsbelagd parkering omgiven av lokalgator i norr, väster och söder. Dess mitt utgörs av en cirkelformad gräsyta, formad efter den tidigare saluhallens fotavtryck. På gräsytan finns ett antal träd och buskar och en samling sittplatser. På torget finns ett gatukök/kiosk, en offentlig toalett, reklampelare, styr & ställ och två teknikbyggnader.

I öster avgränsas torget av gata (Övre Husargatan/Sprängkullsgatan). Den breda gatusektionen innehåller fyra körfält för buss och övrig trafik, dubbelriktad cykelbana samt gångbana återfinns på ömse sidor. En yta för uteserveringar finns intill fasaden i öster. Till gaturummet hör en trädrad som är placerad mellan gata och torg. Rumsligt avgränsas torget mot öst av byggnader med cirka sex våningar.

Från norr ansluter Haga torget, mestadels med äldre trähusbebyggelse i två våningar. I söder inramas torget av Kommendantsängens högre stenstad med verksamheter i bottenplan. Generösa trottoarer med gångbanehällar och smågatsten förkommer längs byggnaderna både mot Haga och Kommendantsängen.

I väst dominerar det grön bevuxna Skansberget med Skansen Kronan högst upp. Vid bergets fot är en tillgänglig terrassplats anlagd genom en högre gnejsstödmur från 1914. Platsen är gräsbevuxen och med ett antal träd och buskar. Enstaka bänkar och belysningsstolpar (av typen som togs fram till jubileumsutställningen) förekommer längs gångväg mellan gräsyta och berget. Platsen nås via två trappor, en i norr och en i söder. Den södra trappan leder vidare till serpentinvägen upp mot Skansen Kronan och utgör därmed huvudentrén till Skansbergets stadsdelspark med sitt huvudmål Skansen Kronan.

Skansbergets norra och östra sluttningar är bevuxna med ädellövskog som bedöms innehålla höga naturvärden. Se bilaga Naturvärdesinventering. Området angränsar till och ligger till viss del inom planområdet.

Torget i sin nuvarande form sluttar mot nordväst med en nivåskillnad på drygt tre meter. Marknivå i torgets sydöstra hörn (mötet med Övre Husargatan) är +12.4 och höjd i torgets nordvästra hörn (mötet med Skolgatan) är +9.3. Mellan Övre Husargatan/Sprängkullsgatan och torgytan tar en stödmur upp en lägre nivåskillnad. Den högre stödmuren nedan berget i väster är cirka 2,5 meter hög.

Markmiljö

Nuvarande markanvändning inom planområdet består främst av hårdgjorda ytor i form av tillhörande gator och parkeringsplatser, en mindre grönyta är lokaliserad inom parkeringsytan. Längs med planområdets västra sida finns Skansberget med intilliggande grönyta.

Till samrådet har en historisk inventering samt en översiktlig miljöteknik markundersökning genomförts för planområdet (Deka Enviro AB, 2023-09-04). Resultat efter nu utförd miljöteknisk markundersökning visar att det förekommer halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Behov av kompletterande undersökningar för att uppfylla platsens lämplighet för planerad bebyggelse bedöms inte föreligga. Däremot kan ytterligare undersökningar/miljökontroll och avhjälpandeåtgärder krävas i senare skede i samband med entreprenaderna för respektive kvarter för att därmed utgöra ytterligare underlag för masshantering och avgränsning.

Geoteknik

Till samrådet har ett geotekniskt utlåtande**s** sammanställts med den befintliga informationen om arbetet (Norconsult AB, 2022-11-11) samt fördjupad geoteknisk utredning med marktekniska undersökningsrapport/geoteknik samt stabilitets- och sättningsutredning (WSP, 2023-12-17).

Området vid Skanstorget är plant och består av parkeringsplatser samt mindre gräsytor. Väster ut ansluter Skansberget till Skanstorget via en äldre stenmur där marknivån varierar mellan cirka +13 till +17 och övergår till ytligt berg. Jordlagerföljden består av ett fyllningslager, av varierande innehåll, som underlagras av 2–14 m lös lera på ett fastare friktionslager. En fri grundvattenyta finns på cirka 2 m djup. Leran är sättningskänslig och ingen pålastning får ske utan att sättningsreducerande åtgärder vidtas. Marken inom området klassas som lågradonmark.

Stabilitetsförhållande

WSP Sverige AB har på uppdrag av Göteborgs Stad, utfört en stabilitetsutredning för området vid Skanstorget (2023-12-17).

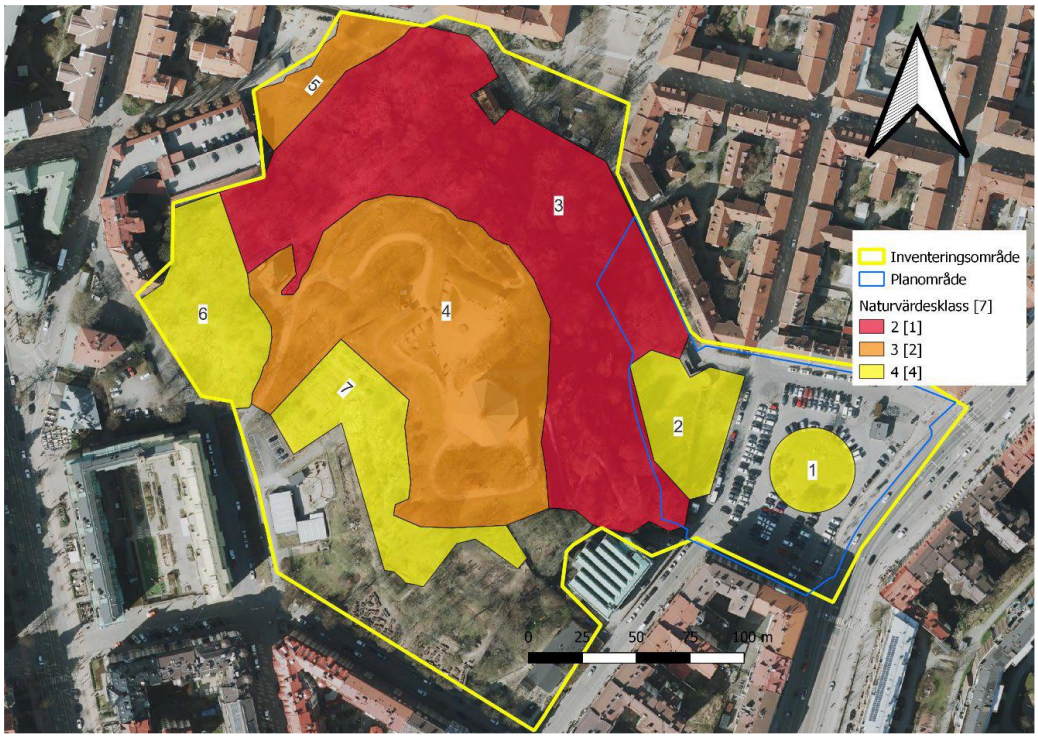
Befintlig stabilitet är god i södra och norra delen av Skansberget där det är grunda lerdjup (2–5 m), medan den är otillräcklig i mitten av området där det förekommer större lermäktigheter (cirka 8 m).

Radon

Marken klassas som lågradonmark (<60 Bq/kg).

Naturvärden och biotopskydd

I samband med tilltänkta exploateringar vid Skanstorget har Göteborgs stad beställt en naturvärdesinventering (Pro Natura, 2023-04-03). Föreliggande naturvärdesinventering ska fungera som underlag till att beakta värden för biologisk mångfald i detaljplanearbetet. Inventeringen utfördes under november 2022 enligt svensk standard 1999000:2 014 Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI). Detaljeringsgraden på inventeringen har varit medel och inventering har skett med tillägget Naturvärdesklass 4.



Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass Pro Natura

Sammanlagt inventerades cirka 6,5 ha. Totalt har sju naturvärdesobjekt avgränsats, ett med högt naturvärde motsvarande naturvärdesklass 2, två med påtagligt naturvärde motsvarande naturvärdesklass 3 och fyra med visst naturvärde motsvarande naturvärdesklass 4.

Planområdets västra del ligger i angränsning och till liten del inom naturvärdesobjekt 3 som hyser ett högt naturvärde. Planerad förskolegård och ny gånganslutning inom naturvärdesobjekt 3 anpassas så långt som möjligt till befintlig terräng och vegetation. Två askar (rödlistad art) står inom detta område och skall om möjligt bevaras.

Övriga naturvärdesobjekt inom planområdet har bedömts hysa visst naturvärde. Sådana objekt har, enligt standardens terminologi en viss betydelse för biologisk mångfald. Förekommande naturvärdena är dock inte sådana att de nödvändigtvis måste bevaras på den plats där naturvärdesobjekten är identifierade, så länge liknande miljöer finns i samma omfattning i landskapet runtomkring.

Inom planområdet påträffades inga objekt som omfattas av biotopskydd. Inte heller några värdeelement, dvs strukturer med stor positiv betydelse för den biologiska mångfalden, har påträffats inom planområdet.

Fåglar

I samband med tilltänkta exploateringar vid Skanstorget har Göteborgs stad beställt en fördjupad artinventering av häckande fåglar (Pro Natura, 2023-09-26).

Inventering av fåglar har gjorts genom fältbesök vid tre olika tillfällen under vår och försommar (5/5 – 14/6). Fältbesöken gjordes under tidiga morgnar. Vid varje fältbesök

noterades samtliga arter som hördes eller sågs, tillsammans med under vilka omständigheter arten noterades (exempelvis sjungande, överflygande, varnande etcetera).

Karta över delområden använda vid fågelinventeringen. Pro Natura

Under fågelinventeringen noterades totalt 29 olika fågelarter. Av dessa noterades 17 arter under omständigheter som möjligen, troligen eller säkert indikerar att de häckar i området. Den absoluta merparten av noterade arter är sådana som är vanligt förekommande i vardagslandskapet och som kan häcka i många typer av miljöer, också sådana som är kraftigt påverkade av människans aktiviteter. Dock noterades en rödlistad art, björktrast (NT), som säker häckare Stare (VU) är en trolig häckare och grönfink (EN) är en möjlig häckare. I övriga delar av inventeringsområdet finns betydligt bättre förutsättningar för fåglar, både för häckning, födosök och vila. En fullständig lista över noterade arter presenteras i bilaga 1. Det är viktigt att en exploatering inom planområdet påverkar intilliggande områden i så liten utsträckning som möjligt. Det gäller särskilt delområde 3 där det finns en större koncentration av äldre och döda träd som kan vara av betydelse för hålhäckande fågelarter.

Fladdermöss

Enviro Planning AB har genomfört en fladdermusinventering i samband med detaljplan (2024-01-09). Tre fladdermusarter noterades under inventeringen men endast nordfladdermus jagade en längre stund. Det finns inga misstänkta boplatser förutom teoretiska möjligheter till övervintring i Skansen Kronan.

Noteringar av nordfladdermus (blå) och dvärgpipistrell (röd). Den gula pilen anger ett stråk i vilket en eller två individer av nordfladdermus flög fram och tillbaka och jagade. Rött och gult område anger planerad exploatering och rosa prickar visar skyddsvärda träd. Enviro Planning AB

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Stadsrum och befintliga bebyggelse

Det är ett stort och öppet stadsrum som starkt präglas av Skansbergets branta resning med Skansen Kronan på krönet som dominerande fond i väster. Berget och Skansens monumentalitet har karaktäriserat vyn i det öppna rummet från grundandet av Göteborg fram till idag. Försvarsklippan med skans är ett uttryck för den befästa stadens fortifikatoriska idé med strategiskt nyttjande av de naturgivna förutsättningarna i landskapet. Den västra delen av planområdet inbegriper delar av Skansbergets parkanläggning. I syfte att lyfta fram både Skansen Kronan och Skansberget anlades parken 1915. Parkmiljön på bergets sluttningar som helhet karaktäriseras av tidens romantiska ideal med slingrande gångvägar, terrasseringar och naturstensmurar samt trappor och murade portiker. Parkmiljön är också ett uttryck för det sena 1800-talets stadsbyggnadsideal med mycket grönska i stadsrummet och det för tiden typiska greppet att använda topografi och grönska för att markera gränser mellan olika stadsdelar. Parkens kraftiga naturstenmurar förstärker tillsammans med den före detta fabriksbyggnaden som angränsar till planområdet, Skansbergets tyngd och hur det landar intill den idag öppna platsen.

Det nuvarande Skanstorgets utbredning kommer av stadens utvidgning och planläggning under det sena 1800-talet. I direkt anslutning till planområdet möts också de tre omgivande stadsdelarna Haga, Annedal och Kommendansängen. Utöver Skansberget som fond utgör bebyggelsen som vänder sig mot planområdet fonder som ger det nuvarande torget en historisk inramning, den låga trästaden Haga och den högre täta stenstaden i Annedal och Kommendantsängen.

Haga

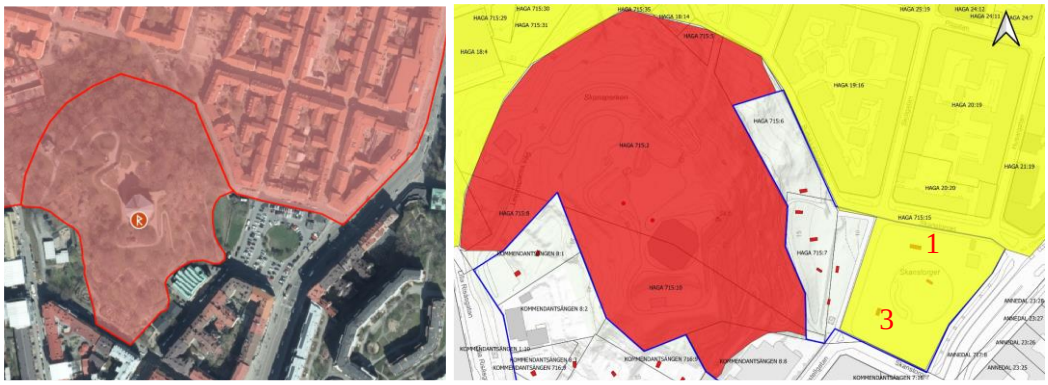
Hagas bebyggelse är uppförd efter en rutnätsplan som härrör från 1600-talet och där Skolgatan och Husargatans raka gatusträckningar leder fram till Skanstorget. I bebyggelsefronten mot planområdet upptar den äldsta längan av trähus uppförda under 1860-talet störst utrymme. Längan omfattar fyra byggnader i två våningar, varav tre är sammanbyggda. De är uppförda på en låg sockel av sten, med fasader klädda med locklistpanel, har spröjsade fönster jämnt fördelade över fasad och sadeltak med utskjutande takfot. Kvarteren på var sida om den äldre trähuslängan har bebyggelse som är uppförd under 1980- och 90-talen inordnad i den ursprungliga kvartersstrukturen. Byggnaden närmast Skansberget är utformad med utgångspunkt i den äldre trähusbebyggelsen genom höjdskala, materialanvändning och färgskala. Byggnaden närmast Sprängkullsgatan är anpassad höjd- och kulörmässigt men är uppförd med putsade fasader och en mer expressiv helhetsgestalt.

Annedal och Kommendantsängen

Mot söder och öster vänder sig Annedal och Kommendantsängens stenhusbebyggelse mot planområdet. Bebyggelsen utmed Skanstorgets östra sida präglas av en stil- och tidsmässig variationsrik stenhusarkitektur med byggnader i 5–6 våningar uppförda från sent 1800-tal till 1940-tal. Gemensamma karaktärsdrag för den äldre bebyggelsen är en högre sockelvåning, markerad takfot och branta takfall. 1940-talets byggnader har enklare tegelfasader, en mindre framträdande sockelvåning och flackare tak. Bebyggelsen i Kommendantsängens kvarter i anslutning till planområdet i söder utgörs av två byggnader i sex våningar, uppförda på 1890-talet respektive 1930-tal i tegel och sten. De båda byggnaderna har utformats typiskt för respektive uppförandetid men har en sammanhållen höjdskala, fasader i anknytande kulörer och båda byggnader har avfasade hörn.

Fornlämning

Skansberget med Skansen Kronan utgör en fornlämning, Göteborg 148:2/L1969:634, och skyddas av kulturmiljölagens 2. Kap. Anläggningens lämningstyp är fästning eller skansanläggning. Skyddet i enlighet med kulturmiljölagen innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada fornlämningen. Haga utgör en del av fornlämningen Göteborg 216:1/L1969:702 som är av lämningstypen stadslager.



Tidigare avgränsning av fornlämningsområde (vänster) och nya fornlämning-utbredningen kring Skanstorget (höger) för Göteborg 148:2/L1969:634 samt Göteborg 216:1/L1969:702 markerat röd respektive gul. Två lämningar markerade med siffra 1 och 3.

Inför detaljplanearbetet har exploateringsförvaltningen beställt en arkeologisk förundersökning (Göteborgs stadsmuseum, 2023-06-28) för att undersöka eventuell okända lämningar som kan knytas till försvarsverk på och omkring Risåsen.

Totalt grävdes 18 schakt fördelade över undersökningsområdet. I den norra delen, fastigheten Haga 715:6, samt i sydost på Kommendantsängen 8:11 låg berget i dagen och inga schakt förlades därför i dessa delar. Arkeologiska lämningar kunde endast dokumenteras i två av de 18 schakten, schakt 1 och 3, som ligger vid dagens parkering på Skanstorget (inringade på kartan). Orsaken till att inga lämningar framkom i det intilliggande schakt 2 beror på den byggnad som fram till 1930-talet stod på den nuvarande cirkulära grönytan på Skanstorget. Rester av källare tillhörande denna byggnad konstaterades i schakt 2 följt av naturligt avsatt lera. Begränsad tillgång till Skanstorget medförde att inget schakt förlades till den sydöstra delen av området.

I schakt 4–12 framkom endast fyllnadsmassor, till stor del bestående av rasering från den tidiga 1900-talsbebyggelsen, vilandes direkt mot berg eller ovanpå naturligt avsatt lera. I schakt 13–18 framkom påförd lera tillsammans med sentida raseringslager som använts för att terrassera östra sidan av Skansberget.

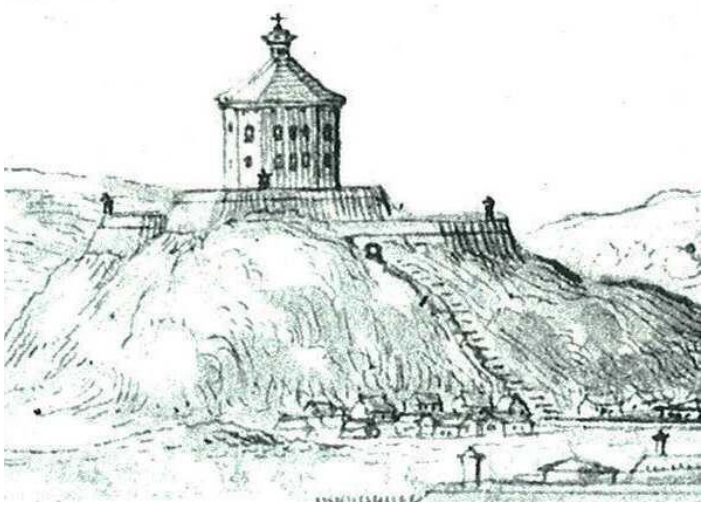
Inom undersökningsområdet kvarstår lagskyddet för den del som utgör Skanstorget (Haga 715:15). Lämningarna i detta område förefaller vara del av Hagas stadslager, dvs. fornlämning L1969:702, och fornlämningsområdet utökas därför till att innefatta Skanstorget. Lagskyddet för övriga delar av undersökningsområdet bör anses som borttaget som ett resultat av undersökningen. För övriga delar av fornlämningen L1969:634 kvarstår lagskyddet.

Vidare utredning kommer ske för fornlämning L1969:702 efter detaljplanens samråd.

Kulturhistoria

Den historiska bakgrunden för planområdet med anslutande omgivningar sträcker sig tillbaka till Göteborgs grundande och epoken som befäst stad. Det Göteborg som grundades år 1621 skulle aldrig förloras i krig. Därför uppfördes staden innanför breda vallar och tjocka stenmurar vilka kompletterades succesivt med yttre förskansningar. Redan 1639 anlades en skans på Risåsen eller Ryssåsen. Den kallades bland annat juteskrämman och var en föregångare till Skansen Kronan.

Skansen Kronan uppfördes under 1687–1700 efter ritningar av Erik Dahlbergh. Den utgjorde vid tiden en mycket betydelsefull del av ett redan etablerat större fortifikatoriskt system, bestående av flera anläggningar placerade på väl valda strategiska höjder runt den befästa staden samt utmed älven med uppdrag att skydda staden och nationen. De kalhuggna bergen, gav inte bara förutsättning till långa siktlinjer i den kuperade terrängen, utan både förstorade och förstärkte skansens auktoritet. Den eftersökta effekten var att ge upplevelsen av en kraftfull och respektingivande försvarsanläggning som del av den fortifikatoriska idén. I syfte att säkerställa detta hölls markerna vid dessa strategiska höjder fria från bebyggelse eller andra visuella hinder.



Teckning av Erik Dahlbergh från ca 1700 på Skansen Kronan. Hagas enkla trähusbebyggelse växer fram vid bergets fot, i övrigt är marken fri för siktens skull.

Redan år 1648 beslutade Magistraten i Göteborg att anlägga en förstad vid Skansbergets norra fot. Haga blev den första planlagda förstaden i Göteborg, efter tidens stadsplaneideal om rutnätsplan. Skansen Kronan var en av anledningarna till att Drottning Kristina godkände utbyggnaden av den första stadsdelen utanför murarna, då det bedömdes att Skansen gav den nya stadsdelen tillräckligt med skydd från det ständigt närvarande krigshotet. Utanför den befästa staden låg i övrigt landerier och jordbruk som försåg stadens invånare med mat. Området kring Skansbergets fot var vid denna tid en plats för bland annat odling och som ”service yta” för militären för tillfällig uppsamling, uppställning och övning.

1800-talet innebar genomgripande förändringar för områdena kring Skansberget. 1807 beslutades att befästningarna runt Göteborg skulle raseras, under 1800-talets första hälft omvandlades därigenom den befästa trästaden till en öppen stenstad. Omkring 1850 började några av Göteborgs stora industrier etableras. Som följd av industrialiseringen skedde en stor inflyttning från landsbygden till staden. Många inflyttade arbetare bosatte sig i Haga och invånarantalet i stadsdelen växte snabbt.

Under 1800-talet förflyttades stadsgränsen alltmer söderut. Under seklets andra hälft utökades stadens ägor med bland annat Kommendantsängen och Annedal som tidigare hört till Älvsborgs Kungsladugård och Krokslätts Nordgården. Stadsplaner för de nya områdena upprättades under det sena 1800-talet.

Fram till 1800-talets slut var de nyförvärvade landområdena söder om Skansberget i huvudsak obebyggt och öster om berget fanns trädgårdsanläggningar samt en gles bebyggelse med bland annat trävillor. Utbyggnaden av de nya stadsdelarna skedde successivt mellan 1890–1940. Det fanns vid tiden flera torg i Göteborg, men inget av dem låg i närheten av de framväxande stadsdelarna vid Skansberget. Förutsättningarna för, och behovet av, att etablera ett torg på platsen var fördelaktiga och angelägna med det ökande

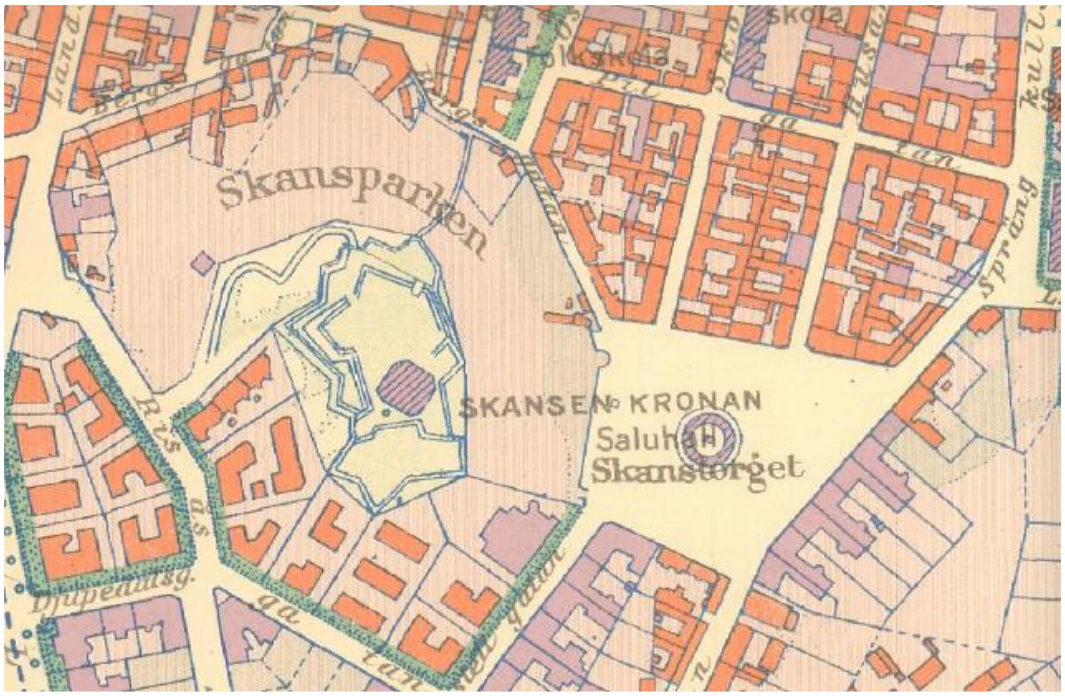
befolkningsunderlag i och med inflyttningarna från landsbygden. Den obebyggda marken vid Skansbergets fot togs i anspråk och bekräftades som torg i stadsplanen från 1891. Torget fick namnet Skanstorget och en rund saluhall uppfördes på torgets mitt. Torget låg i brytpunkten mellan stadsdelarna Haga, Annedal och Kommendantsängen. Haga var en stadsdel för arbetare med småskalig enkel trähusbebyggelse. I de nya stadsdelarna uppfördes i huvudsak en mer påkostad och storskalig stenhusbebyggelse för ett mer välbärgat samhällsskikt.

Under det tidiga 1900-talet lades mycket kraft och resurser på att lyfta fram både Skansen Kronan och Skansberget. I Skansen inreddes ett militärmuseum och en park anlades på berget. 1915 stod parken med gångvägar, murar och terrasseringar klar. Skansen Kronan fick då en ordnad entré som ersatte de stora vedskjul som tidigare fanns på platsen.

Foto från 1915 över Skanstorget och saluhallen och den då nyligen anlagda stenmuren vid bergets sluttning.

Arbetarrörelsen flyttade successivt från Skanstorget till Järntorget. Samtidigt sjönk invånartalet i stadsdelarna kring torget. Detta i kombination med en växande butikshandel på Övre Husargatan och konkurrens från andra torg gjorde att kommersen på torget minskade. År 1941 revs därför saluhallen.

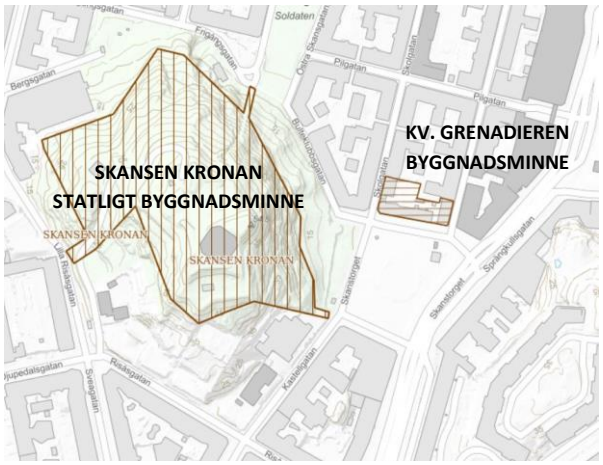
I och med en ökande bilism breddades Sprängkullsgatan/Övre Husargatan på 1960-talet, vilket förstärkte barriären mellan torget och dess östra sida. Fler bilar innebar också ett ökat behov av parkeringsplatser och bilarna kom på så vis att successivt ta över Skanstorgets yta. I mitten på 1960-talet anlades den lilla parken, cirkelformad för att knyta an till den gamla saluhallen.



Jubileumskarta från 1923 över Skanstorget och bebyggelse på och runt Skansberget.

Byggnadsminnen

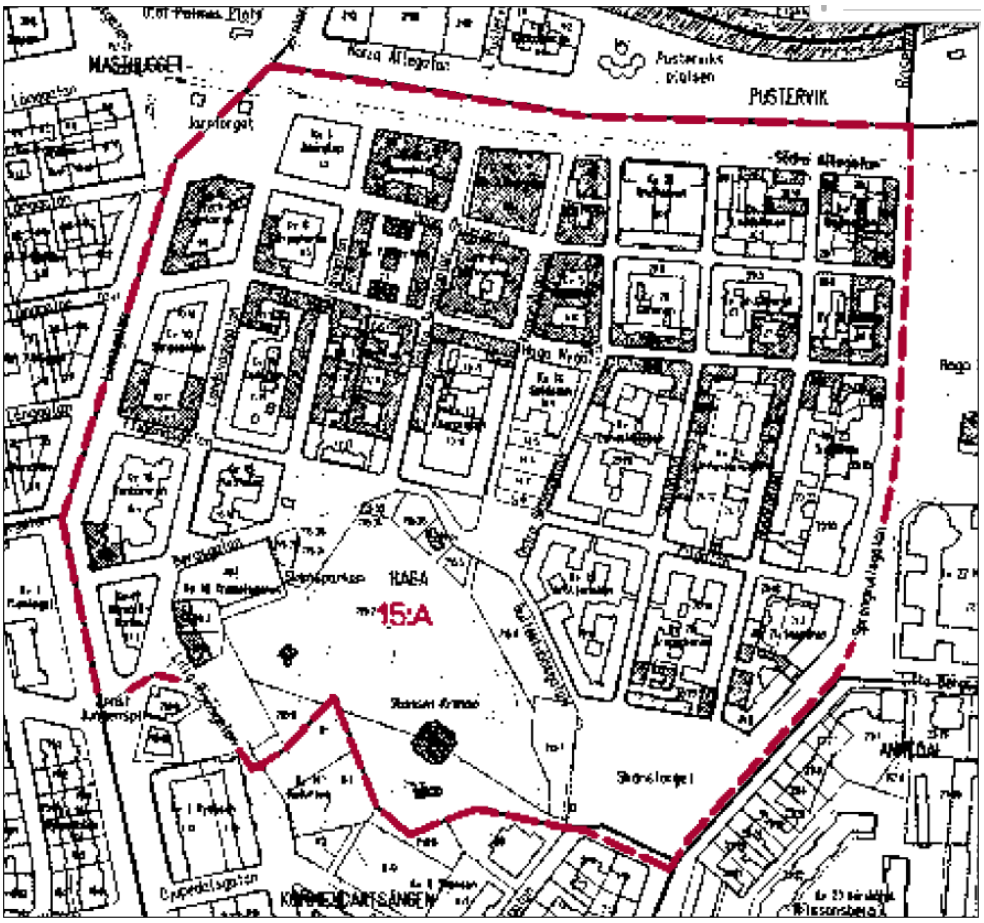
I anslutning till planområdet ligger kvarteret Grenadieren i vilket fyra bostadshus med tillhörande gårdsrum uppförda på 1800-talet är förklarade som byggnadsminne. Skansen Kronan är statligt byggnadsminne med en avgränsning som berör fastigheterna Haga 715:2, 715:8 och 715:10.



Karta över område för byggnadsminne för Skansen Kronan och Kvarteret Grenadieren.

Göteborgs stads bevarandeprogram

Planområdet och omgivningarna är upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del I-II. Det innebär att bebyggelsemiljön som planområdet ligger inom är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8 kap 13§ och därmed inte får förvanskas. Skanstorget och den del av Skansberget som innefattas i planområdet tillhör bevarandeprogrammets område Haga-Skansberget (Haga 15: A). Bebyggelsen som angränsar till planområdet i söder tillhör området Kommendantsängen (Kommendantsängen 16: A) och bebyggelsen i öster tillhör området Västergatan-Skanstorget (Annedal 17: B).



Karta över bevarandeprogrammets område Haga-Skansberget (Haga 15: A). Mörkt grå ton visar hus som ingår i länsstyrelsens ”byggnadsminnesprogram” samt övriga bevarade hus byggda före cirka 1920.

Sociala förutsättningar

Skanstorget ligger mellan Haga, Olivedal/Kommendantsängen och Annedal i centrala Göteborg. Platsens historia sträcker sig från 1600-talet och framåt. Idag är platsen omgärdad av gator i nord, syd och öst, med bilparkering placerad runt en centralt placerad, rund gräsmatta. Parkeringen nyttjas främst av boende i kvarteren runt omkring, och gräsmattan används av hundägare som rastar sina husdjur. I nordöstra hörnet fanns tidigare Skansgrillen, idag ett gatukök/kiosk. På torget finns också offentliga toaletter, två entréer till stråk som leder upp till Skansen Kronan och Styr och ställ. Torget är förhållandevis stort, för en enskild människa på platsen är det svårt att uppfatta vilka andra människor som vistas där.

I höjd med Skanstorget möts Sprängkullsgatan med Övre Husargatan, denna gatusträckning är mycket livlig och orsakar visst buller på torget. Gatusektionen har två bussfält, bilfält, samt gång och cykelbanor i båda riktningar. Sträckan är också del av ett huvudcykelstråk. Gatan är därför mycket bred, på varje sida finns en stor rörelse av människor och fotgängare som tar del av verksamhetsutbudet, men det är svårt att uppfatta vad som pågår på andra sidan gatan.

Göteborgs universitets statsvetenskapliga institution ligger alldeles intill torget och Handelshögskolan ligger något kvarter bort. Vid Haga kyrka pågår just nu arbete med en ny station till Västlänken. Övre Husargatan har utvecklats det senaste decenniet med restauranger och uteserveringar, kulturinstitutioner som Bio Capitol och Atalante finns också här, och tillsammans med gallerier bildas ett stråk

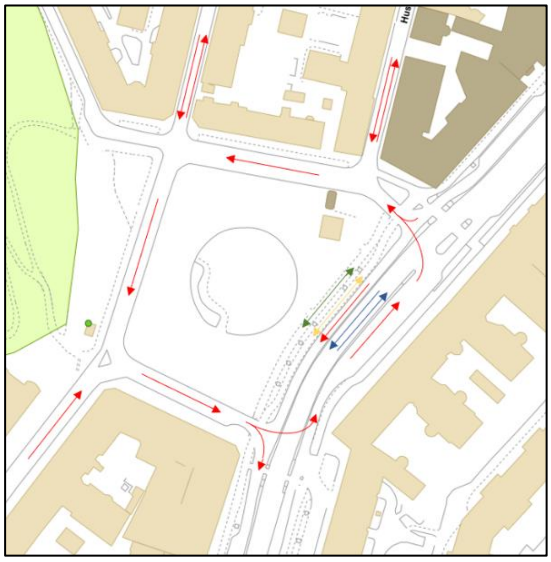
Stadsdelen präglas av flerbostadshus där stor del av beståndet är hyresrätter (inom Haga). I Haga bor det cirka 3 800 personer, varav den största åldersgruppen är mellan 45–65 år. I Annedal bor det cirka 4 200 personer, varav den största åldersgruppen är 30–44 år. I Olivedal (Linné) bor det cirka 11 000 personer där åldersgrupperna 30–44 år och 45–65 år utgör hälften av befolkningen. (Statiskt 2021)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Övergripande kopplingar och trafikförsörjning

Övre Husargatan är en huvudgata med en viktig funktion för framför allt cykel och kollektivtrafik. Längs Övre Husargatan går dubbelriktade cykelbanor som ingår i ett övergripande pendelcykelstråk.

De mindre gatorna som kopplar till torget i norr och i söder har funktion som lågfartsgator med i princip uteslutande motorfordonsrörelser för angöring och leveranser. Gatorna runt torget är enkelriktade och in och utfarterna till Övre Husargatan är ljusreglerade. Den västra sidan av torget är del av ett cykelstråk som kopplar ihop kvarteren i Haga och i Linné. Se figur nedan för befintlig trafikföring.



Schematisk skiss för befintlig trafikföring – gång enligt grön pil, cykel enligt gul pil, kollektivtrafik enligt blåa pilar. Röda markeringar visar biltrafiken, och den enkelriktade rundkörningen runt torget.

Gång- och cykeltrafik

GC-väg finns utmed Övre Husargatan vilken också är en del av pendelcykelnätet. Mätningar av cykelflödet längs med Övre Husargatan visar att cirka 3 500 cyklister passerar i snitt per vardagsdygn.

I stadens senaste inventering 2018 av fotgängarflöden saknas värden för stråken runt torget. Närmaste mätpunkt från inventeringen är gångytorna i korsningen mellan Sprängkullsgatan – Vasagatan där flödena i maxtimmarna som mest uppgick till mellan 500–1 000 fotgängare. En stadslivsanalys från 2012 ger medelvärden (obs ej maxtimma) för sträckan på Övre Husargatan (cirka 500 fotgängare) och ännu något lägre värden för stråket på torgets västra sida (cirka 300 fotgängare).

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sprängkullsgatan ungefär 150 m från planområdet, varifrån expressbuss X3 samt linje 25 avgår. Spårvagnshållplatsen Handelshögskolan ligger ungefär 300 meter från planområdet, vilken trafikeras av linje 2.

Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god, och kommer därtill att förbättras ytterligare genom att Västlänken station Haga byggs. Dess södra ingång vid Handelshögskolan kommer att ligga cirka 350–400 meter från Skanstorget. Det har tagits fram en förstudie om spårväg i allén (Allélänken) och Övre Husargatan. Förslaget är att dagens busskörfält omvandlas till spårområde för spårvagn. Det är inte i dagsläget aktuellt att jobba vidare med denna lösning.

Parkering

En stor del av Skanstorget används idag som parkering. Totalt finns det idag 166 parkeringsplatser på Skanstorget. En beläggningsstudie genomförd 2022 visar att anläggningen har hög nyttjandegrad (Koucky, 2024-04-17). Vid undersökningstillfällena stod i genomsnitt 135 bilar parkerade på dagtid, varav 45 parkerades (33%) med timavgift och 90 med boendeparkeringstillstånd (66%). På natten parkerades 16 bilar med timavgift (11%) och 135 med boendeparkeringstillstånd (89%).

Användning domineras därmed av bilar med boendeparkeringstillstånd, särskild på natten då Skanstorget nästan uteslutande används av boende i området.

Service

Förskolor

Det finns inga förskolor inom planområdet i dagsläget, det finns dock många närliggande förskolor. I stadsdelen råder det ett stort underskott på förskoleplatser. Idag finns det även två tillfälliga förskolor vid Skansbergets-sydöstra och sydvästra del som på sikt kommer behöva ersättas.

Skolor

Närmsta grundskola från planområdet är Hagaskolan som är en F-5 skola för cirka 260 elever. Övriga grundskolor ligger på andra sidan barriärer som Linnégatan och Övre Husargatan. Det finns ett underskott på skolplatser inom stadsdelen i dag.

Karta över befintliga förksolor och grundskolor i närområdet till Skanstorget. Både kommunala och privata redovisas. Landskapslaget

Kommersiell service

Planområdet har god tillgång till kommersiell service. Det finns ett bra utbud av daglig varuhandel inom 400 meter från planområdet. I Haga och Linné finns det ett stort utbud av mindre butiker, restauranter och caféer.

Kartläggning av parker, grönområden, lekplatser, och matbutiker som ligger närmst Skanstorget. I kartan redovisas även översiktsplanens (2020) utpekade stadslivsstråk. SKA/BKA Landskapslaget

Teknisk försörjning

Ett stort antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet och en del kommer i konflikt med detaljplanens genomförande. Längs med gatorna och genom planområdet finns i stort sett alla ledningsslag som kan finnas i centrala staden, exempelvis el, tele, dricksvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, gas och sopsug. En del ledningar kommer att behöva läggas om vid byggnation och för att inte komma i konflikt med ny bebyggelse, nya anläggningar/träd mm.

En transformatorstation finns inom planområdet i anslutning till Skansberget. Denna kommer att flyttas till ett nytt läge längre norrut utmed Bulteklubbsgatan för att möjliggöra för ny bebyggelse.

Ledningar för fjärrvärme, opto/tele, och el finns inom området för planområdets försörjning.

VA

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Del av fastighet Haga 715:15 är i dagslägen ansluten till allmänna VA-ledningsnät för dricks, spill och dagvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fattighusån som är recipient och mynnar ut i Göta älv. Recipienten är klassad som känslig, vilket innebär att dagvattnet ska renas

innan utsläpp till recipienten. Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN). Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status.

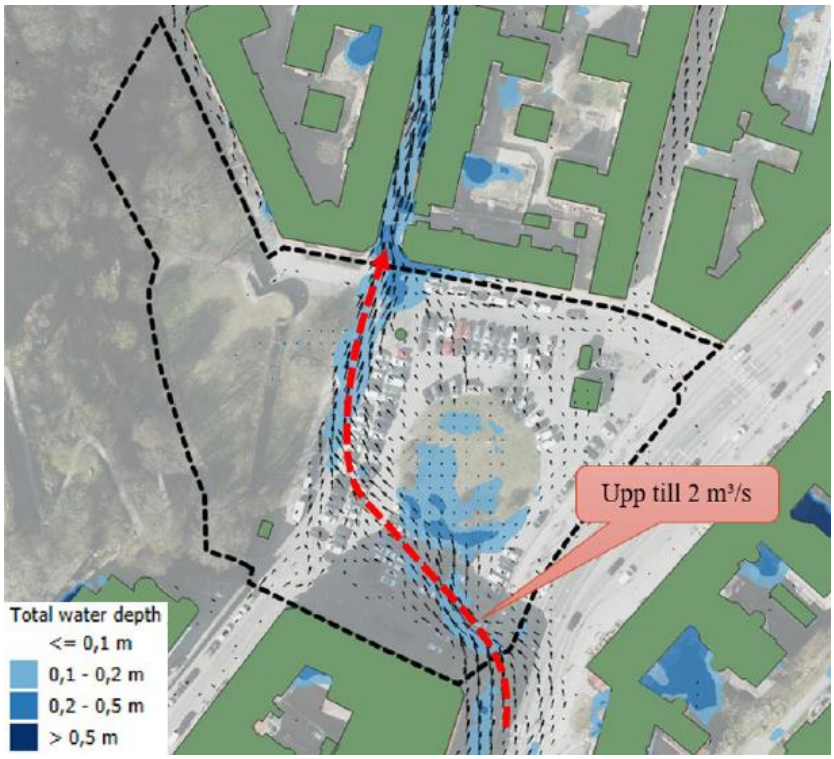
Dagvatten från planområdet avleds via dagvattenbrunnar till det kommunala dagvattennätet.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Skyfallshantering

Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för och vad som är VA-huvudmans ansvar. Regnens storlek beskrivs bäst med begreppet ”Återkomsttid” (Svenskt vatten, 2018) som avspeglar hur ofta en händelse inträffat statistiskt. Enligt Göteborgs riktlinjer (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) ska ny bebyggelse anpassas efter klimatanpassat 100-årsregn, d.v.s. ett regn med 100 års återkomsttid år 2100.

Figuren nedan visar nuläget vid ett klimatanpassat 100 årsregn (skyfall). Vattnet förväntas korsa planområdet med en rinnväg med upp till 2 m³/s flöde. I nuläget skapar det här flödet ingen stor problematik på grund av vattennivåer, ligger under 0,2 m djup, och påverkar således inte framkomligheten enligt stadens definition i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP).



Skyfallsresultat med dagens markutformning (befintlig situation). Röda pilen visar flödesvägen. Planområdet markeras med den svarta polygonen.

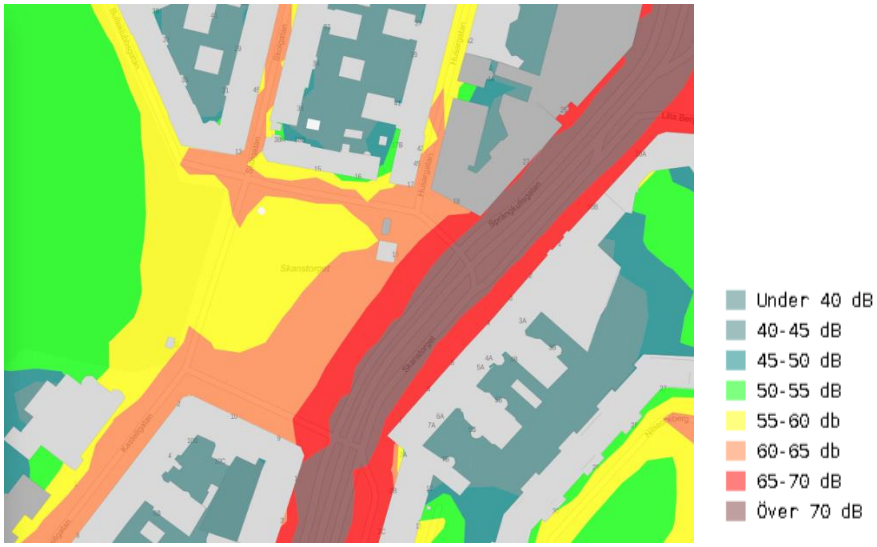
Det finns en föreslagen skyfallsled i stadens strukturplan som korsar planområdet, från områdets sydöstra hörn, till områdets nordvästra del innan det rinner vidare ut ur planområdet i det nordvästra hörnet. Detaljplanen ska inte omöjliggöra strukturplanen.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ av WSP akustik 2023-08-07. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller för den planerade bebyggelsen och redovisas under *Detaljplanens innebörd och genomförande>Buller*.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse som påverkas av buller från omkringliggande gator. Enligt stadens bullerkartor baserade på trafikmätningar från 2018 ligger bullervärden för ekvivalent ljudnivå mellan 65-70 dBA utmed Övre Husargatan och avtar succesivt till nivåer mellan 55-60 dBA inne vid parkeringen. De maximala ljudnivåerna ligger idag mellan 60-70 dBA utmed Övre Husargatan.



Bullerkarta med ekvivalent trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata.

Luftkvalitet

En luftutredning har upprättats WSP 2023-07-10. Utredningen redovisar konsekvenserna av en utbyggnad enligt förslaget och redovisas under *Detaljplanens innebörd och genomförande>Luftmiljö.* Utredningen innehåller även ett nollalternativ som redovisar framtida luftkvalitet i området med en prognostiserad trafik. Utredningen visar att samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och PM10 underskrids med god marginal för både nollalternativet och för planförslaget.

Karta över spridningsberäkningar av totalhalten av kvävedioxid som årsmedelvärde för nollalternativet vid Skanstorget. Beräkningarna är gjorda på markplan (1,5–2,0 meter ovan mark).

Översvämningsrisk

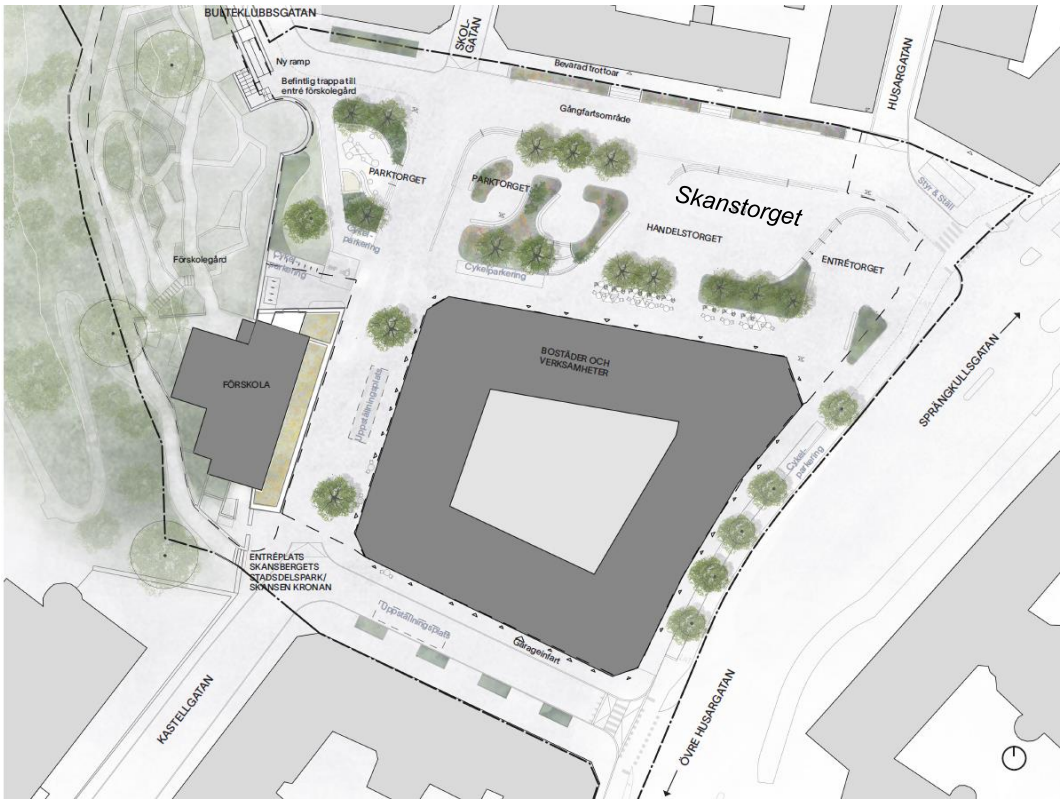
Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag. Läs vidare under *Skyfall* för underlag om detta.

Vibration

Inför samrådet har ingen vibrationsutredning tagits fram.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning i ett centralt läge med utbyggnad av kvartersmark för bostäder, centrumändamål, parkering, förskola och transformatorstation samt utbyggnad av allmän platsmark för torg, park och gata.



Utsnitt av illustrationskarta över föreslagen bebyggelse och utformningsförslag av nytt torg. Kragh & Berglund.

Övervägande del av marken inom planområdet ägs av kommunen, ett mindre markområde ägs av Statens fastighetsverk. Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, verksamheter och parkering och möjliggör en utbyggnad av cirka 140 nya bostäder i ett nytt slutet kvarter på den södra delen av Skanstorget i sex våningar exklusive en inredd vindsvåning. I kvarterets bottenvåning skapas cirka 1000 kvm verksamhetslokaler som kommer att bidra till levande bottenvåningar med mer rörelse och liv i området. Under hela kvarteret föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage som ska ersätta markparkeringsplatser från den befintliga parkeringen på torget idag.

Kvartersmarken för bostäderna är markanvisad till Ernst Rosén AB. Markanvisningen gjordes genom ett tävlingsförfarande. Mellan den 9 och 23 oktober 2018 kunde 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. Tävlingsförslaget har sedan omröstningen bearbetats vidare för att tillgodose riksintresset för kulturmiljö. Denna process beskrivs tydligare i miljökonsekvensbeskrivningen samt under

Överväganden och prioriteringar - Byggnation av platsen utifrån riksintresse för kulturmiljö och anpassning av tävlingsförslaget

Detaljplanen möjliggör en ny förskola för fyra avdelningar i slänten upp mot Skansberget i tre våningar, varav bottenvåningen placeras bakom en utbyggnad av den befintliga stenmuren. Förskolans mark kommer att upplåtas till Stadsfastighetsförvaltningen genom kommunintern markupplåtelse som ansvarar för byggnation och drift.

I planområdets norra del föreslås ett nytt öppet allmänt torg med plats för vistelse, lek, uteserveringar, vila och aktiviteter.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark avsedd för kommunal service. Exploatören ansvarar för utbyggnad av markanvisad kvartersmark.

Bebyggelse och markanvändning

Planområdet innehåller sammanlagt cirka 14200 kvm kvartersmark för bostäder, centrumändamål, ett underjordiskt garage med cirka 60 bilplatser och cirka 1200 kvm skola(förskola), vilket möjliggör för cirka 140 lägenheter och fyra förskoleavdelningar.

Planen möjliggör för cirka 4000 kvm allmän plats för torgändamål, cirka 2300 kvm allmän plats för gatumark samt cirka 1750 kvm för allmän plats parkmark.

Nedan beskrivs detaljplanens markanvändning under rubrikerna *Kvarteret*, *Förskola*, *Teknisk anläggning och Allmän plats*.

Kvarteret (BCPE)

Plankartan reglerar markanvändningen till att medge ”BCPE – för bostäder, centrumändamål, parkering och teknisk anläggning” i en sammansluten kvartersstruktur i sex våningar exklusive en inredd vindsvåning och källarvåning.

Totalt möjliggörs 14200 kvm BTA (bruttoarea) ovan mark vilket motsvarar cirka 140 lägenheter. Detaljplanen reglerar att verksamheter ska ligga i bottenvåningarna genom bestämmelse att föreskriven användning av bottenvåningar mot allmän plats ska vara centrumändamål, teknisk anläggning och bostadsankuten verksamhet för entréer och trapphus undantaget.

För att säkerställa ett visst bostadsinnehåll på platsen reglerar detaljplanen att byggnaden ska ha föreskriven användning för bostäder från och med våning 3.

Kvarterets innergård är underbyggd med ett helt våningsplan med cykelrum, sophantering och andra tekniska utrymmen kopplat till kvarteret samt utrymme för befintlig trafiksignalsstation. Under hela kvarteret ligger ett underjordiskt garage som ska vara allmänt tillgängligt och ersätta behovet från befintlig markparkering.

Perspektiv från nordost på det nya kvarteret med möjlig utformning. Okidoki arkitekter.

Övergripande gestaltningsprinciper och reglering av kvarteret

Planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövården och utvecklingen i området ska ta hänsyn till identifierade kulturhistoriska värden på platsen. Förslaget ska uppvisa ett medvetet och i relation till kulturvärdena välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset. Förändringar i stadsmiljön ska uppvisa minst lika hög arkitektonisk kvalitet som befintligt och gestaltningsgreppen ska kunna motiveras väl i förhållande till kulturmiljön.

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.

Ett gestaltningsprogramprogram har tagits fram av Okidoki arkitekter åt Ernst Rosén för utformning av kvarteret (2024-04-10). Gestaltningsprogrammet syftar till en sammanhållen utformning av kvarteret och beskriver kvalitéer och gestaltningsprinciper för kvarteret och har legat till grund för planbestämmelser för utformning.

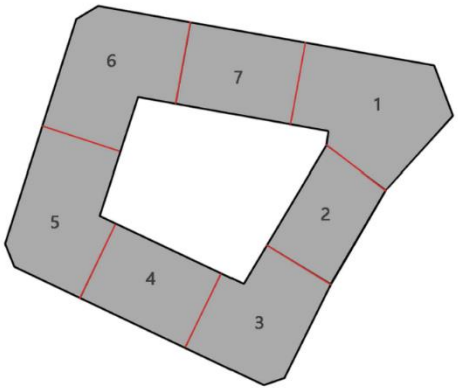
Det nya kvarteret är tänkt som en vidareutbyggnad av stenstaden och tar tydlig inspiration i gestaltningen och skala från Kommendantsängen och Linnéstaden. Gestaltningen av kvarteret utgår från byggnadsordningen från 1895 som gällde då kvarteren som omger Skanstorget byggdes samt från en analys av befintlig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

Gestaltningsprogramprogrammet för kvarteret innehåller en beskrivning av kvarterets rumsliga organisation, fönstersättning och sockelvåning, balkong och burspråk, taklandskap samt materialitet.

Flygvy från väster över föreslagen byggnation. Okidoki arkitekter.

Rumslig organisation

Kvarteret är indelat i sju byggnadskroppar som regleras med egenskapsgränserna i plankartan. Inom respektive byggnadskropp medges avsteg från höjdbestämmelserna med högst 3 meter i sidled för att möjliggöra en flexibilitet vid utbyggnad mot allmän plats (se principskiss).



Principskiss för kvarterets sju olika byggnadskroppar.

Varje byggnad ska få en unik fasadgestaltning som tydligt markerar byggnaden som en distinkt del av en större helhet genom att fasaderna ska indelas vertikalt i sektioner, i trapphusenheter, med från varandra avvikande karaktär. Varje byggnadskropp ska ha egen entré mot gatan/torget.

Byggnadshöjden ska följa omkringliggande marknivå och regleras med en plushöjd från nollplanet och relaterar till byggnadshöjden till omkringliggande kvarter i söder och på östra sidan om Övre Husargatan. Detta säkerställs dels genom bestämmelse om byggnadshöjd samt genom bestämmelse om att byggnad ska följa marken och trappa likt markens lutning.

Detaljplanen reglerar våningsantalet till högst sex våningar exklusive inredd vindsvåning. Detta görs för att byggnadshöjden är väl tilltagen och ska möjliggöra träbjälklag men planen ska inte möjliggöra en ytterligare våning inom byggnadshöjden. Våningsantalet ska överensstämma med omkringliggande bebyggelse i Kommendantsängens som består av sex våningar plus en inredd vindsvåning.

Likt byggnadsordningen från 1895 ska trapphusen placeras mot innergården för att möjliggöra en symmetrisk fasadgestaltning där fönster linjerar längs med bjälklag. Detta regleras med en planbestämmelse om att trapphus och hisschakt inte får placeras mot allmän plats.

Fönstersättning och sockelvåning

Fasader bör utformas med vertikal fönstersättning med stående proportioner i symmetriskt placerade fönster och öppningar som ligger rakt ovanför varandra. Fönster bör utformas med stående proportioner (sockelvåning undantaget). Fasadkompositionen är tänkt att utgå från en klassisk byggnadsordning där byggnaderna är indelade i tre avgränsande delar: sockel, mittparti och tak.

Sockelvåningen har som uppgift att förstärka basen som huset vilar på och få byggnaden att visuellt stå stadigt på marken. Fasaden på det nya kvarteret ska mot allmän plats utformas med en markerad sockel som minst omfattar bottenvåning. Sockelvåningen ska ges en omsorgsfull utformning med gedigna material. Den kan även inkludera plan 2 och utformas med kolossalmotiv för att skapa ett motiv som relaterar till ett större stadsrum, exempelvis mot det nya torget eller mot Övre Husargatan.

Vy mot Skansberget. Verksamhetslokaler i entréplan som ger liv till torget. Okidoki arkitekter.

Detaljplanen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. Detta säkerställs med planbestämmelse om att föreskriven användning av bottenvåningar mot allmän plats ska vara centrumändamål. Kvarterets bottenvåning är avsedd för verksamheter för centrumändamål och sockelvåningen ska ha uppglasade fasader samt tillräcklig täthet mellan entréer. Detta regleras i detaljplanen genom att sockelvåningen ska ha en uppglasning på minst 60% av fasadens längd och ska ha en bröstningshöjd på minst 50 cm för hela kvarteret. Undantag för detta gäller vid för fasaden som ansluter mot gatan söder om kvarteret, i Kastellgatans anslutning mot Övre

Husargatan, där infart till garaget kommer ligga och därmed ställs ett krav om en uppglasning på minst 40% av fasadens längd och ska ha en bröstningshöjd på minst 50 cm. Samtliga fönster bör vara genomsiktliga och får inte folieras.

Entréer till trapphus regleras att ska utföras med indrag på mellan 60–80 centimeter från fasadliv. Lokalentréer bör ligga i liv med fönsterplacering. Dörrar till lokaler kan göras utåtgående, undantaget Övre Husargatan och gatan söder om kvarteret där gångväg går i fasad där dörrar till lokaler ska göras inåtgående.

Taklandskap

Taklandskapet i Kommendantsängen har en variation som kommer från topografin. I huvudsak är taken utformade som mansardtak med en brantare taklutning. Där gatans lutning är plan följer kvartersfasader en gemensam takfotslinje, medan kvarter i lutning får ett mer dynamiskt taklandskap. Flertalet kvartershörn markeras med burspråk eller frontespis som mjukar upp mötet med himlen. Taket avgränsas mot fasaden med en tydlig markerad takfot. Mansardtakets höjd vid brytpunkt för takvinkel bör ej överstiga 3,2 meter över takfots överkant. Mot innergård möjliggörs en mer fri utformning där exempelvis flackare tack och indrag för takterrasser är möjlig. Plankartan reglerar att tak ska uppföras med mansardtak i plåt med en högsta lutning på 55 grader mot allmän plats samt byggnadshöjd och nockhöjd för respektive byggnadskropp.

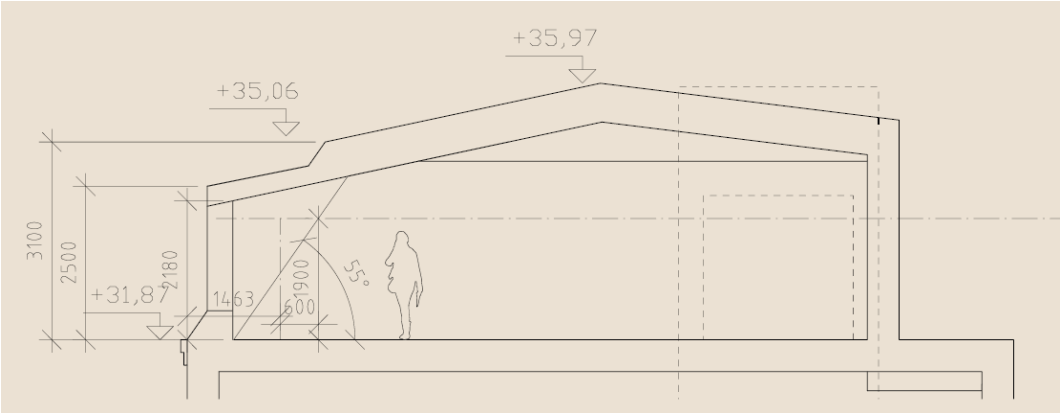


Illustration på principsektion på vindsvåning mot gata/torg med mansardtakets två takfall som inte ska överstiga 3,2 meter. Okidoki arkitekter.

Takkupor och frontespiser föreslås utformas som en del av takets utformning och regleras till en omfattning av 37% av fasadlängden per byggnad. Takkuporna ska ha ett mindre fönster än underliggande våningar. För att bryta upp taklandskapet och få till en variation reglerar planen att minst en frontespis per byggnad ska uppföras och ha en bredd på maximalt 3 meter av fasadens längd per byggnad.

Balkong och burspråk

Balkonger och burspråk ska utformas som del av fasadens övergripande gestaltning. I likhet med omgivande bebyggelse kan balkonger och burspråk placeras från plan 3 och uppåt. Balkonger och burspråk kan med fördel användas för att markera kvartershörn och utgöra fondmotiv. För det nya kvarteret har det varit av särskild vikt att studera hörn mot Övre Husargatan som kommer bli nya fondmotiv för ett viktigt stråk i området.

Detaljplanen reglerar att balkonger får uppföras till högst 30% av fasadens längd till en bredd av maximalt 3 meter.

Mot Kastellgatan och gatan söder om kvarteret planeras balkonger som relaterar till balkonger i Kommendantsängen. Dessa får kraga ut 1,3 meter över allmän plats från tredje våningen. För att klara tillgänglighetskraven på balkong behöver balkongräckena placeras på utsidan. Mot torget utformas balkonger som så kallade "spanska balkonger" som får kraga ut 0,5 meter över allmän plats från tredje våningen och balkongdörrarna öppnas inåt för att klara tillgänglighetskrav på balkongen. Mot Övre Husargatan behöver sektionen för gångbana/trädplantering/cykelbana studeras noggrannare för att se över möjligheterna för balkong och inför samrådet möjliggörs ingen utkragande balkong där. Balkong får inte kraga ut över allmän plats där det inte anges. Burspråk tillåts på utvalda delar av kvarteret och får kraga ut 1 meter över allmän plats från tredje våningen till en bredd av maximalt 3 meter. Burspråk kan avslutas med balkong.

Samtliga balkongräcken ska utformas med järnsmide i likhet med omkringliggande bebyggelse. Detta säkerställs med en planbestämmelse.

Materialitet

Det nya kvarteret ska relatera till den materialpalett som finns i Kommendantsängen. Fasadernas materialitet ska innehålla minst ett av föreskrivet material av sten, puts och tegel men får även kombineras. Byggnaders färgskala ska relatera till färgskalan i Kommendantsängen. Detta säkerställs med planbestämmelse att fasader ska utgöras av sten och tegelfasad och utföras med dekorativa element samt en sammanhållen matrialpalett och färgskala. De dekorativa elementen kan exempelvis bestå utav gesims mellan fasad och yttertak samt fältindelningar av fasaden i varierat material.

För det nya kvarteret är det av särskilt vikt att en rik detaljeringen tillkommer för sockelvåningen där människor rör sig. Detta säkerställs genom en planbestämmelse att fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som minst omfattar bottenvåning. Sockelvåningen ska ges en omsorgsfull utformning med robusta och gedigna material och vara tydligt avskild från övrig del av fasaden.

Förskola (S)

Det finns ett stort behov av fler förskoleplatser inom stadsdelen och för att tillgodose behovet möjliggör detaljplanen en ny förskola. Plankartan reglerar markanvändningen till att medge ”S – Skola” för en ny kommunal förskola för fyra avdelningar för ungefär 72 barn i den västra delen av området i slänten upp mot Skansberget. Totalt möjliggörs cirka 1200 kvm BTA (bruttoarea) för förskola.

Förskolan möjliggörs i tre våningar, varav bottenvåningen placeras bakom en utbyggnad av den befintliga stenmuren. En viktig förutsättning för placeringen av förskolan har varit att den inte ska synas från vyerna från Över Husargatan upp mot Skansen Kronan. Detaljplanen reglerar placeringen av förskolebyggnaden så att byggnaden inte syns från dessa vyer. Karta över vypunkter av betydelse för projektet kan ses under *Överväganden och prioriteringar - Byggnation av platsen utifrån riksintresse för kulturmiljö och anpassning av tävlingsförslaget*.

Bild på förskola från norr. Okidoki arkitekter.

Karta som visar förskolans placering de viktiga vyerna från Över Husargatan. Okidoki arkitekter.

Platån ovanför muren föreslås få en förändrad markanvändning från allmän plats Park till kvartersmark för Skola (förskola). För att få en större förskolegård utökas kvartersmarken norrut i parkområdet och dagens gångväg får en ny sträckning runt förskolegården.

Stödmuren ska bevaras i den norra delen och ska behålla sin karaktär utseende av sprängstensmur vilket regleras med en skyddsbestämmelse om att *stenmur får ej rivas,*

men får monteras ner i syfte att renovera och återuppbygga. Om befintlig sten inter räcker till vid återuppbyggnad kan komplettering ske med sten med samma utseende som den befintliga stenmuren.

I den södra delen föreslås stenmuren byggas ut som en del av förskolans bottenvåning och beskrivs mer nedan under *Övergripande gestaltningsprinciper och reglering av förskolan*.

Övergripande gestaltningsprinciper och reglering av förskolan

Ett gestaltningsprogramprogram har tagits fram av Okidoki arkitekter (2024-04-14) som en del i en förstudie för förskolan åt stadsfastighetsförvaltningen. Gestaltningsprogramprogrammet innehåller principer för förskolans gestaltning och har legat till grund för planbestämmelser för utformning och beskriver förskolebyggnadens sockelvåning, träbyggnad, förskolegården samt komplementbyggnader.

Förskolebyggnadens placering, utformning och gestaltning har hämtat inspiration från äldre tiders och befintlig bebyggelse utmed Skansberget fot. Att tillföra en byggnad med förankring i det formspråk, materialkvalitet och detaljeringsnivå som den omgivande kulturmiljön ger uttryck för, bedöms kunna mildra störande eller avvikande inslag i upplevelsen av platsen.

<u>Sockelvåning</u>

Förskolan har placerats bakom kvarteret, och fått en sockelvåning som ansluter till den befintliga muren med ett utseende som liknar sprängstensmuren för att uppfattas som en förlängning av denna. Detta säkerställs med en planbestämmelse om att *fasad ska utgöras av samma utseende och sten som befintlig stenmur. Om befintlig sten inte räcker kan komplettering ske med sten med samma utseende som den befintliga stenmuren*. Den nya sockelvåningen innefattar två entréportar en i söder och en i norr samt ett fönster mot gångfartsgatan. För att bibehålla murkänslan ut mot allmän plats regleras detta med en planbestämmelse om att *högst ett fönster och en dörr får uppföras.* Öppningarna bör gestaltas med stor omsorg för att stärka upplevelsen av bärande murverk. I söder byggs förskolans fasad ihop med en mur som ansluter till trappan och entrén upp till Skansen Kronan. Bakom denna mur tillåts en friare gestaltning av sockelvåningen men en entré samt fönster för ljusinsläpp.

Byggnadens nedre plan ligger i suterräng mot berget och är främst avsedd för personal, tillagningskök, återvinning, tekniska utrymmen, leveranser samt för tillgänglig entré till hiss för hela byggnaden.

<u>Träbyggnad</u>

Den övre delen av förskolebyggnaden är utformad för att förstärka upplevelsen av en tvåvåningsbyggnad i trä som ligger i parken, indragen fyra meter från stödmuren och sockelvåningen. Fasaden på plan två och tre ska utföras i trä och taket ska utföras med sadeltak i rött lertegel som regleras med en planbestämmelse.

Plan två och tre är tänkta för två förskoleavdelningar per våning och entréer för barn och föräldrar är förlagda till förskolegården och nås antingen via trappan och gångvägen i söder alternativ från entré i norr.

Avdelningarna plan två nås direkt från gården och avdelningarna på våning tre nås via en trappa från förskolegården.

Förskolegård och friyta

Förskolans gård kommer förskolegård anläggs på bergets slänt ovanför befintlig mur.

Befintlig topografi innebär dock att förskolans gård är begränsad. För skapa en acceptabel friyta för barnen föreslås att befintlig gångväg dras om längre norrut. Den befintliga trappan i muren behålls men leder till förskolans gård och planläggs därför som kvartersmark för förskolans användning. Trappan kompletteras med en allmänt tillgänglig ramp för att göra det möjligt att nå förskolegården med barnvagn.

Två större askar som ligger i norra delen av förskolegården föreslås bevaras. Endast en av dem finns med på grundkartan och en kompletterande inmätning ska ske efter samrådet för att mäta in det andra trädet. Det inmätta trädet säkerställs med en planbestämmelse om att detta träd inte får fällas såvida det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samma bestämmelse kommer finnas med för det andra trädet efter inmätning. De befintliga träden har en viktig funktion för att bibehålla parkkänslan vid förskolegården. Förskolegården kommer utformas med en parkkaraktär för att bibehålla en fortsatt grön fond i vyn från Skanstorget. Visst komplement med nya lägre träd och rumslig buskvegetation bidrar till detta.

Totalt möjliggör detaljplanen en förskolegård på 1440 kvm vilket motsvarar cirka 20 kvm/barn.

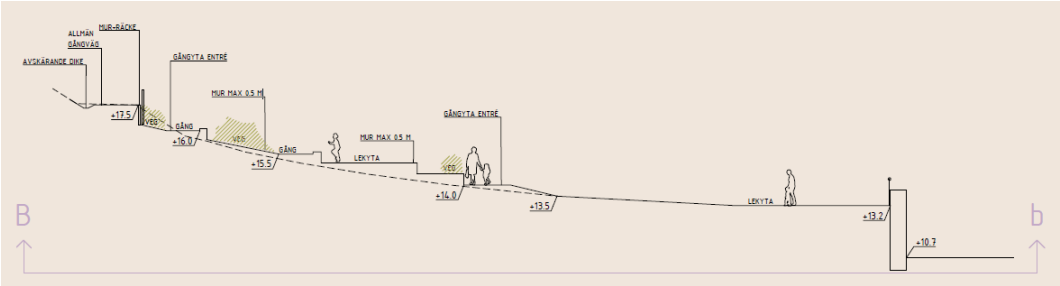
Detaljplanen uppfyller därmed Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler för acceptabel nivå för förskola i innerstad om minst 20 kvm/barn samt en sammanhängande minsta yta på 1440 kvm. Detta beskrivs ytterligare under *Överväganden och konsekvenser - överväganden och prioriteringar- Förskolegårdar i innerstadsmiljö*.

Komplementbyggnader och staket

Ingen bebyggelse med undantag för att staket i järnsmide och murar får uppföras inom så de är syns från de utpekat viktiga vyerna från Över Husargatan. Karta över vypunkter av betydelse för projektet kan ses under *Överväganden och prioriteringar - Byggnation av platsen utifrån riksintresse för kulturmiljö och anpassning av tävlingsförslaget*

Komplementbyggnader tillåts intill förskolebyggnaden för barnvagnsparkering och lekförråd men ska placeras så att de inte är synliga från vyerna från Övre Husargatan. Låga, mindre lådor med låsbara lock för lekutrustning som komplement till förråd.

Utmed befintlig mur läggs ett funktionsräcke från marken med en höjd på 1,6–1,7 meter i smide med kombinerat nät på de lägre delarna för att förhindra att det inte blir klättningsbart. Terrassering av gården och marknivåerna vid muren kan bidra till att minska den upplevda höjden på räckena.



Sektion över förskolegården med möjlig terrassering och placering av stängsel. Okidoki arkitekter.

Tekniska anläggning (E)

Planen föreslår att den befintliga transformatorstationen vid Skanstorget flyttas längre norrut utmed Bulteklubbsgatan. Det nya läget är avstämt med Göteborgs Energi Nät AB och regleras med E i plankartan för teknisk anläggning. Byggnaden placeras på andra sidan Bulteklubbsgatan på ett avstånd på 6 meter från fasad till befintligt bostadshus. Inom 5 meter från transformatorstation ska inte stadigvarande vistelse ske såvida inte skyddsåtgärder vidtas för att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 µT (mikrotesla). Föreslagen placering medför ingen ökad risk för strålning som överskrider dygnsexponeringen för befintliga bostäder.

E i plankartan föreslås även inom kvartersmark för att säkerställa yta för signalsystem för trafikreglering till en största sammanlagda bruttoarea om 25 kvm. Slutgiltig placerings inom kvarteret ska utredas i den fortsatta planprocessen.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår ett nytt torg i den norra delen av planområdet samt mellan det nya kvarteret och förskolan. Totalt föreslås cirka 4000 kvm planläggas som allmän plats Torg. Ungefär hälften av stadsrummet, från fasad till fasad i norr till söder, kommer att förbli öppen allmän plats.

Utformningen av torget kommer inte regleras i detaljplan men ett utformningsförslag har tagits fram av Kragh & Berglund (2024-05-31) som visar en möjlig utformning av torget. Ambitionen är att det framtida Skanstorget ska fungera som ett gemensamt vardagsrum för både boende i området och besökare. Torget blir den självklara mötesplatsen i brytpunkten mellan Haga, Linnéstaden, Vasastaden och Skansbergets stadsdelspark. Platsen kommer att vara bilfri och endast ha begränsad motortrafik för transport och angöring med föreslaget gångfartsområde i norr och väster.

Torget ska vara gemytligt och erbjuda en variation av aktiviteter och service. Här finns plats för liv, lek, rörelse och handel, men också för lugn och vila i en grönskande miljö eller en kaffe i solen. Längs det nya kvarterets fasad bereds en generös plats för tillgänglig gångrörelse och uteserveringar.

Den östra delen av torget föreslås en mer öppen och hårdgjord karaktär som speglar det historiska torgrummet som funnits på platsen. Ambitionen är att främja vyerna från Övre Husargatan upp mot Skansen Kronan. För att säkerställa detta reglerar detaljplanen att inga träd får planteras på denna del av torget, vilket säkerställs med en planbestämmelse om att träd inte får planteras i denna del samt utmed gatan söder om kvarteret som också är en viktig vy upp mot Skansen Kronan.

För den västra delen av torget är målsättningen att skapa ett torg med grön karaktär som en förlängning av Skansbergets park. För att bibehålla de viktiga siktlinjerna mot Skansen Kronan placeras träden i två uppbrutna rader på torgets västra del.

En annan viktig utgångspunkt är att Hagas bebyggelse mellan Skolgatan och Husargatan ska fortsätta utgöra en synlig fasad mot torget och de föreslagna nya träden i den västra delen har därför placerats på behövligt avstånd på minst 10 meter. Övrig vegetation hålls låg för att tillåta fri sikt över platsen

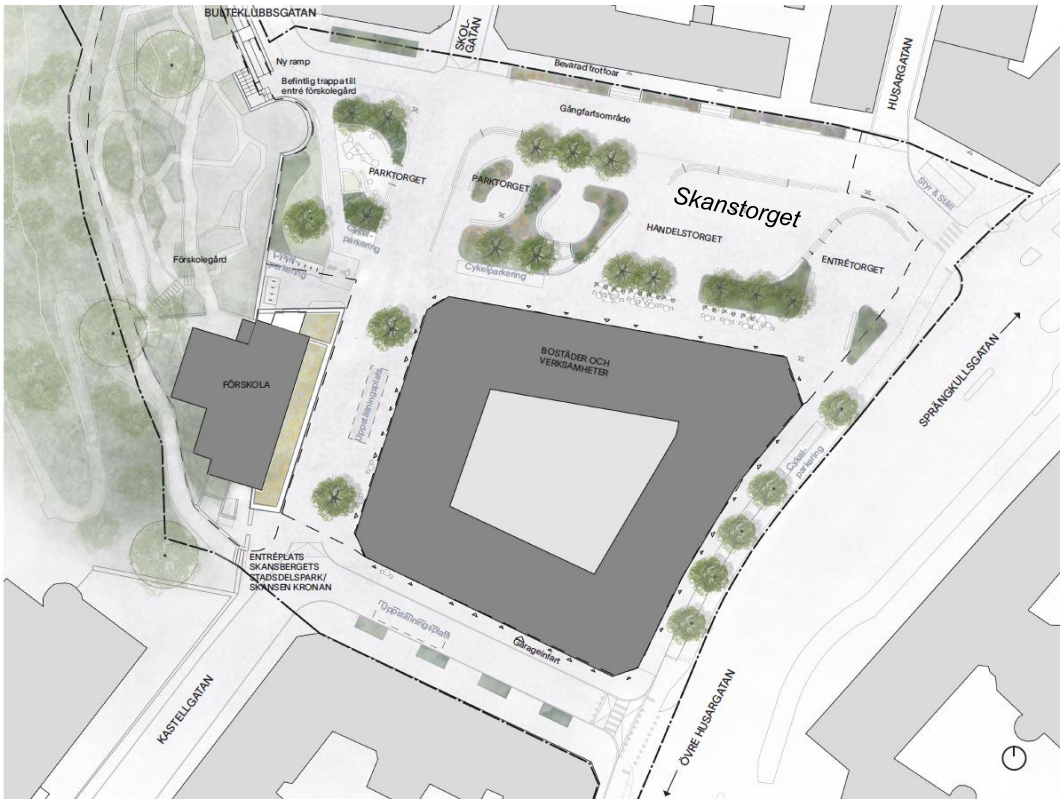
Med hjälp av planteringar och lägre murar och trappor terrasseras den lutande platsen i tre delar, som får sin särskilda karaktär och funktion. Närmast Skansberget föreslås det gröna Parktorget med platser för vila, informell lek och picknick. På torgets centrala del återfinns Handelstorget en större, öppen, hårdgjord yta med plats för torghandel och sammankomster. Platsen inramas av sittplatser med möjlighet att åskåda livet på torget. Närmast Över Husargatan i öster är torgets entré som bjuder in gatans rum till Skanstorget både visuellt och fysiskt. Här föreslås ett framtida konstverk kunna placera som blir en plats att mötas vid. Här finns sittplatser och cykelparkering. Husargatans äldre sträckning omhändertas visuellt och rörelsemässigt. Diagonalt över torget ombesörjs för en gen rörelse mellan Sprängkullsgatan och Kastellgatan

På allmänplatsmark föreslås ett s.k. BGG-system (Blå Grön Grå) som består av regnbäddar som avvattnas till ett öppet förstärkningslager där dagvatten kan fördröjas och magasineras.

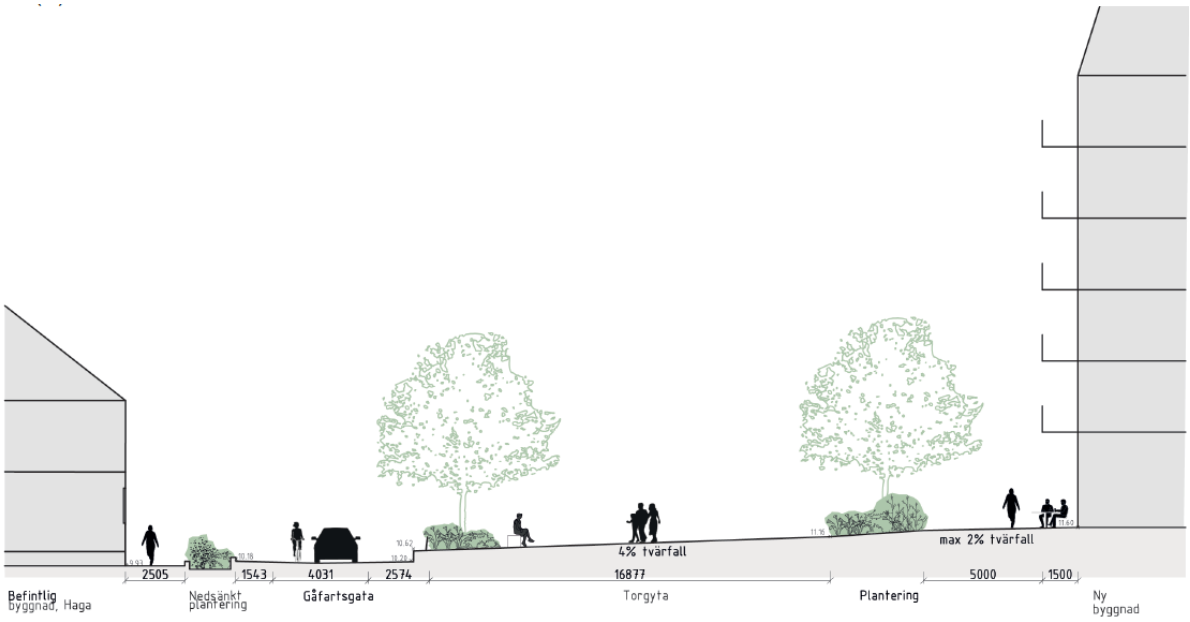
Den befintliga entrén vid Kastellgatan till Skansbergets stadsdelpark och serpentinvägen som leder till bergets topp och Skansen Kronan är idag anonym och landar i en trafikmiljö. Med det nya kvarteret och förskolan är det viktigt att denna entré kan tydliggöras. Ytan nedan för muren och trappan föreslås få ett markmaterial som binder samman platsen med gångfartsområdet mellan förskola och bostadskvarter. Runt gångvägen föreslås viss rensning av vegetation för att bättre visa kopplingen upp till Skansen Kronan.

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.

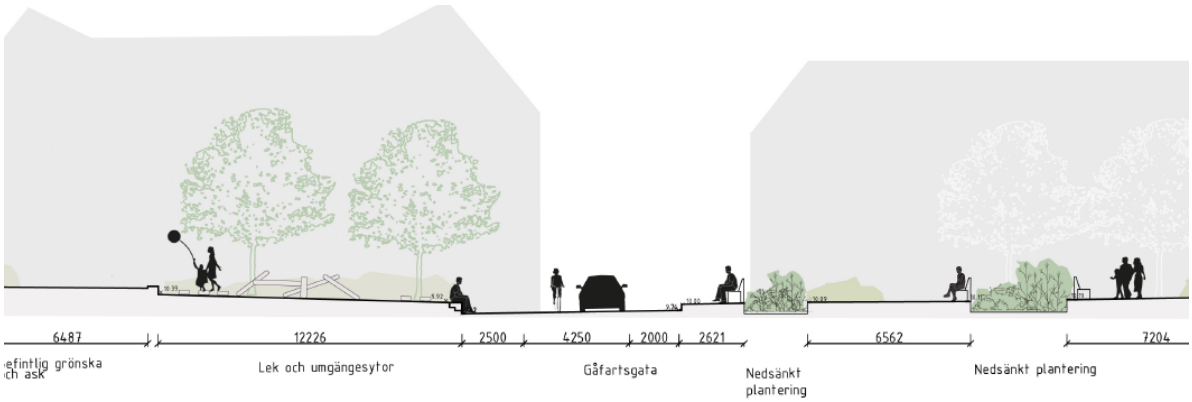
Vid Bulteklubbsgatan kompletteras trappan i muren med en ramp för att möjliggöra att förskolan är nåbar med barnvagn. Gångvägen längs bergets fot får en ny sträckning som möjliggör större friyta för förskolan samtidigt som allmänhetens möjlighet att röra sig längs bergets fot bibehålls och säkerställs i plankartan. Den befintliga trappan i muren behålls men leder till förskolans gård.



Utsnitt från illustrationsplan på möjlig utformning av det nya torget. Kragh & Berglund.



Sektion över torget, med befintliga byggnader i Haga till vänster i bild och det nya kvarteret till höger. Kragh & Berglund.



Sektion över torgets västra del i öst-västlig riktning sett från söder med Haga i bakgrunden. Kragh & Berglund.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer samtliga befintliga byggnader som ingår i planområdet att rivas. Befintlig transformatorstation som idag ligger vid trappan vid gångvägen upp till Skansen Kronan föreslås att flyttas till ett nytt läge utmed Bulteklubbsgatan. Befintligt gatukök/kiosk föreslås inte att ersättas och publikt WC föreslås flyttas. Utmed Övre Husargatan ligger idag en byggnad som innehåller signalsystem för trafikreglering för delar av Övre Husargatan. Denna station föreslås ersättas inom kvarteret.

Del av den befintliga muren i söder föreslås att rivas för att möjliggöra för den nya förskolan men återstående del av muren föreslås att bevaras och skyddas. Detaljplanen säkerställer detta genom skyddsbestämmelse att stenmur inte får rivas, men får monteras ner i syfte att renovera och återuppbygga. Om befintlig sten inte räcker till vid återuppbyggnad kan komplettering ske med sten med samma utseende som den befintliga stenmuren.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikföring

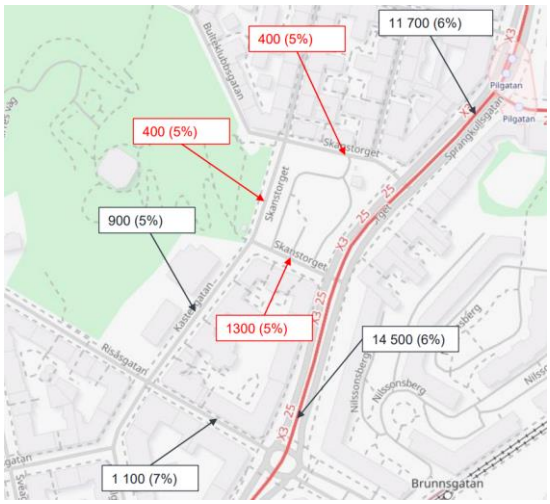
Principen för trafikföringen på platsen förändras inte, infart till torget sker i norr, enkelriktningen runt torget bevaras och utfart sker i korsningen i söder. De befintliga gatorna i norr och väster föreslås omvandlas till gångfartområden, med en utformning som hänger ihop med torget. Att bevara rundkörningen runt torget syftar främst till att möjliggöra för leveranser, avfallshämtning och angöring till kvarteret och förskolan. Det tillkommande parkeringsgaragets nedfart ligger längs den södra gatan, och trafiken till garaget ska i första hand gå via Risåsgatan-Kastellgatan. Detta innebär att trafiken på den norra och västra delen av torget kommer att minska mot dagens trafik.

Trafikflöden

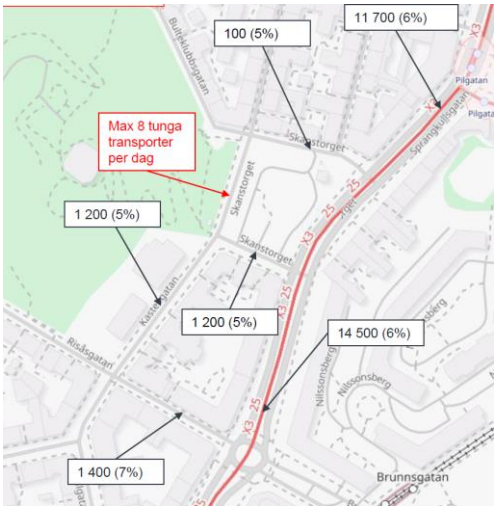
Biltrafiken längs Risåsgatan och Kastellgatan väntas öka något i och med förslaget, samtidigt som trafiken runt torget väntas minska. Trafikflödena längs Övre Husargatan bedöms inte påverkas av förslaget.

Mängden tung trafik längs torgets västra sida beror på hur leveranser och sopbilar angör till kvarteret. En förskola med fyra avdelningar och tillagningskök väntas generera 4 -7 tunga fordonsrörelser per vecka, eller 0,6- 0,9 rörelser per dag.

Kvarteret med dess boende och verksamheter väntas generera cirka 12,5 tunga fordonsrörelser per dag.



Trafikflöden nuläge mätt i årsvardagsdygnstrafik med tung trafik inom parentes. Svarta siffor kommer från mätningar, röda siffror är antagna flöden då mätningar saknas.



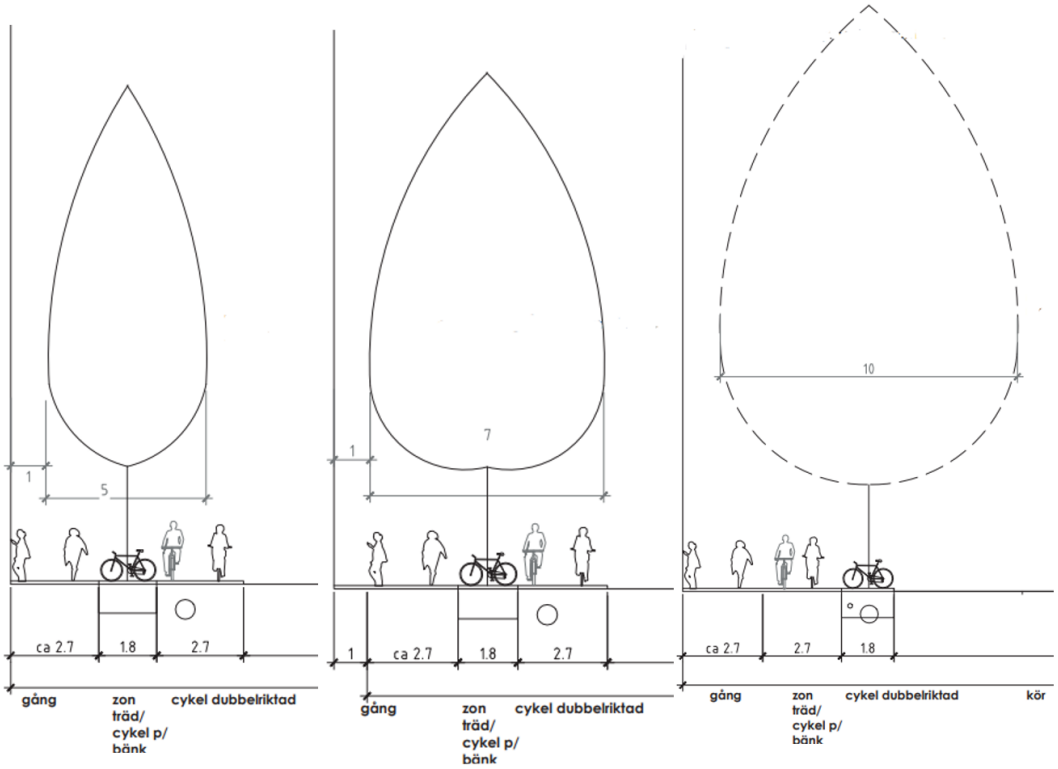
Framtida trafikflöden mätt i årsvardagsdygnstrafik med tung trafik inom parentes.

Gator

Gatorna i norr och väster föreslås regleras som gångfartsområde. Utformningen ska knyta an med torget där fotgängare och cyklister är prioriterade och känner sig trygga, och med en möblering som medger att nyttotrafik kan ske, men att det i övrigt inte bjuder till trafikering. Den södra gatan förblir reglerad som gata. Gångfartområdesregleringen stämmer i mångt och mycket med detaljplanens intention, men hindrar dock inte rundkörning till garaget eller förskolan – det föreligger således en risk att mer trafik än nödvändigt kör över torget om inte en mer begränsande trafikreglering införs. Trafikregleringen av torget är en fråga som inte utretts fullt ut.

GC-vägar

Längs Övre Husargatan går ett pendelcykelstråk. I förslaget bevaras detta stråk och dess funktioner i allt väsentligt. Att kvarteret tillkommer till väster om GC-banan innebär dock att den rad med träd som idag står där kommer i konflikt med fasaden. Till samrådet tillåts inga balkonger utmed Övre Husagatan för att skapa så goda förutsättningar för en trädplantering enligt befintlig sektion.



Tre möjliga sektioner på gång- och cykelbana med plantering. Vänster: Sektion där befintlig sektion bevaras, kvarteret tillkommer och ev. balkonger förläggs så att de ej kommer i konflikt med träden, vilket medger en kornbredd på 5 meter. Mitten: befintlig sektion bevaras men kvarteret förflyttas 1 meter väster ut vilket breddar gångbanan, medger en kronbredd på 7 meter. Höger: trädraden flyttas till öster om cykelbanan, medger en kronbredd på 10 meter.

Av sektionerna ovan framgår att de befintliga gång och cykelbanorna idag, och även i förslaget, är underkant vad gäller bredder. Trädradens placering mellan fotgängare bidrar till att minska konflikterna mellan trafikanterna och ytan mellan träden kan i praktiken till delar nyttjas av fotgängare vilket bidrar till att sektionen upplevs något bredare än den är.

För att få fullstora träd, krävs att träden flyttas, det leder dels till att de hamnar i konflikt med ledningar (vilka endast representeras schematiskt i sektionerna ovan). Men det innebär också att konflikterna mellan fotgängare och cyklister blir fler, och gångbanan riskerar att upplevas mycket trång.

Trädens placering och sektionens utformning kommer att studeras vidare efter samrådet, men om träden flyttas ut mellan cykelbana och körfält bör kvarteret flyttas västerut för att bredda gångbanan i första hand.

Stadsmiljöförvaltningen har därtill startat en genomförandestudie (GFS) med syftet att enkelrikta cykelbanorna längs Övre Husargatan. Detaljplanen kommer således att behöva

samordna utformningen men stadsmiljöförvaltningen för gång och cykelbanan längs Övre Husargatan.

Bilparkering

Parkeringsbehov nyproduktion

Parkeringsbehovet för bostäderna, verksamheterna i den nya bebyggelsen och förskolan är beräknat enligt gällande parkeringstal och riktlinjer. För bostäderna ska omfattande mobilitetsåtgärder genomföras, vilket medger maximalt avdrag från parkeringstalen. Det beräknade parkeringsbehovet, inklusive platser för två bilpoolsbilar, är 45 bilplatser. Genom samnyttjande kan behovet av fysiska platser minskas till 39 bilplatser. Bilpoolsplatserna förläggs i parkeringsgaraget under det nya kvarteret. De övriga tillkommande platserna löses genom tillgängliggörande av befintliga bilplatser i exploatörens egna anläggning i Södra Annedalsgaraget, vilket är beläget cirka 250 meters gångväg från planområdet. Tillgången till parkeringarna i Södra Annedalsgaraget säkerställs genom ett parkeringsavtal.

Ersättningsbehovet

Ersättningsbehovet har utgått från nuvarande parkeringspolicy. Parkeringspolicyn håller på att revideras och resultatet av arbetet kan komma att påverka hur många parkeringsplatser som behöver ersättas.

Totalt finns det idag 166 parkeringsplatser på Skanstorget. En beläggningsstudie genomförd 2022 visar att anläggningen har hög nyttjandegrad (Koucky, 2024-04-17). All markparkering föreslås tas bort med förslaget och ersätts i ett underjordiskt garage med cirka 60 bilplatser. En lägre ersättningsgrad utgår stadens mål om minskad bilanvändning och att prioritera stadsutveckling framför parkeringsplatser i centrala staden, där tillgänglighet med kollektivtrafik, cykel och gång är god. Vidare motiveras det med den förväntade prisökningen på att parkera, kan minska efterfrågan bland boende i närområdet, vilket talar för en reduktion av antalet parkeringsplatser. Jämfört med boendeparkeringstillstånd förväntas priser för ett parkeringstillstånd fördubblas, baserat på marknadspriset i närliggande garage. Utifrån priselasticiteten från tidigare studier (-0,6) innebär det en förväntad minskning av efterfrågan från 135 tillståndsplatser till 54 platser.

Det exakta antalet bilplatser i det underjordiska garaget fastslås i bygglovsskedet och beror på den slutliga utformningen som väljs. Av de planerade bilplatserna ska två användas som bilpoolsplatser och en ska vara reserverad för angöring. Två bilplatser föreslås avsättas för anställda på förskolan. Således ersätts cirka 55 av de befintliga platserna och dessa ska primärt användas som besöksplatser.

Förskolans två parkeringsplatser behöver lösas med parkeringsköp såvida de inte i den vidtar mobilitetsåtgärder som minskar parkeringsbehovet.

Inom en 500 meter radie från Skanstorget innebär förändringen att:

- Antalet tillgängliga besöksplatser dagtid minskar med cirka. 5,7%, men om merparten av ersättningsplatserna kan användas för besöksparkering täcks dagens användning av besöksplatser helt, både dag- och nattetid.
- Antalet platser tillgängliga med boendeparkeringskort minskar med 11% inom 500m avstånd och 4% inom hela boendeparkeringsområde M

Konsekvenserna av detta bedöms bli:

- Försämrad tillgänglighet till boendeparkeringsplatser, särskild på kvällen/natten då efterfrågan är som högst.
- Ett större söktryck på gatumarksparkeringar i närområdet, då dessa är tillgängliga med boendeparkeringstillstånd. Söktrycket efter boendetillståndsparkeringar lär dock öka oavsett garagets omfattning i och med att det inte är tillgängligt med boendetillstånd då det är förlagt på kvartersmark.

Under byggtiden kommer samtliga befintliga parkeringar att tas bort och kan inte ersättas på annan plats, det innebär också att det är under denna period som söktrycket väntas öka mest. Effekterna av att parkeringsplatserna inte kommer att ersättas under byggtiden har inte studerats tillräckligt i detta skede. Att platserna inte ersätts, skulle kunna innebära att efterfrågan på parkering minskat när exploateringen är färdigställd, till följd av avsaknaden av parkeringsutbud på platsen under byggtid. Detta studeras vidare efter samråd.

Utformning

Föreslagen utformning av garaget hålls inom kvarterets fotavtryck, vilket har flera fördelar vad gäller gestaltning av allmän plats samt drift och underhåll. Samtidigt är det svårt att utforma ett rationellt garage då rampen blir lång på grund av höjderna. Att hiss och trapphus ska ligga mot gården medför också svårigheter för utformningen av garaget. Vidare behöver laster tas ned och de rent byggtekniska aspekterna är inte utredda. Därav kan de exakta antalet parkeringar inte fastslås i detta skede. Om garaget behöver sträcka sig utanför kvarterets fasadliv så är det norr ut mot torget som är aktuellt då det ligger ledningsstråk i väster, söder och öster. Garagets utformning, och de byggtekniska aspekterna som påverkar den behöver utredas vidare efter samrådet som exempelvis pelarplacering.

Angöring

Angöring sker huvudsakligen på allmän plats. För att uppfylla rekommendationen på angöring inom 25 meter till samtliga entréer runt kvarteret skulle parkeringar behöva anläggas på torget och längs Övre Husargatan, detta bedöms inte som rimligt eller möjligt med föreslagen utformning då det påverkar gestaltningen av torget och gång- och cykelbanan negativt. Därav föreslår detaljplanen att avsteg från 25-meters regeln kan accepteras, viket stämts av med bygglovsavdelningen, angöring kan därmed anläggas enligt skisser nedan.

För att säkerställa tillgänglig angöring för rörelsehindrade till verksamheter längs den östra fasaden sker angöringen via garagets parkering för rörelsehindrade (PRH) och den publika hiss- och trappuppgången. En teknisk möjlighet att lösa tillgänglig PRH via garaget vid stängt garage skulle exempelvis kunna vara att verksamheterna har kod till garaget för att släppa in den angörande trafiken kvällstid.

Möjlig angöringsparkering(röd) - Inre cirkel visar 25-metersradie och yttre visar 35-meters radie. Gula streckade linjer är tillgängliga gångvägar. Möjlig angöring PRH-platser (gul). Inre cirkel är 25-meters radie och yttre cirkel är 35-meters radie. Grön linje är tillgängliga gångvägar.

Cykelparkering

Den tillkommande cykelparkeringen uppgår till 386 platser totalt, av dessa är 296 avsedda för boende, anställda vid verksamheterna och en lastcykelpool. Platser för boendes och anställdas cyklar ska anläggas inomhus eller väderskyddat inom kvarteret.

Cykelparkeringar för besökande till boende och cykelparkeringar för förskolan (barn och korttidsparkering- hämta/lämna) föreslås samnyttjas. Sammanlagt resulterar samnyttjande för cykel i ett slutgiltigt behov av 74 cykelplatser utomhus, varav fyra avser besöksparkeringar till verksamhetslokaler, vilka inte samnyttjas. 16 platser för förskolebarn och korttidsparkering (hämta/lämna) placeras på förskolans kvartersmark (tillsammans med sju cykelplatser för anställda på förskolan, vilka inte samnyttjas). Platser för boendes och anställdas cyklar ska anläggas inomhus eller väderskyddat inom kvarteret. Om inte förskolan kan lösa detta föreslås avsteg då väderskydd inte kommer tillåtas på grund av platsens känsliga kulturmiljö.

Resterande 58 cykelplatser för besökande till boende föreslås placeras på allmän plats. Det finns ingen förgårdsmark där de lämpligen kan anläggas, samtidigt som det idag finns en brist för cykelparkeringsplatser i området och det finns en stor samnyttjanspotential mellan besökare till kvarteret och besökare till platsen och torget. Därmed förslås dessa 58 platser att fråntas i bygglovet för att inte anlägga cykelparkeringar på allmän plats som är bundna i ett bygglov.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter inte en utbyggnad av busstrafiken/anläggning av ny hållplats/ utbyggnad av separat kollektivtrafikkörfält. Längs Övre Husargatan som ligger i direktanslutning till planområdet finns det planer på att utreda möjlighet för spårväg men inget beslut finns kring uppdrag för detta.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekten har hanterats i förslaget genom höjdskillnaderna som finns på platsen hanteras genom att tillskapa jämna lutningar som generellt är under 4%. Det finns vägar runt de trappningar som finns på torget. Fasaden mot Övre Husargatan hålls fri från möblering. Ytorna närmst kvarteret bör utföras så jämna som möjligt, samtidigt måste

som höjdsättningen måste ta bland annat platsens topografi och hanteringen av skyfall i beaktning. Kvarterets färdiga golvhöjder kommer att trappas och följa topografin, och ytorna längs fasaderna kan därmed göras fria från ramper och trappor. I detta skede bedöms tillgängligheten som god, detaljer kan komma att behöva studeras vidare i samband med projektering, inte minst korsningarna i planområdets hörn och ev. behov ledstråk.

Service

Det finns ett underskott av skol- och förskoleplatser inom stadsdelen och i centrum. Detaljplanens 140 bostäder bedöms på ett ungefär generera ett behov av 28 skolplatser och 20 förskoleplatser enligt stadens styrande volymnyckeltal för kommunala verksamheter. Detaljplanen bedöms kunna bidra 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 detaljplaneläggning för skola på den södra delen av Skansberget.

Detaljplanen möjliggör för cirka 1000 kvm verksamhetslokaler i bottenvåningen på det nya kvarteret.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Det naturvärdesobjekt som ligger inom planområdet har placerats i naturvärdesklass 4. Sådana objekt har, enligt standardens terminologi en viss betydelse för biologisk mångfald. Förekommande naturvärdena är dock inte sådana att de nödvändigtvis måste bevaras på den plats där naturvärdesobjekten är identifierade, så länge liknande miljöer finns i samma omfattning i landskapet runtomkring.

Naturvärdesobjekt 3 placerades i klass 2 och bedömdes ha hög betydelse för biologisk mångfald. Nyanläggning av ett liknande område skulle ta mycket lång tid och värden knutna till biologisk mångfald skulle sannolikt ha gått förlorade. Det är därför viktigt att hålla detta område intakt vid en eventuell exploatering av delområde 2 (=planområdet).

Avgränsat planområde kommer i mindre omfattning att beröra detta naturvärdesobjekt. Ett litet område i den sydligaste delen kommer att nyttjas som skolgård till en förskola medan merparten av planområdet som berör naturvärdesobjekt 3 kommer att nyttjas som park, precis som i dagsläget. Naturvärdesobjekt kan komma att utnyttjas för vistelse och lek i samband med aktiviteter i den planerade förskolan. Detta innebär en viss påverkan på de lövskogsmiljöer som finns där. Förekomsten av den rödlistade prakttaggingen kommer att försvinna från området även utan denna påverkan genom att almlågan den växer på ändrar karaktär i samband med att de förmultnar. Scharlakansskålen kan förmodligen samexistera med dessa aktiviteter så länge hydrologin i området förblir intakt. Även den sydliga blekspiken kan rimligen fortleva i området på samma sätt som tidigare.

Naturvärdesinventeringen bedömer att man inte bör införa några begränsningar i hur området kan användas av förskolan. Man bör däremot, så långt praktiskt möjligt, försöka

tillse att man inte kan skada eller döda träd och buskar och inte heller plocka bort död ved från området.

Fågel

Ur ett fågelperspektiv bedöms exploateringen inte ge några negativa effekter på fågelfaunan eller förekommande arters möjlighet att finnas kvar även på längre sikt. I övriga delar av inventeringsområdet finns betydligt bättre förutsättningar för fåglar, både för häckning, födosök och vila. Det är viktigt att en exploatering inom planområdet påverkar intilliggande områden i så liten utsträckning som möjligt. Det gäller särskilt delområde 3 där det finns en större koncentration av äldre och döda träd som kan vara av betydelse för hålhäckande fågelarter.

Fladdermöss

Exploatering av Skanstorget innebär minimal påverkan på fladdermöss. Den idag öppna, ljusa torgytan med i huvudsak parkeringsplatser är oattraktiv för fladdermöss. En ny förskola på den östra sidan av Skansberget kommer sannolikt inte heller att påverka de fladdermöss som idag nyttjar berget, åtminstone inte i någon större utsträckning. De arter som flyger där är vanliga i stadsnära parkområden och i viss mån ljustoleranta (åtminstone jämfört med många andra arter). Det är dock viktigt att inte öka mängden belysning i området. Belysning vid förskolan bör därför riktas nedåt. Ett jaktstråk för fladdermöss identifierades längs skogsbrynet i huvudsak norr om Skansen Kronan, med framför allt nordfladdermus jagandes i närheten av den tilltänkta exploateringsytan. Delar av Skansberget (särskilt på sydvästsidan) är idag förhållandevis mörka (med stadsmått mätt), varför nya lampor och strålkastare, både på torget och i det nya förskoleområdet kan komma att påverka miljön på Skansberget. Dessa bör därför skärmas av och inte riktas mot Skansberget. Den planerade parken kring förskolan kan tjäna som buffertzon genom att belysningen i denna är faunaanpassad.

Friytor

Ungefär hälften av Skanstorget, från fasad till fasad norr från söder, kommer tas i anspråk för kvartersmark för bostäder och den öppna grönytan ovanför muren vid Skansbergets fot tas i anspråk för kvartersmark för förskola. Totalt planläggs cirka 4000 kvm för allmän plats torg. Ett torg för vistelse anläggs på den del av nuvarande Skanstorget som inte tas i anspråk för kvartersmark. Den västra delen av torget har en grönare karaktär och blir en förlängning av Skansbergets park. Denna del av torget utgör en grönt och lummigt parkrum som möjliggör återhämtning och lek. I öster möter torget Sprängkullsgatans trafik rum och här får torget en öppnare karaktär som för tankarna till om det historiska Skanstorget med utrymme för aktiviteter som exempelvis torghandel, loppmarknader, folksamling eller demonstrationer.

Runt Skanstorget föreslås den västra och norra delen av torget iordningställas som gångfartsområde där fotgängare och cyklister ges företräde framför motorfordonstrafik.

Befintlig gångväg vid Skansbergets fot får en ny dragning runt förskolans gård och säkerställs i plankartan inom område för allmän plats Park.

Sociala aspekter och åtgärder

Genomförandet av detaljplanen ska innebära att en god gestaltad miljö förverkligas. Detta är en viktig faktor för hur vi upplever och använder staden. För att uppnå detta finns utformningsbestämmelser reglerat för tillkommande bebyggelse och ett gestaltningsförslag för gatumiljöerna är framtaget

Planförslaget bidrar till att stärka Skanstorget som social mötesplats. En tydligare gestaltning och utformning av torget bidrar till att det blir attraktivare för boende och besökare att vistas på platsen. Idag domineras platsen av bilparkering. Förslaget bygger på att torget ska vara bilfritt och istället göra plats för andra funktioner såsom handel, lek, sittplatser, uteserveringar och grönska.

Bostadskvarteret ansluter till stenstaden i sin utformning, vilket gör att torget fortfarande kommer förmedla en skillnad mellan stenstaden och arbetarstadsdelen Haga. Torget har möjlighet att tillföra en ny samlingsplats för de kringboende att identifiera sig med.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen men enligt markanvisningen ska kvarteret byggas ut med 40% hyresrätter och 60% bostadsrätter vilket bidrar till en blandning av upplåtelseformer

Stadsbild

Förslagen bebyggelse är anpassad i skala till omkringliggande kvarter i Kommendantsängen och Annedal. En vypunktsanalys (Okidoki 2024-06-05) med 21 vypunkter har tagits fram där det syns i vilka vyer som föreslagen bebyggelse är synlig. Den nya bebyggelsen kommer främst vara synlig i det nära stadsrummet runt Skanstorget samt från Skansberget men inte från de långa vyerna runt om i staden. Detta beskrivs även noggrannare under konsekvenser, påverkan på kulturmiljö.

Vybild från Kastellgatan. Okidoki arkitekter

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från området avleds via kommunala dagvattenledningar till Fattighusån som mynnar ut i Göta älv söder om råvattenintaget. Exploateringen förväntas öka den hårdgjorda ytan och öka det dimensionerande flödet från planområdet utan åtgärder. För att fördröja och rena dagvatten föreslås regnbäddar på kvartersmark som dimensioneras för att klara stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area.

På allmänplatsmark föreslås ett s.k. BGG-system som består av regnbäddar som avvattnas till ett öppet förstärkningslager där dagvatten kan fördröjas och magasineras. Med rening i föreslagna regnbäddar uppfyller planen stadens målvärden och minskar föroreningsmängderna vilket innebär en förbättring för recipienten och påverkar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt. Det mest förorenade dagvattnet i urban miljö är trafikdagvatten, därför är det viktigt att anläggningarna placeras, och gator och torg höjdsätts, så att dagvatten från de trafikerade ytorna når regnbäddarna.

På kvartersmark föreslås regnbäddar för rening och fördröjning av dagvatten. Samtliga anläggningar rekommenderas att anläggas med tät botten för att inte riskera att ta med eventuella markföroreningar till dagvattensystemet och ledas till recipient och för att skydda underjordisk infrastruktur så som planerat garage.

För kvarteret föreslås regnbädd på innergården. Regnbädd anläggs för att rena och fördröja dagvatten samt att det kan vara en estetiskt tilltalande lösning. Förslagsvis dimensioneras regnbädden även för att kunna fördröja de 23 m³ som behövs för att uppfylla stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad hårdgjord yta. Kvarteret har gestaltningskrav som krävs för att beakta platsens kulturmiljö. Detta innebär bland annat krav på mansardtak och ingen förgårdsmark för kvarteret, vilket gör att dagvattnet på den yttre delen av taket föreslås att ej genomgå rening då det blir tekniskt komplicerat och dyrt att leda vattnet till innergården. Det totala reningskravet för kvarteret uppnås dock om regnbädden dimensioneras för 23 m³.

För att uppnå fördröjning och rening kan en regnbädd placeras centralt på innergården med mark som lutar inåt och bort från byggnaderna. Förslagsvis så anläggs rännor från stuprörsnedkasten till regnbädden för att styra dagvattnet till anläggningen.

På förskolan föreslås en regnbädd om 36 kvm med en tillgänglig total utjämningsvolym om 22 m³. I den tillgänglig total utjämningsvolym ryms de 14 m³ som behöver fördröjas för att uppfylla stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad hårdgjord yta. Exakt dimensionering behöver ses över i detaljprojekteringen.

Anläggning bör anläggas så att så mycket vatten som möjligt kan nå den ytligt för att inte behöva sänka regnbädden mer än nödvändigt vilket kan försvåra för drift och underhåll. Det kan också vara eftersträvansvärt att inte anlägga en djup regnbädd då det kan skymma sikt av barn.

Om planen genomförs utan åtgärder innebär det att flödet från området ökar. Med fördröjning på kvartersmark och på allmän plats kan förväntas flödet minskas efter exploatering.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Planförslaget innebär att nya ledningar kan behöva byggas ut för att kunna försörja den bebyggelse som detaljplanen innebär. Planering och utbyggnad av VA-ledningsnätet blir beroende av hur framtida fastighetsindelning kommer att se ut.

Det finns VA-ledningar som behöver flyttas för att anpassas efter den nya kvartersstrukturen och för att inte hamna i konflikt med planerad bebyggelse. Ledningsflyttar bekostas av påkallande part. e

Kretslopp och vatten behöver vara involverade under både projekterings- och byggskede för att säkerställa nytt läge för befintliga ledningar, förläggning av nya ledningar och lämpliga ledningsstråk.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 49m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningar.

Skyfall

Skanstorget ligger vid en befintlig avrinningsväg med cirka 2 m^3/s flöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Detta innebär att det krävs genomtänkta skyfallsåtgärder och marknivåer för att säkerställa att stadens riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) uppnås.

Principskiss över framtida bebyggelse på Skanstorget. Blå streckad linje visar flödesväg för skyfall efter föreslagna åtgärder. Regnbäddar utplacerade på allmänplats utifrån allmänplatsstudien.

Den föreslagna placeringen av flerfamiljshuset ligger i den befintliga avrinningsvägen. Utifrån den befintliga markutformningen skulle rinnvägen i stället gå västerut mot Skansberget längst gatan söder om kvarteret och sedan norrut mot Haga. För att möjliggöra mer flexibilitet i detaljplanen med färdiga golvnivåer och placering av en garagenedfart på den Södra gatan har olika alternativ studerats som minskar flödet på Södra gatan genom att i stället också leda delar av flödet på den östra sidan av flerbostadshuset.

Detaljplanen föreslår åtgärder och markjusteringar för att uppnå TTÖP:ens riktlinjer.

- Tröskelnivå mellan Övre Husargatan och Södra gatan för att dela upp flödet runt kvarteret (+12,2 m eller +12,3 m). Denna tröskel höjdsättnings val kommer att påverka alla andra föreslagna åtgärder nedan.
- Skyfallsränna längst Södra gatan och södra delen av Västra gatan (kapacitetsbehovet beror på nivåerna som nämns ovan, 900 l/s för + 12,2 m tröskelnivå och 300 l/s för + 12,3 m tröskelnivå).
- För att skydda fastigheter norr om planområdet föreslås på norra sidan av norra gatan en tröskelnivå minst 25 cm eller 20 cm över mitten av Norra gatan (V-sektion) för att klara flödet som förväntas om tröskelnivå mellan Övre Husargatan och Södra gatan höjdsätts till respektive + 12,3 m eller +12,2 m.
- Föreslagna färdigt golvnivåer för östra sidan av flerbostadshuset.
- Övriga entréer 20 cm över gatunivå/rinnväg bredvid och att marken lutar bort från byggnaden.

- Garageentré med tröskelnivå på 20 cm över gatunivå/rinnväg för att undvika skador och eventuellt risk människors liv och hälsa i de nedre delarna av byggnaden.

Förslagna åtgärder säkerställs med planbestämmelser.

Detaljplanen förväntas inte kunna uppfylla TTÖP:en för:

- Östra fasaden av flerfamiljshuset: färdigt golv på cirka 40–50 cm från trottoaren behövs för att uppnå TTÖP:ens marginalen mot Övre Husargatan. Avsteg motiveras på grund av svårigheten att möjliggöra levande bottenvåningar med föreslagen höjdsättning och därmed uppnå god stadsmiljö.
- Botten våningen av förskolan: kommer placeras under marknivån och kommer därmed inte kunna uppnå marginalen om 20 cm ovan förväntad vattennivå vid ett skyfall. Avsteg från TTÖP:en motiveras med att förskolans sockelvåning behöver förhålla sig till den befintliga murens höjd för att inte skada riksintresset för kulturmiljö.

Förslagna åtgärder säkerställs med planbestämmelser och om föreslagna färdigt golv höjder inte klaras reglerar detaljplanen med att översvämningsskydd krävs i dessa lägen samt att byggnad ska utföras vattentät vid färdigt golv som understiger rekommenderad höjd. Med dessa tekniska skydd bedöms den ekonomiska risken och risken för människors liv och hälsa som låg. Alternativa evakueringsvägar från byggnaden finnas.

Värme

Uppvärmning avses i första hand ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning passerar genom området i områdets västra del, nord/sydligriktning, mellan de nya bebyggelsekvarteren. Kapacitet finns i befintligt ledningssystem för att även kunna försörja tillkommande bebyggelse inom planområdet.

El och tele

För att ge förutsättningar för en ny förkola kommer befintlig transformatorstation i områdets sydvästra del ersättas med en större i planområdets nordvästra del. Placeringen av en ny transformatorstation innebär att en förstudie behöver genomföras för att säkerställa ledningsutrymmet i Bultklubbsgatan. Befintliga opto och elledningar inom området påverkas av planläggningen, ledningar inom området kommer helt eller delvis att ersättas i nya lägen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till respektive bolag i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av energibolagens ledningar ska bestämmelser för markarbeten vid respektive ledningsslag följas.

Gas

En större gasledning passerar genom planområdet i nord/sydlig riktning och tangerar nya kvarteret i öster. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid gasledning följas. Riskanalys kan komma att bli aktuell. Flytt av gaslednings ska så långt som möjligt undvikas. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi AB i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Övriga ledningar

Sopsugsanläggning (Haga GA:8) passerar genom områdets norra del. Planförslaget innebär att arbeten kommer att ske i direkt anslutning till anläggningen. Dock bedöms anläggningen inte påverkas i läge.

Fjärrkyla finns ej inom eller i anslutning till området och är inte aktuellt för projektet.

Signalstation för signalledningar som idag inryms på Skanstorget flyttas till kvartersmark inom detaljplanen och ska inrymmas i ny bebyggelse till en största storlek på 25 kvm.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrning, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer, en förbesiktning av berganläggning och installationer kan behöva utföras. Göteborg Energi, GRYAB respektive Kretslopp och Vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, Kretslopp och Vatten kontaktas genom lagesremisser@kov.goteborg.se. Inför ett genomförande ska berörda ledningshavare kontaktas minst 6 månader innan vibrationsskapande arbeten ska utföras. Upplysning om detta införs på plankartan.

Avfall

För kvarteret föreslås avfallshantering kunna ske väster om kvarteret alternativt från gatan söder om kvarteret, placering redovisas i gestaltningsprogrammet för allmän plats. I detta skede föreslås avfallshämtningen för förskolan ske från torget mellan förskolan och kvarteret. Precis placering kan avgöras i senare skede beroende på var entréer placeras.

Det skulle vara positivt om kvarterets leveranser och sophämtning kan ske fån den södra gatan, då det skulle innebära att trafiken kan angöra via Risåsgatan-Kastellgatan, och minimera trafiken över torget. På grund av skyfallet som behöver hanteras längs den södra gatan är dess utformning i dagsläget osäker. Lösningen har stämts av med Kretslopp och Vatten.

Övriga åtgärder

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

De ekosystemtjänster som bedömts behöva kompenseras vid ett genomförande av detaljplanen är estetik, landskap, blomning, grön oas, kulturhistoria, promenad, utblick, Rödlistad art, vattenhållning/ utjämning, vattenrening.

Det största påverkan av förslaget är på kulturmiljön och siktlinjerna på platsen. Dels upp mot Skansen Kronan men även kring upplevelsen av platsen då den bebyggs och skymmer siktlinjer som idag är värdefulla för att kunna utläsa staden utbyggnad genom åren. I planarbetet har kvarteret minskat jämfört med tävlingsförslaget för att minska

påverkan på riksintresset och kulturmiljön. Prioritering av kompensationsåtgärder har därför fokuserat på att minska påverkan riksintresset och kulturmiljön.

Förslag på kompensationsåtgärd inklusive prioriteringsordning:

1. Gallring och underhåll av parken i vyerna mot Skansen Kronan (kulturhistoria). Marken ägs av Statens fastighetsverk men underhålls av Stadmiljöförvaltningen. Det pågår ett projekt där Stadsmiljöförvaltningen ska vidta åtgärder för att området kring Skansen ska vårdas och underhållas så att det inte ytterligare växer igen. Projektet baseras på ett regeringsbeslut från 2007 om skyddsföreskrifter för de statliga byggnadsminne Skansen Kronan. Stadsmiljöförvaltningen har gjort en större gallringsinsats 2023 men det krävs ytterligare åtgärder. Stadsmiljöförvaltningen har tagit fram en åtgärdsbeskrivning med förslag som ska utföras under 2025 där även en mer kontinuerlig drift och underhåll av parken görs med bland annat förslag på att utföra fullkronreducera träd i parken vart femte år. Exempel på åtgärder är att beskära träd och även ta bort enstaka träd för att öka Skansen Kronans synlighet. ta bort rötter så att sly inte växter upp hela tiden vilket också minskar det kontinuerliga underhållet samt att öka den visuella tillgängligheten utmed gångstråket genom att röja mer kring gångbanorna upp till Skansen.
2. Val av markbeläggning som stärker det historiska torget (kulturhistoria) – Viktigt att beakta då detta och stämma av med antikvarie i detaljprojekteringen för att stärka att kulturmiljövärdena beaktas och kompenseras.
3. Iordningställandet av det nya Skanstorget (kulturhistoria, Grön oas, mötesplats, viloplats, Estetik, landskap, utblick, promenad, Evenemang, lek) – I samband med att ett nytt torg byggs på platsen bedöms vissa ekosystemtjänster kunna kompenseras på platsen. Exempel på åtgärder för dessa är:
   - Begränsning av träd på torget – regleras med planbestämmelse på östra delen av torget samt utmed södra gatan. (Kulturhistoria, Utblick, Estetik, landskap)
   - Grönska på torget – västra delen av torget föreslås får mer grönska och träd enligt förslag men i östra delen hålls torget öppet och tillåter ingen trädplantering (Grön oas, blomning, vattenrening)
   Vissa ekosystemtjänster bedöms inte påverkas idag men innebär att nya ekosystemtjänster skapas vid byggnation av det nya torget såsom viloplats, mötesplats, evenemang, promenad och lek.
4. Åtgärder för skyfall föreslås i Dagvatten- och skyfallsutredningen för att inte förvärra dagens situation. (Vattenhållning/ utjämning). Föreslagna åtgärder innebär skyfallsränna utmed södra gatan och del av Kastellgatans förlängning norrut mot Skolgatan samt en höjdsättning vid korsningen i söder. Dessa säkerställs med planbestämmelse
5. Behålla befintlig entrés utformning och formspråk av muren upp till Skansen Kronan i söder. Säkerställs med planbestämmelse (Kulturhistoria)
6. Genomföra föreslagna regnbäddar på kvartersmark och allmänplatsmark för att uppnå kraven och se till att föroreningsmängderna från planområdet minskar. Bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta älv söder om intaget negativt avseende på miljökvalitetsnormerna. (vattenrening)
7. Nedåtriktad belysning på förskolan (rödlistad art) – det är viktigt för fladdermössen i området att inte öka mängden belysning.

8. Iordningställande av befintlig gångvägen upp till Skansen Kronan (promenad) – kompletteras med någon bänk ytterligare för att kunna vila på vägen upp.
9. Bevara befintlig alm i söder som ligger utanför planområdet Mer ett förhållningssätt då det inte är en faktisk åtgärd. (Grön oas och övrigt värdefullt naturområde)
10. Blomplantering på torget (Blomning) – i samband med byggnation av torget skapas fler platser för blomplantering på torget.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden i planen:

- Allmän plats 0,25
- Mycket tät bostads- /blandstadsbebyggelse samt förskola: 0,25

Aspekter som bedömts som särskilt viktiga i det aktuella planarbetet är:

- Rekreation 30 %
- Dagvattenhantering 30%
- Lokalklimat 20 %
- Luftkvalité 10 %
- Buller 10 %

Viktningen av ovanstående kan komma att justeras efter samrådet.

Planen bedöms utifrån framtaget utformningsförslag för allmän plats kunna uppfylla målvärdet för grönytefaktorn på allmän plats.

För kvarteret visar en tidig bedömning att målnivåerna inte går att uppfylla helt utan bedöms ligga på 0,21. I samband med att förslaget har anpassats och minskat för att kunna minska skadan på riksintresset för kulturmiljö har även gården minskat vilket skapar sämre förutsättningar för att kunna uppfylla målvärdet. Stadsbyggnadsförvaltningen tillåter heller ingen förgårdsmark för kvarteret vilket även försvårar möjligheterna att uppfylla målvärdet på kvartersmarken. För att klara målvärdet krävs större ytor av grönska på fasaden mot gården vilket bedöms kunna bli svårt att klara alternativ att uppföra gröna tak mot innergården vilket också bedöms som svårt då planen begränsar denna utformning mot allmän plats. Grönytefaktorn för kvarteret behöver studeras vidare efter samrådet.

Kvartersmarken för förskolan bedöms kunna klara målvärdet med god marginal och bedöms kunna uppnå en grönytefaktor enligt en tidig principskiss på cirka 0,56. Detta uppfyller även Göteborgs stads målvärde för andel förskolegårdar med en grönytefaktor som är högre än 0,45.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att området delas in i kvarter för bostäder, förskola och allmän plats för områdets och allmänhetens gemensamma behov.

Det bedöms inte föreligga behov av ytterligare reglering genom fastighetsindelnings-bestämmelser. Tänkt fastighetsindelning, servitut, gensamhetsanläggningar, u-områden mm, framgår i förekommande fall av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor nedan.

Huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. I anslutning till planområdet finns även allmän plats som förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark inklusive underjordiskt parkeringsgarage.

Befintlig transformatorstation, som ägs av Göteborg Energi på Haga 715:15, ska flyttas till/nyanläggas på kvartersmark med användning E på Haga 715:6. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Befintlig trafiksignalsstation, som ägs av Stadsmiljöförvaltningen på Haga 715:15, ska flyttas till/nyanläggas på kvartersmark. Trafiksignalsstationen föreslås att inrymmas inom bostadskvarteret med användning E i plankartan och kan även säkerställas med avtal. SMF ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats utanför detaljplanen. Åtgärderna finansieras genom genomförandeavtal och markförsäljning.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats (Gata, Torg, Park). Kvartersmarkens drift och förvaltning göras av respektive exploatör.

Kommunala lokalbehov

Inom planområdet säkerställas lokaler för kommunala behov i form av förskola.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som kvartersmark ska avstyckas från kommunal fastighet för att bilda fastighet för förskola samt fastighet för bostäder. Kvartersmarken för bostäder kan i sin tur delas in i flera fastigheter. Detaljplanen innefattar även mark som är utlagd som allmän plats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ytorna som anges nedan är preliminära och kommer att justeras inför granskning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Haga 715:15		Ca 2 654 kvm	Bostad, Centrum, Parkering, Teknisk anläggning
Haga 715:15		Ca 444 kvm	Förskola
Haga 715:7		Ca 222 kvm	Allmänplatsmark
Haga 715:6		Ca 195 kvm	Förskola
Haga 715:6		Ca 41 kvm	Transformator
Haga 715:10		Ca 2 kvm	Allmänplatsmark
Haga 715:2		Ca 105 kvm	Allmänplatsmark

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet att lösa in mark som utgör allmän plats. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande Samtlig mark utlagd som allmän plats ägs i huvudsak av kommunen.

Mark finns utlagd som allmän plats inom Haga 715:2 och Haga 715:10, fastigheten ägs av Statens Fastighetsverk. Detaljplanen medför både rättighet samt skyldighet för kommunens att lösa in mark för allmän plats. I detta fall bedöms inte inlösen bli nödvändig med hänsyn till upprättat avtal mellan kommunen och Statens Fastighetsverk. Dock kvarstår rättigheten och skyldigheten för att lösa in allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsåtgärd, servitut och ledningsrätt. Fastighetsreglering och avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Fastighetsreglering kommer även att ske för förändring av allmän platsmark. Befintlig rättighet kan komma att omprövas, nya rättigheter kan behöva bildas. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning (fastighetsreglering, avstyckning och ev. rättigheter) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Tredimensionell fastighetsindelning

Tredimensionell fastighetsindelning kan behöva upprättas och kan bli aktuellt för burspråk, garage eller centrum. 3-dimensionell fastighetsindelning möjliggörs i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas lämpligen för gemensamma nyttor såsom t ex. innegård, komplementbyggnader, dagvattenanläggningar, trapphus, hissar etc. En samfällighetsförening kan komma att behöva bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen är ansvariga för att bygga ut gemensamhetsanläggning. Ev. gemensamhetsanläggningar ska förtydligas till detaljplanens granskningsskede.

Servitut

Inom kvartersmarken kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas. Servitut kan även komma att behövas inom allmän plats för t ex dräneringsledningar, balkonger, skärmtak eller motsvarande. Rättigheter kommer att klarläggas och förtydligas till detaljplanens granskningsskede.

Ledningsrätt

I anslutning till planområdet finns en befintlig ledningsrätt i Bulteklubbsgatan för fjärrvärme. Ledningsrättsområdet kan komma att påverkas vid ny-anläggning av ledningar till transformatorstationen. Bulteklubbsgatan ska studeras vidare inför detaljplanens granskningsskede.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. I det fall befintliga allmänna ledningar hamnar inom kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska den säkerställas med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare, i de fall ska plankartan kompletteras med u-område, vilket ska studeras vidare efter genomfört samråd.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar, transformatorstation eller motsvarande inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation inom del av Haga 715:15 upplåtet till Göteborg Energi Nät AB kommer att omlokaliseras och flyttas till E-området inom detaljplanens norra del.

Befintligt avtal för Skansgatan 19 (gatukök/kiosk), inom del av Haga 715:15 kommer att behöva sägas upp till följd av utbyggnad av detaljplan.

Befintlig trafiksignalsstation inom del av Haga 715:15 kommer att omlokaliseras och flyttas till E-området inom kvarteret.

Befintligt publikt WC samt reklampelare inom del av Haga 715:15, kommer att behöva omlokaliseras till nya lägen.

Befintligt avtalsyta för Styr & Ställ planeras att ersättas inom planområdet.

Befintligt avtal mellan kommunen och Statens Fastighetsverk gällande skötsel av ytor för allmän plats kommer att beröras i samband med utbyggnad av intilliggande kvartersmark och upprustning av befintliga gångvägar vid bergets fot.

Avtal mellan kommun och exploatör
Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka avtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Markanvisningsavtal är upprättad med exploatör. Genomförandeavtal ska vidare upprättas som reglerar bland annat villkor för överlåtelse av kvartersmark, bostäder med särskild service, förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov samt byggande och upplåtelse av parkeringar till allmänheten. Avtalet ska också regera ev. tillgång/upplåtelse för trafiksignalsstation inom kvartersmarken samt förskolans tillgång till parkering inom kvartersmarken. Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas i samband med genomförandeavtal.

För exploatören innebär genomförandeavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om kommunintern markupplåtelse kommer att behöva tecknas med Stadsfastighetsförvaltningen avseende fastighet för förskola.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare
Avtal ska tecknas vid behov. En översyn av avtal mellan Kommunen och Statens Fastighetsverk berörande skötsel av Haga 715:2 och Haga 715:10 kan komma att bli aktuellt.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör
Inom kommunägda fastigheter finns transformatorstation och ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Biotopskydd

I inventeringsområdet finns inga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet.

Stenmuren i naturvärdesobjekt 2 är inte en del av det äldre odlingslandskapet och bedöms därför inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Den trädrad som finns längs Övre Husargatan är relativt nyplanterad (=yngre än 30 år) och har inte heller de dimensioner som krävs (=minst 20 cm brösthöjddiameter). Detta innebär att inte heller den bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Fridlysta arter

Flertal fynd av murgröna gjordes vid naturvärdesinventeringen (ProNatura december 2023). Murgröna är fridlyst men då dessa exemplar alla är förvildade från trädgårdar och odlingar i närheten (med annan genetik och provenienser än våra vilda förekomster) så omfattas de enligt vår bedömning inte av fridlysningsbestämmelserna.

Fladdermöss är fridlysta och enligt artskyddsförordningen 4 § är det förbjudet att döda, skada eller fånga dem. Det är heller inte tillåtet att förstöra deras viloplatser eller fortplantningsområden.

Exploatering påverkar nuvarande fladdermusfauna på Skanstorget/ Skansberget endast marginellt, men det begränsar framtida möjligheter att skapa gröna och mörka stråk och därmed möjligheter att gynna nattekologin i staden. Det är dock viktigt att inte öka mängden belysning i området. Vi identifierade ett jaktstråk för fladdermöss längs skogsbrynet i huvudsak norr om Skansen Kronan, med framför allt nordfladdermus jagandes i närheten av den tilltänkta exploateringsytan. Delar av Skansberget (särskilt på sydvästsidan) är idag förhållandevis mörka (med stadsmått mätt), varför nya lampor och strålkastare, både på torget och i det nya förskoleområdet kan komma att påverka miljön på Skansberget. Dessa bör därför skärmas av och inte riktas mot Skansberget. Vid exploatering ska belysning mot berget undvikas. Belysning vid förskolan bör därför riktas nedåt.

Om ovanstående rekommendationer beaktas är bedömningen att negativ påverkan på de fladdermöss som idag förekommer på Skansberget minimeras vid exploatering av området.

Vidare bedöms påverkan på områdets fladdermusarters ekologiska kontinuitet som låg.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har gjorts för detaljplanen (”Skanstorget och sluttningarna kring Skansberget”) för att ge en bild av förekomsten av arkeologiska fyndplatser som behöver hanteras inför en kommande byggnation. Den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämningar vilket kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § KML. Med hänsyn till fornlämningarnas art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett sådant tillstånd kommer att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Kommunen ombesörjer ansökan på kommunal mark. Kontakt kommer tas med Länsstyrelsen gällande slutundersökning.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2024

Granskning: 2–3 kvartalet 2025

Antagande: 1–2 kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2027

Färdigställande: 2031

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft, 10 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativet är en beskrivning av platsens utveckling och dess konsekvenser om detaljplanen inte antas. Nollalternativet innebär att området på kort sikt (cirka 10 år) i stort utnyttjas på samma sätt som i nuläget med parkering och ett litet parkområde.

Om detaljplanen för Skanstorget inte vinner laga kraft fortsätter nu gällande detaljplaner att gälla. För huvuddelen av området anges allmän plats gata och torg som markanvändning och den befintliga markparkeringen kommer ligga kvar. Platsen förblir obebyggd och öppen.

Ingen ny bebyggelse får uppföras och som en konsekvens av detta kan därmed inga nya bostäder eller lokaler tillkommer till området. Ingen ny förskola möjliggörs och bristen på förskolor i området kvarstår.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera

Riksintresse för kulturmiljö berörs och förslaget bedöms skada riksintresset men inte i den grad så att påtaglig skada sker, läs mer om bedömningen under *Miljökonsekvensbeskrivning*. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen men den följer i hög grad de viktiga inriktningarna. Förslaget har anpassats för att minska påverkan på den känsliga kulturmiljön och stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbedömning

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen bedömde preliminärt att ett genomförande av detaljplanen kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan initialt i projektekt. Bedömningen utgick från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Motivering: Risk finns för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. En miljöbedömning bedöms därför vara nödvändig. Miljöbedömningen föreslås avgränsas till frågan om påverkan på kulturmiljö. Övriga frågor har hanterats inom ramen för planarbetet och utretts utan att ingå i miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Norconsult Sverige AB har på uppdrag av Göteborgs stad tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen. MKBn utgör en av planhandlingarna för planförslaget.

Bedömningen av de konsekvenser som planen medför genomförs i ett antal delsteg. Först bedöms påverkan och effekten, samt intressets värde, vilket informerar konsekvensbedömningen, eftersom dessa motsvarar betydelsen av effekten på områdets känslighet. Konsekvenserna kan vara såväl negativa som positiva och omfattar både tillfälliga och bestående konsekvenser som kan uppstå på kort, medellång eller lång sikt.

Intressets värde	*Effekt*			
	Stor negativ effekt	*Måttlig negativ effekt*	*Liten effekt*	*Försumbar/ingen negativ effekt*
Högt värde	*Mycket stora negativa konsekvenser*	*Stora negativa konsekvenser*	*Måttliga negativa konsekvenser*	*Små negativa konsekvenser*
Måttligt värde	*Stora negativa konsekvenser*	*Måttliga negativa konsekvenser*	*Små negativa konsekvenser*	*Inga/försumbara konsekvenser*
Lågt värde	*Måttliga negativa konsekvenser*	*Små negativa konsekvenser*	*Inga/försumbara konsekvenser*	*Inga/försumbara konsekvenser*

Tabell som visar hur effekt, värde och konsekvensbedömning hänger ihop. Norconsult

Kulturmiljö

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 kulturmiljövården 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 i närområdet.

Planområdet berör två fornlämningar; fornlämning L1969:702, som ytmässigt omfattar större delen av Göteborg innanför vallgraven och Haga (där Skanstorget ingår) och utgörs av äldre stadslager under mark, samt fornlämningen L1969:634 Skansen Kronan samt stora delar av Skansberget. Planförslaget förväntas innebära direkta och bestående effekter inom området för det befintliga Skanstorget och indirekt påverkan samt effekt avseende vyer mot befästningsanläggningen. Sammantaget bedöms effekten på fornlämningarna som liten-måttlig negativ och den samlade konsekvensen som måttlig-stor negativ då de berörda fornlämningarna bedöms ha höga värden.

Det enskilda byggnadsminnet de fyra byggnaderna i kvarteret Grenadieren i Haga förväntas påverkas indirekt i och med att den historiskt öppna platsen söder om byggnaderna bebyggs till hälften. Det statliga byggnadsminnet Skansen Kronan påverkas också indirekt genom att förskolan med gård kommer att anläggas tätt inpå/på delar av byggnadsminnets skyddsområde, som omfattar en stor del av Skansberget. Sammantaget bedöms effekten för de byggnadsminnesförklarade byggnaderna som försumbar-liten negativ. Då de bedöms ha höga värden bedöms de samlade konsekvenserna bli små-måttliga negativa.

Planförslaget berör tre särskilt värdefulla bebyggelseområden som pekats ut i Göteborgs stads bevarandeprogram; Haga – Skanstorget 15: A, Kommendantsängen 16: A och Västergatan - Skanstorget 17: B. Planförslaget bedöms innebära direkt påverkan på en mindre del av det förstnämnda, som delvis bebyggs, och indirekt påverkan på de andra två i och med att bebyggelsen kommer närmare befintliga hus respektive att kulturhistoriskt värdefulla byggnader längs Övre Husargatan, vars fasader sedan uppförandetiden har vett mot en öppen torgbildning, i delar kommer att mötas av en sluten kvartersbebyggelse i väster. Sammantagen preliminär bedömning är att effekten för de särskilt värdefulla bebyggelseområdena som måttliga negativa, och konsekvensen som stor negativ då områdena bedöms ha höga värden.

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1-5), delområde Haga. Kulturmiljövårdens riksintressen är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse ur nationellt perspektiv som ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på kulturmiljön. I den senare kulturmiljöutredning som har utförts pekades ett flertal uttryck för riksintresset ut som relevanta för detaljplanen, bland annat 1600- och 1700-talens fästnings- och kanalstad med bevarade delar av stadsbefästningarna och strax utanför stadskärnan skansarna Göta Lejon och Kronan samt Excisheden, karaktärsdrag och planmönster i områdena Haga och Annedal, det sena 1800-talets storstadsomdaning och -utbyggnad, samt 1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden. Vyer och siktlinjer av betydelse för planförslaget i relation till riksintresset har tagits fram och kommunicerats med Länsstyrelsen i Västra Götaland som godkänt valet av vypunkter.

För riksintressets uttryck innebär planförslaget att möjligheten att uppleva försvarsanläggningen på nära håll i sitt sammanhang minskar betydligt. Avläsbarheten av Skansbergets branta resning och läsbarheten av hur topografin nyttjats för den befästa stadens anläggningar förväntas också påverkas. Vidare kommer det direkta mötet mellan olika stadsdelskaraktärer som idag finns vid Skanstorget bli svårare att uppfatta genom att de fria vyerna över torgytan mellan Haga och Kommendantsängen till stor del försvinner samt genom att vyn mot Haga från Kastellgatan delvis skyms. Dessutom innebär

planförslaget att sambanden mellan 1800–1900-talets stadsbyggnad och den samtida omgestaltningen av Skansberget till parkmiljö påverkas i viss mån, vilket påverkar avläsbarheten av det sena 1800-talets och tidiga 1900-talets parkanläggning och gestaltningsideal.

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.

Konsekvensbedömningar för de kulturhistoriska värden/skydd som berörs har sammanfattats i tabellen nedan. Den samlade bedömningen för kulturmiljö bedöms hamna i ett spann mellan måttliga och stora negativa konsekvenser.

Kulturhistoriskt värde/skydd	Konsekvenser
Fornlämningar	Måttliga – Stora negativa
Enskilda och statliga byggnadsminnen	Små - Måttliga negativa
Särskilt värdefulla bebyggelseområden	Stora negativa
Riksintresse för kulturmiljövården	Stora negativa
Sammantagen konsekvens	Måttliga – Stora negativa

Tabell som visar hur effekt, värde och konsekvensbedömning för aktuell plan. Norconsult.

Riksintresse för kulturmiljö

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, se figur nedan.

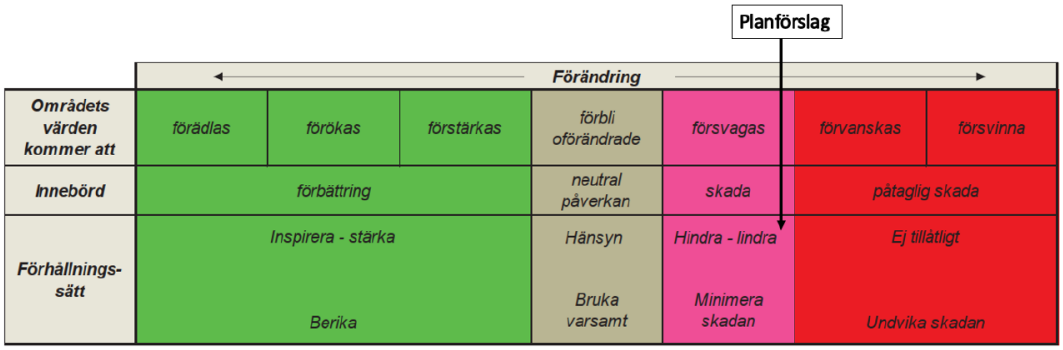


Illustration från Handbok för kulturmiljövårdens riksintressen (RAÄ 2014) som visar skalan från att förstärka till att påtagligt skada ett riksintresse. Bilden visar hur planförslaget förhåller sig till gränsen för påtaglig skada. Det är Länsstyrelsen och/eller domstol som gör den slutliga bedömningen av planens påverkan på riksintresset Göteborgs innerstad.

Förslag på åtgärder för att minska betydande negativa miljöeffekter
Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster, såsom funktioner och värden som går förlorade vid exploatering, i plan- och exploateringsprojekt. I första hand är målet att undvika eller minimera påverkan genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. För kulturhistoriska värden i planområdet föreslås i planbeskrivningen kompensationsåtgärder såsom gallring och underhåll av parken i vyerna mot Skansen Kronan; val av markbeläggning inom planområdet som stärker det historiska torget; kompensation av vissa ekosystemtjänster genom iordningställandet av det nya Skanstorget, exempelvis genom att begränsa antalet träd på torget; samt behålla utformningen av befintlig entré och formspråk av muren upp till Skansen Kronan i söder.

Vid sidan av kommunens förslag föreslås genom denna MKB även rekommendationer att ta fram ett kulturmiljöunderlag som beskriver Skanstorgets och bergsparkens kulturhistoriska värde; ta fram en trädgårdshistorisk utredning för att säkra att förskolegården utformas diskret i förhållande till stenmur och övriga befintliga värden i parken; ta fram en fördjupad utredning som underlag för idéer kring användande av markbeläggning för att öka läsbarheten av det historiska Skanstorgets utbredning, användning eller gestaltning; ändra plangränsen; och ändra detaljplanen för att styra utformning av takkupor mer anpassade till omgivningens karaktär.

Miljömål

Av de 16 nationella miljömålen som riksdagen beslutat ska utgöra utgångspunkt för samhällets miljöarbete bedöms God bebyggd miljö (nr 15) vara relevant. De lokala miljömålen kopplar till de nationella miljökvalitetsmålen.

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald
Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag

Göta älv är värdefulla vatten i området som kan påverkas. Planförslaget ska se till att påverkan minimeras genom en god vattenhantering. Göta älv kan påverkas positivt av att dagvatten inom området i ett genomförande av planförslaget tas omhand och renas på ett bättre sätt. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad ska öka den biologiska mångfalden

Planförslaget påverkar delmålet negativt 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.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll
Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket ökar antalet transporter. Samtidigt finns goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt, med kollektivtrafik, gång och cykel, som då inte påverkar miljömålet negativt. 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.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

- Delmål, Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Av miljö- och klimatprogrammet framgår att den lokala luftkvaliteten på kort sikt kan försämras, bland annat på grund av sämre cirkulation av luft i tätbebyggda miljöer. 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.

- Delmål Göteborg Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget minskar tillgången till grönområde i och med byggnation av förksolan 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.

Kvartersmarken för förskolan bedöms kunna uppnå en grönytefaktor enligt en tidig principskiss på cirka 0,56. Detta uppfyller även Göteborgs stads målvärde för andel förskolegårdar med en grönytefaktor som är högre än 0,45.

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.

Geoteknik

Vid byggnation av en ny förskola i ett våningsplan ska marken vid området för förskolan jämnas av till nivå cirka +15 i bakkant och nivå +13 i framkant. Vid byggnation av en ny förskola i två våningsplan skall marken i hela området för förskolan schaktas av till nivå cirka +13,3. Vid renovering av befintlig stenmur ska den ersättas med en slänt med lutning 1:3 för att ta upp nivåskillnaden ner mot Skanstorget. Marken för anslutande lekplatsområde behöver följa nivån för intilliggande avschaktade ytor och inte fyllas upp

ytterligare. Parkområdet längst norr vid förskolan får endast fyllas upp med 0,5 m och föreskriver en maximal belastning av marken på 10 kPa vilket säkerställs med en planbestämmelse.

Bostadshus på Skanstorget måste grundläggas på pålar för att undvika sättningar, detta p.g.a. lerans sättningskänslighet. Området berörs av underjordisk anläggning som beskrivs ovan. Det rekommenderas att detta utreds vidare i dialog med ägarna av dessa anläggningar i det fortsatta planarbetet.

Grundvattensänkningar får ej utföras då detta kommer att medföra omgivningspåverkan. Planerat underjordiskt garage måste vara tätt och dimensioneras att ligga under grundvattenytan.

Markmiljö

Behov av kompletterande undersökningar för att uppfylla platsens lämplighet för planerad bebyggelse bedöms inte föreligga. Däremot kan ytterligare undersökningar/miljökontroll och avhjälpandeåtgärder krävas i senare skede i samband med entreprenaderna för respektive kvarter för att därmed utgöra ytterligare underlag för masshantering och avgränsning.

Asfalt och tjärasfalt får inte användas för markfyllning oavsett PAH-halter inom kvartersmark. Återvinning och återanvändning av uppbruten och riven asfalt ska anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med 29 kap. 35§ miljöprövningsförordningen.

Vid eventuellt behov av länsvattenhantering och utsläpp till dagvattensystem ska Göteborgs Stads riktlinjer gällande utsläpp till dagvattennät och recipient (R2020:13) följas och tillämpas.

Inför utförande av markarbeten ska samråd ske med Miljöförvaltningen i Göteborgs stad.

Arkeologi

Inom den fortsatta planprocessen kommer kommunen att samråda med länsstyrelsen om hur resultatet från förundersökningen påverkar planerna på att exploatera/bygga på platsen. Inför eventuell framtida exploatering bör Skanstorget (nu del av L1969:702) undersökas, alternativt schaktningsövervaka. Den cirkulära grönyta som idag finns på torget bör anses ha låg prioritet vid en sådan undersökning då arkeologiska stadslager tycks saknas här.

Buller

Bullerutredning har upprättats av WSP akustik 2023-08-07 i enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

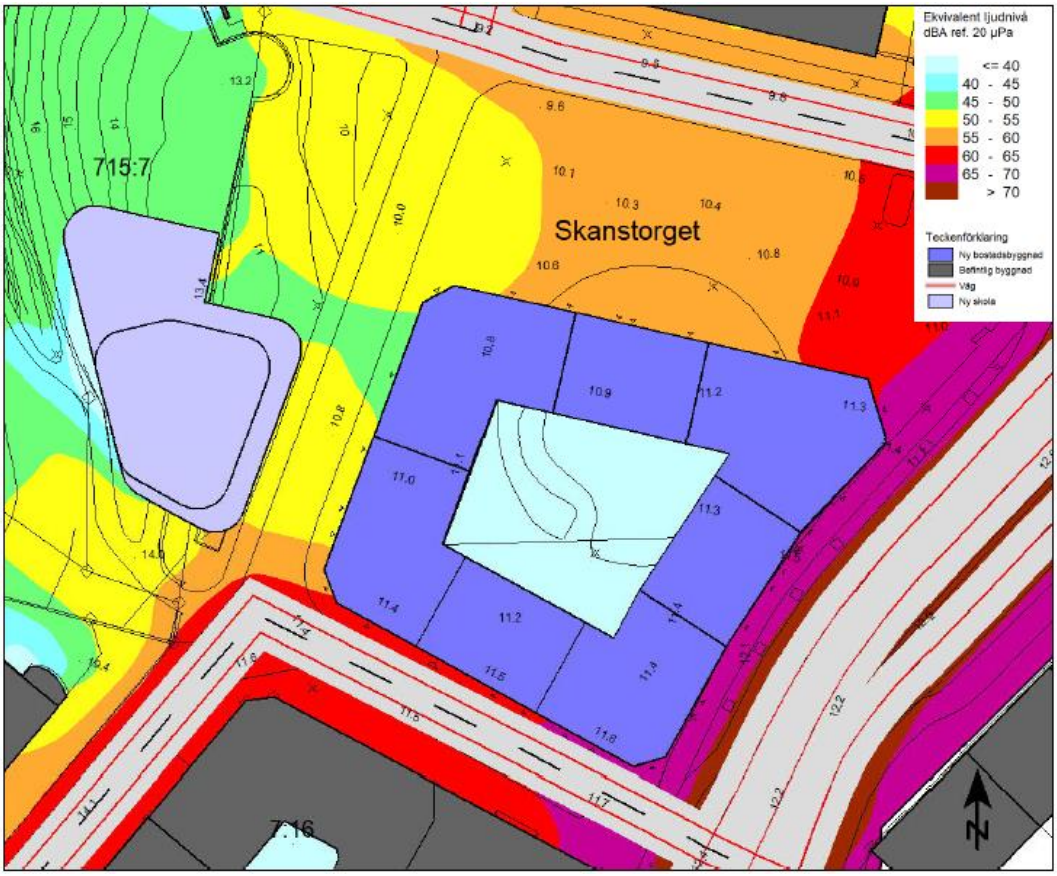
Fasader mot Husargatan/Skanstorget (mot öster) och Kastellgatan/Skanstorget (mot söder) beräknas överskrida riktvärdet över 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För dessa fasader ställs krav på bostädernas planlösning dvs bostaden måste anordnas så att minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot tyst sida, dvs mot en sida där ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal 70 dBA vid fasad innehålls. Alternativ, för en god inomhusmiljö, kan genomgående lägenheter anordnas som har tillgång till fönster mot sidan som uppfyller riktvärden eller lägenheter på högst 35 kvm

anordnas. Övriga fasader innehåller riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Beräkningar visar att samtliga fasader mot innergården klarar riktvärde för tyst sida.

På nästan alla fasader ny planerade bostäder överskrids 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Balkonger i dessa lägen överskrider då riktvärden för uteplats. Men samtliga fasader mot innegården uppfyller 50 dBA ekvivalent och maximal 70 dBA som är lämpliga för balkonger. Hela innegårds ytan i markplan klarar riktvärden. Därmed möjliggör för att i stället anordna gemensamma uteplatser i markplan också.

Riktvärdet 50 dBA ekvivalent för skolgård avser ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfylls för stora delar av ytor norr och väster om skolbyggnaden. Riktvärdena för övriga vistelseytor 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls för något mindre område än ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Det finns planer på att i framtiden eventuellt bygga ut spårvägstrafik i Övre Husargatan. Planerna är i tidigt skede och det finns inga beslut att genomföra det. Bullerutredningen har dock studerat eventuella effekter av ett genomförande av utbyggnaden och utredningen visar att utbyggnaden av spårvagn i Övre Husargatan skulle medföra en minskning av ljudnivån inom kvarteret motsvarande 1 dB. Detta på grund av minskad busstrafik. Utredningen har dock utgått ifrån värsta scenariot i beräkningarna och har därmed inte tagit hänsyn till spårvagnsutbyggnaden.



Karta över ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. De gröna områdena avser ytor med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, vilket är riktvärdet för uteplats. WSP.

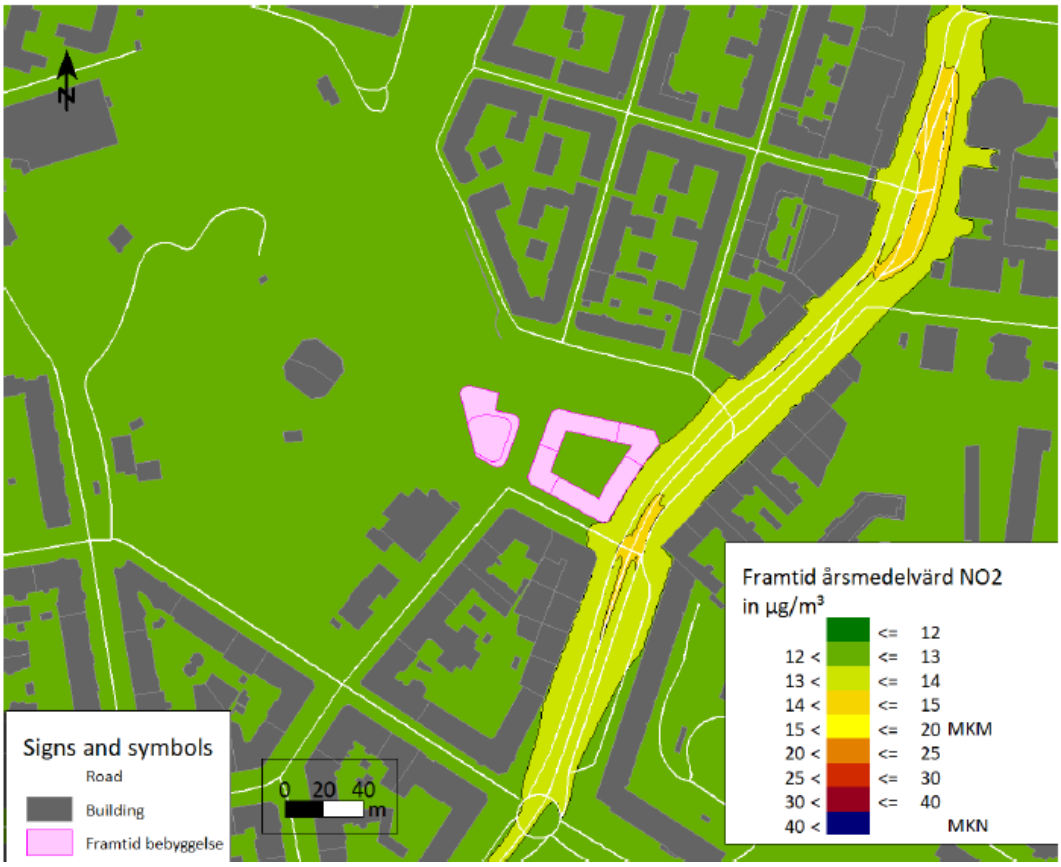
Luft

En luftutredning har upprättats WSP 2023-07-10. Utredningen redovisar konsekvenserna av en utbyggnad enligt förslaget.

Syftet med luftutredningen är att undersöka om det går att bebygga planområdet enligt planförslaget utan att miljökvalitetsnormerna för utomhusluften överskrids. Luftföroreningarna som ingår i utredningen är kvävedioxid och PM10.

Öster om planområdet löper Östra Husargatan/Sprängkullsgatan. Gatan är en stor källa till luftföroreningar, Göteborg stad genomför mätningar på Övre Husagatan söder om planområdet. Genom att bebygga planområdet skapas ett delvis stängt gaturum på båda sidor av vägen, vilket kan leda till högre halter av luftföroreningar på gatan.

Spridningsberäkningarna visar att genomförandet av planförslaget får enligt beräkningarna en marginell påverkan på luftmiljön kring Skanstorget, jämfört med nollalternativet. Beräkningarna visar att samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och PM10 underskrids med god marginal för både nollalternativet och för planförslaget.



Karta med spridningsberäkningar av totalhalten av kvävedioxid som årsmedelvärde för planförslaget vid Skanstorget. Beräkningarna är gjorda på markplan (1,5–2,0 meter ovan mark).WSP.

Dagsljus

Huvudregeln i Boverkets byggregler (BBR) säger att alla rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha god tillgång till direkt dagsljus. Enligt

allmänt råd i BBR ska dagsljusfaktorn vara minst 1,0 % i rum som ska ha tillgång till dagsljus.

En utredning för dagsljus och solljus har tagit fram av Okidoki arkitekter (2024-06-20). I planskedet analyseras förslaget med Vertical Sky Component (VSC) för att visa på förutsättningarna att uppfylla krav enligt BBR och påverkan på befintlig bebyggelse. VSC-analysen visar hur mycket av ljuset från en jämngrå himmel som når en yta. Utifrån studien går det att lokalisera vilka bostäder som kan komma att kräva särskilda åtgärder för att uppnå kravet på dagsljus. Analysen är gjord på både befintliga och planerade byggnader.

För de befintliga byggnader där VSC-simuleringen visade på kritiska dagsljusnivåer har simulering av dagsljusfaktor i befintliga bostäder utförts. För den tillkommande bebyggelsen där VSC-analys visar på utmaningar kommer dessa behöva utredas vidare i nästa skede av planprocessen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram anvisningar om dagsljus och aktuellt område ligger inom *Innerstaden* och för nybyggnation gäller:

- VSC <25 %: Finns stor risk att loftgångar och balkonger inte är möjliga att bygga

För bebyggelse i kvarter gäller följande:

- VSC under 12%: Bör endast tillåtas på mindre ytor av fasaden.
- VSC under 10%: Bör inte tillåtas

Fältindelningen i Autodesk Forma är fast och överensstämmer i stora drag med Stadsbyggnadsförvaltningens spann för önskad redovisning. En skillnad är att spannet 10-12% samt 12-15% redovisas utan uppdelning i Forma. Då det för ”bebyggelse i kvarter” är tillåtet med VSC även i spannet 10–12% är bedömningen att det fungerar för analysen.

Vid nybyggnation av bostäder gäller som huvudregel att samtliga lägenheter bör klara DF ≥1,0%. Utöver det så accepterar Stadsbyggnadsförvaltningen mindre avvikelser enligt följande:

Accepterad dagsljusfaktor (DF) i enskilda rum inom bostaden:

- DF ≥ 0,6% i rum för samvaro, vardagsrum och matplats
- DF ≥ 0,5% i sovrum.

Dessutom gäller att:

- DF ≥ 1,0% i minst hälften av rummen med dagsljuskrav i bostaden

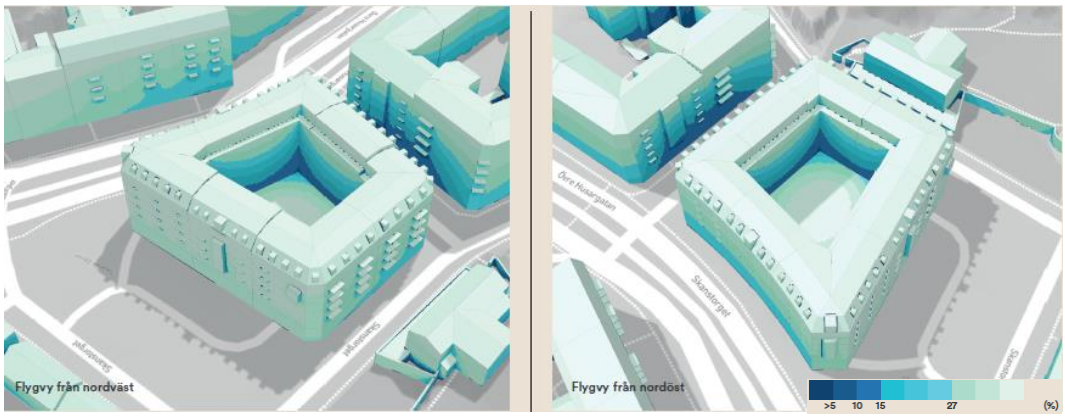
Kraven gäller endast för nyproduktion av bostäder. Vid exempelvis lovpliktiga ändringar av befintliga bostäder tillåts större avsteg från dagsljuskravet än de som anges i riktlinjerna. Det finns inte fastställda dagsljusnivåer som gäller för hur ny bebyggelse påverkar befintliga bostäder.

Kvarteret

Det tillkommande kvarteret har en god dagsljuspotential på gatufasader mot norr, öster och väster med VSC-nivåer på över 25% för samtliga bostadsplan. Den södra gatufasaden har en lägre dagsljuspotential, vilket innebär att söderfasaden kommer behöva studeras

utifrån fönster- och balkongplacering. Kvarterets gårdsfasader har goda ljusförhållanden med VSC på över 25 % på de tre översta planen. De övriga våningsplanen har mot gården till större delen en dagsljuspotential i spannet 15–25 % och gårdsfasaderna kommer behöva studeras utifrån fönster- och balkongplacering.

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. Om problematiken kvarstår behöver bostädernas planlösning anpassas efter dagsljustillgången eller rum som inte kräver dagsljus placeras i lägen med dålig dagsljustillgång.



Simulering av dagsljuspotential från nordväst och nordöst. Okidoki arkitekter

Förskolan

Förskolan har undervisningslokaler förlagda till plan 2 & 3 med vistelserum mot öster och norr. Där visar VSC-analysen en dagsljuspotential på 16–25 % vilket bedöms möjliggöra för ändamålsenliga lokaler, då inga balkonger eller andra skuggande element kommer tillkomma på fasaden. Mot berget placeras rum utan dagsljuskrav (kapprum etcetera).

För storköket på plan 1 planeras ett fönster mot öster, och där visar analysen att dagsljusfaktorn är relativt låg (10–15%). Hur dagsljusfaktorn i kök ska säkerställas kommer behöva utredas vidare i ett senare skede (eventuellt behov av takfönster).

Påverkan på Kommendantsängen 7:16 och Kommendantsängen 7:17

I huvudsak är det norrfasaderna på kvarteret vid Kommendantsängen 7:17 (Kommendantsängen 7) och vid Kommendantsängen 7:16 (Kommendantsängen 10) som kommer att påverkas av den tillkommande bebyggelsen. Fastigheterna vetter idag mot en öppen plats och med förslaget förändras situationen så att norrfasaden kommer att angränsa till en ny gata.

VSC-analysen visar hur delar av de nedre våningsplanen får en dagsljuspotential på 10–15% vilket är inom det tillåtna spannet vid nyproduktion i planskedet. En mer detaljerad studie av hur förslaget påverkar bostäderna inom kvarteren Kommendantsängen 7:17 finns framtagen där dagsljusfaktorn i rummen i de berörda bostäderna har beräknats.

Bostäderna vid Kommendantsängen 7:16

Byggnaden uppfördes i slutet av 1800-talet. Byggnaden har lokaler i bottenplan och bostäder upplåtna som hyresrätter från plan 2 till plan 6. Byggnaden har en ursprunglig

planlösning med två större bostäder mot gatusidan. Lägenheterna är ombyggda till mindre bostäder så att det i dagsläget är tre bostäder som vetter mot norr. Två av dessa är genomgående och har var sitt fönster mot norr samt fönster mot gården. Den resterande lägenheten har även fönster mot Kastellgatan

Av de rum som vetter mot den tillkommande bebyggelsen klarar i dagsläget samtliga rum dagsljuskravet (inklusive. avvikelser). Med förslaget klarar 24 rum (86%) dagsljuskravet (inklusive. avvikelser) och fyra rum (14%) får en dagsljusfaktor som är lägre än vad kommunen vid nyproduktion betraktar som accepterad dagsljusfaktor i enskilda rum inom bostaden.

Med föreslagen bebyggelse försämras situationen för ett flera av lägenheterna och förändringen innebär att 2 lägenheter får förändrad dagsljusfaktor inom gränsen för acceptabel avvikelse. De två lägenheterna är lägenhet 3 på våning 2 och lägenhet 6 på våning 3. Förändringen redovisas i dagsljusutredningen.

Förutom det föreslagna kvarteret beror de försämrade dagsljusförhållandena även på att rummen mot norr är djupa samt att lägenheten byggts om (delats av till mindre lägenheter). Hade fastigheten haft kvar ursprunglig planlösning med en större våning hade lägenheten haft tillgång till flera rum med acceptabel dagsljustillgång.

Dagsljustillgången i de befintliga bostäderna försämras även av att ursprungliga fönster bytts ut till nya fönster (troligen insticksbågar) med kraftiga karmar som ej helt följer fasadens håltagning.

Den nya bebyggelsen vid Skanstorget kommer innebära en försämring för Kommendantsängen 1:16. Påverkan från den nya bebyggelsen bedöms även bero på hur befintlig byggnad är utformad. Vid ändringar av befintlig byggnad kan kraven anpassas till byggnadens förutsättningar. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala i en tätbebyggd stadsmiljö läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Bostäderna vid Kommendantsängen 7:17

Byggnaden uppfördes i slutet av 1930-talet då Övre Husargatan skulle breddas. Byggnaden har lokaler i entréplanet och tillhörande entresolplan. Tre bostäder vetter mot norr, varav en är en enkelsidig lägenhet. Övriga bostäder har även fönster mot gård respektive öster. Planlösningen skiftar något mellan våningsplanen på grund av ombygg nationer som gjort sedan uppförandet.

Av de rum som vetter mot den tillkommande bebyggelsen klarar i dagsläget samtliga rum dagsljuskravet utan avvikelser. Med förslaget förändras situationen för ett flera av lägenheterna och förändringen innebär att 3 lägenheter får förändrad dagsljusfaktor så att de understiger 1% och 1 lägenheter får förändrad dagsljusfaktor som bedöms som accepterad avvikelse. 10 lägenheter bedöms försatt klara dagsljuskraven.

De tre lägenheterna som får försämrad dagsljusfaktor så att de understiger 1% är lägenhet 1 på våning 2, lägenhet 6 på våning 3 och lägenhet 9 på våning 4. Den lägenhet som får försämrad dagsljusfaktor inom gränsen för acceptabel avvikelse är lägenhet 3 på våning 2. Förändringen redovisas i dagsljusutredningen.

Den nya bebyggelsen vid Skanstorget kommer innebära en försämring för Kommendantsängen 1:17. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i en tätbebyggd stadsmiljö och befintlig byggnads förutsättningar.

Påverkan på övrig befintlig bebyggelse

Delar av bebyggelsen på norra sidan mot Haga och östra sidan om Skanstorget vid Annedal påverkas, men där visar VSC-analysen att fasaderna till största delen fortsatt har en dagsljuspotential på cirka 25% och Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer påverkan som ringa och bedömer påverkan vara acceptabel utifrån det centrala läget.

Solljus

Direkt solljus

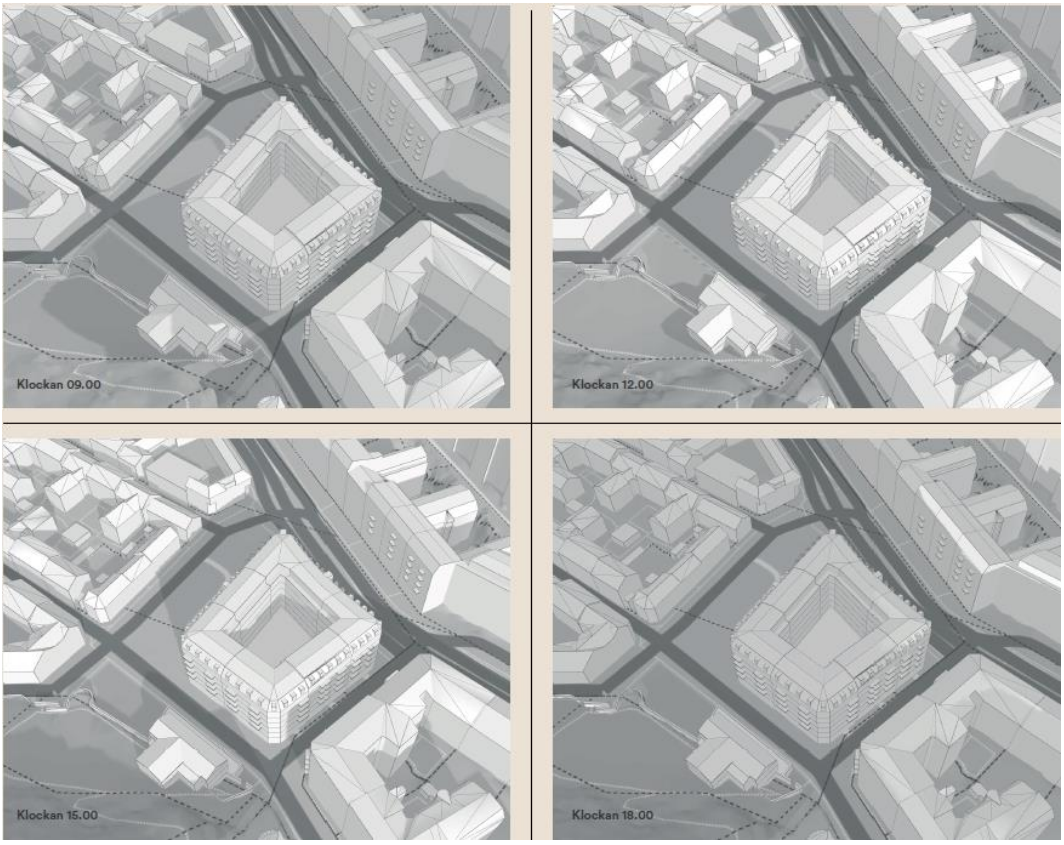
Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Studentbostäder om högst 35 kvm är helt undantagna kravet. Enligt Göteborg Stads riktlinjer bör direkt solljus nå varje bostad minst 1 timme per dygn vid vårdagjämningen. Kravet gäller för nybyggnation.

En utredning för dagsljus och solljus har tagit fram av Okidoki arkitekter (2024-06-20). Utredningen utgår från stadsbyggnadsförvaltningens riktlinjer om dagsljus och visar att kvarterets utsida vid vårdagjämningen är solljusbelyst med mer än en timma per dag med undantag för den norra fasaden. Vid den 20 april nås även större delen av norrfasaden mot Skanstorget av direkt solljus. Det motsvarar tillgång till direkt solljus på cirka 3–4 månader av året. För fasader mot innergården så nås öster och söderfasaden av direkt solljus på större delen av ytorna. Gårdsfasaderna mot norr och väster nås endast av direkt solljus på de översta våningsplanen vid vårdagjämningen. Utredningen visar hur förslaget i stort kan uppfylla kravet på tillgång till minst 1 timme direkt solljus då kvarterets ytterfasad klarar de krav som ställs. Planlösningen på kvarterets norra del behöver i nästa skede studeras vidare för att antingen säkerställa direkt solljus till samtliga lägenheter alternativt utformas så att kravet på dagsljus utgår (studentbostäder under 35 kvm eller att enstaka mindre enkelsidiga lägenheter utan direkt solljus kan tillåtas.)

Den föreslagna bebyggelsen påverkar inte omgivande bebyggelse så att några delar får tillgång till mindre än 1 timme direkt solljus. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer förändringen som acceptabel utifrån det centrala läget i en tätbebyggd stadsmiljö och befintlig byggnads förutsättningar.

Skuggstudie

En solstudie för området har tagits fram av Okidoki arkitekter (2024-06-20), för att visa de före-slagna byggnadernas påverkan på omkringliggande bebyggelse mellan klockan 9 – 18 vid vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september) samt vid midsommar. Solstudien redovisas i sin helhet en bilaga till planhandlingarna och visar på viss skugg-påverkan på omgivande fastigheter med anledning av den föreslagna exploateringen.



Skuggstudie klockan 9–18 med föreslagen bebyggelse under vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september). Okidoki arkitekter.

Torget

Utgångspunkten för torgets placering har inte varit att få det mest solbelysta torget utan utgångspunkten har varit att kunna skapa ett torg i kombination med en bebyggelse som inte påtaglig skadar riksintresset för kulturmiljö. Utredningen visar ändå att vid vårdagjämning finns för förslaget vid de redovisade tidpunkterna alltid någon del av torget som nås av direkt solljus. Vilka delar som är solbelysta varierar med tiden på dygnet. Kring 1 maj står solen högre vilket gör att en större del av torget är solbelyst. Vid sommarsolståndet är en större del av torget solbelyst under samtliga redovisade tidpunkter.

Kvarteret

Kvarterets innergård är skuggat under vårdagjämningen i likhet med likvärdiga kvarter i Kommendantsängen. En majoritet av bostäderna kommer ha tillgång till balkong eller takterrass som komplement till innergården. Utöver detta finns Skanstorgets solbelysta öppna ytor i direkt anslutning samt parken på Skansberget.

Från 1 maj nås innergården av direkt solljus under cirka 5 timmar per dag.

Förskolan

Förskolans utemiljö har goda solförhållanden. Hur tillräcklig skugga för verksamhetens behov ska tillskapas behöver utredas i senare skede.

Påverkan på kringliggande bebyggelse

Utredningen visar hur föreslagen bebyggelse har liten påverkan på den kringliggande bebyggelsen. På vårdagjämningen skuggar det föreslagna kvarteret entréplanet på de östra byggnaderna i Haga vid på eftermiddagen. Vid 1 maj och sommarsolståndet står solen högre och då når skuggorna ej fasader i Haga. För den östra sidan av Skanstorget påverkas vid vårdagjämningen delar av bebyggelsen på sen eftermiddag (mellan cirka 16.30-18) av skuggning från den tillkommande bebyggelsen.

Föreslagen bebyggelse samt de omkringliggande fastigheter som påverkas bedöms fortsatt ha godtagbara sol och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att påverkan på omkringliggande bebyggelse är acceptabel i detta centrala läge.

Utblick

Utblick är inte definierat i plan- och bygglagen. Tillgång till utblick avser möjligheten till kontakt med omgivningen och definieras enligt Boverkets byggregler (BBR) som att minst ett fönster i varje rum bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. Detta gäller för rum eller avskiljbara delar av rum där man vistas mer än tillfälligt.

Planförslaget innebär att området förändras då hälften av stadsrummet bebyggs med ett nytt kvarter och en ny förskola byggs vid bergets fot. Dagens karaktär på torget av en markparkering ersätts av dels bebyggelse, dels av ett nytt allmänt tillgängligt torg med träd och grönska.

Sammanfattningsvis kommer utblicken att förändras och utblicken kommer att påverkas. En större byggnadsvolym kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma främst för bebyggelsen söder om det nya kvarteret. Förslaget bedöms dock inte påverkan möjligheterna att få utblick för att kunna följa dygnets och årstidernas variation. Grönytor kommer också att tas i anspråk för förskoleändamål. Påverkan bedöms som acceptabel och något man i ett centralt läge kan förvänta sig.

Skyfall

Föreslagen skyfallslösning redovisas under *Detaljplanens innebörd och genomförande – Teknisk försörjning*.

Under planarbetet har ett flertal scenarion studerats gällande olika åtgärder och utformningar för att kunna säkerställa planens genomförande utan att försämra för befintliga fastigheter nedströms.

För att inte begränsa framtida möjligheter att kunna välja en annan lösning föreslås planområdet att utökas utifrån de förslag som presenteras dagvatten- och skyfallsutredningen utmed gång- och cykelbanan vid Övre Husargatan. Med dessa alternativa åtgärder skulle till exempel vattensamlingen på den östra sidan av flerbostadshuset betydligt minska. Vidare förväntas detta ha en positiv påverkan på torget med tanke på skyfall. Detta alternativ behöver dock studeras vidare utifrån kostnad, befintliga ledningar och träd.

Det förväntas även ske en lokal ökad översvämningsrisk på Övre Husargatan. Översvämningsrisken på Övre Husargatan påverkar inte framkomligheten och är accepterad av markförvaltaren.

Efter samråd kommer en riskutredning tas fram för kvarteret och förskolan för att studera riskerna vidare såvida inte alternativ lösning föreslås.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad och samspel

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. Torgets storlek och dess utformning bidrar till att koppla samman områdets olika målpunkter och stråk. Nya flöden kommer nå platsen då förskolan, bostäderna och torget blir nya målpunkter i området. Tillgänglighet över torget är viktigt samt även en tydlig entré mot Övre Husargatan. Angöring till bostäderna sker via garage med infart i syd vilket underlättar och minskar antalet trafikrörelser vid torget och förskolan vilket skapar en tryggare miljö.

Torget har en potential att bli en mötesplats och för de som flyttar in i det nya kvarteret blir platsen särskilt viktig då deras bostadsgård är mycket liten. Torget får därmed också en potential att bli aktivt där barn, vuxna och pensionärer kan hitta sin plats utifrån sina behov men i ett gemensamt rum som bidrar till samspel som mötesplats för de närboende.

Bostadskvarteret kommer i sin tur ge skugga till stor del av torget, även om Hagas bebyggelse inte skuggas, kommer övriga torgytor ligga i ett norrläge. Detta påverkar även placering av uteserveringar. Med ökade antal verksamheter i närmiljön kommer också ytterligare risk för störningar, idag är torget relativt lugnt men med ökad aktivitet kan detta komma att hamna i konflikt med de boende. Det finns en möjlighet att stråket mellan Skolgatan och Kastellgatan upplevs tydligare, särskilt för cykel finns det potential att göra det mer sammankopplat. Siktlinjen från Kastellgatan mot Haga finns kvar i viss mån. Förslaget skapar också en tydlighet i rummet som gör det lättare att förstå hur man kan röra sig över platsen, bland annat är gatusträckningen i söder, mellan Kastellgatan och Övre Husargatan viktig för att binda ihop närmiljön. Torgets placering skapar en möjlighet att lyfta fram kvarteren i Haga som är byggnadsminne, om detta görs skapas ett samspel mellan Haga och Linné.

Eftersom Hagas bebyggelse mot torget i huvudsak är byggnadsminne och endast innehåller en lokal är det positivt att det kvarter som föreslås innehåller lokaler i bottenvåningen, det utgör en förutsättning för förslagets möjlighet att skapa möten och interaktion mellan grupper.

För närmiljön innebär förslaget att det kommer fler ögon på platsen, nya stråk och verksamheter tillförs, vilket gör att platsen får mer liv. Förslaget har också potential att göra det enklare och vackrare för fotgängare och öka det offentliga rummets möjlighet till att husera samspel mellan människor. I förlängningen kan dessa aspekter öka tryggheten.

Fungerande vardagsliv

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.

Bostadskvarteret föreslås ha en liten bostadsgård, vilket gör det svårt att få plats med närlek och skapar en skuggig miljö. Torget kan ges en kompletterande funktion för de som flyttar in i kvarteret, det kan vara givande att skapa ett torg som befolkas på det vardagliga sättet. Risken är att det försvårar utevistelse för de allra minsta barnen och att bostadsnära natur blir mindre tillgänglig då den totala ytan för detta blir så pass liten.

Vardagslivet i kvarteret påverkas av vilka verksamheter som flyttar in i bottenvåningen, om kvarteret har plats för gemensamhetslokaler och utrymme för civilsamhället att hyra möteslokaler. I planförslaget går inte förutsättningarna för detta att bedöma. Kvarteret placerar sig längs Övre Husargatan, intill uteserveringar och mellan kulturinstitutionerna Bio Capitol och Atalante. Om staden och fastighetsutvecklaren kan hitta modeller för att inhysa fler kulturverksamheter skulle kvarteret ha potential att stärka stråket och tydligare koppla an till det stadslivsstråk som är utpekat i översiktsplanen. Om kvarteret endast tillför uteserveringar intill detta stråk kan målet om stadsliv bara uppnås delvis eftersom stadsliv normalt sett innebär att en mångfald av grupper har anledning att delta i stadslivet.

Identitet

Platsen har en social betydelse för Göteborg, regionen och till och med nationellt då den bär på berättelsen vår gemensamma historia. Detta är identitetsbärande. Ur denna aspekt tillför förslaget färre värden. På en lokal nivå är berättelsen än mer fysiskt närvarande genom Skansen Kronan, Hagas bebyggelse, stenstaden och Skanstorgets placering. Torgets nuläge som permanentat provisorium förmedlar platsens historiska värden. Det innebär att platsens nuvarande utformning inte bedöms ge direkta sociala värden, samtidigt som detta provisorium huserar en potential. Möjligheten att läsa av platsens över tid skiftande identiteter, samt roll i staden och Sveriges framväxt, ger ett egenvärde ur ett socialt perspektiv.

Här finns idag en friktion mellan behovet att kunna skapa en för dagen fungerande plats, och samtidigt förmedla alla dessa berättelser som platsen bär på. Förslaget tillför platsen flera värden på en lokal nivå, medan det i en större skala tillför färre. Behovet av en förskola med ändamålsenliga lokaler är stort, detsamma gäller ett torg som fungerar för vardagslivet och ger barn en plats för lek och lärande.

Barns hälsa och säkerhet

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.

Ett bilfritt torg skulle få positiva konsekvenser för barns trygghet och möjlighet att röra sig självständigt och skulle bidra till stärkt folkhälsa hos barn. Blir torget inte bilfritt får det tvärt om negativa konsekvenser för barns rörelse. Beroende på var leveranser till förskolan kommer att ske kan Kastellgatan komma att få ökade trafikflöden, vilket är negativt då barn har beskrivit gatan som relativt barnvänlig. 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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken i samband med detaljplanens genomförande.

Exploateringsnämnden får utgifter för genomförande av allmän plats (GATA, TORG, PARK), lantmäteriåtgärder, markmiljö, arkeologi, ledningsomläggningar, bergsäkringsåtgärder, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Exploateringsnämnden får kostnader för att säkerställa parkeringsplatser i underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsförvaltningen får utgifter för byggnation av förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata, gång- och cykelväg, torg och park.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökande driftskostnader för förskola. Förskoleförvaltningen får kostnader för inhyrning av förskolelokaler och parkeringsplatser.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-nätet.

Exploateringsnämnden får intäkter från ev. tomträttsavgälder samt kommunintern markupplåtelse.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör ska bekosta markförvärv/markupplåtelse, fastighetsbildning, samt alla åtgärder inom kvartersmarken, inklusive kostnader för nödvändiga lov, anslutningsavgifter för FV, el, tele, VA mm. Exploatör bekostar åtgärder såsom erforderliga geotekniska undersökningar samt övriga nödvändiga åtgärder för bebyggelsen såsom t. ex. sponter, tekniska schakter etcetera. Planförslaget innebär att exploatör även kan komma att bekosta delar av anläggning för rening och fördröjning av dagvatten från kvartersmark i det fall det samnyttjas med kommunens anläggning på allmän plats, gata, torg. Exploatör för bostadskvarteret ska bekosta uppförandet av underjordiskt parkeringsgarage.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får utgifter för att ev. säkerställa ledningar med ledningsrätt inom kvartersmark samt flytt av befintliga anläggningar.

Fastighet Haga 715:2

Fastigheten är idag planlagd för grönområde (Stadsplan) och är i Statens Fastighetsverks ägor. I föreliggande detaljplan kommer tillåten markanvändning fortsatt vara allmän plats (PARK).

Överväganden och prioriteringar

I detaljplanen har olika motstridiga krav och önskemål fått avvägas mot varandra för en sammanhållen helhet. Nedan beskrivs stora avvägningar som gjorts och varför.

Byggnation av platsen utifrån riksintresse för kulturmiljö och anpassning av tävlingsförslaget

Förslaget Haga hjärta Linné, som togs fram av Ernst Rosén och Okidoki arkitekter, vann markanvisningstävlingen 2018 och efterföljande markanvisningsavtal träffades. Förslaget fick positiv planbesked från Byggnadsnämnden men Länsstyrelsen beslutade därefter om ett 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. Länsstyrelsen påpekar även att vid Haga där riksintresset redan påtagligt skadats finns små möjligheter till vidare stadsutveckling. Avseende föreslagen ny infrastruktur i Nya Allén och vid Slottsskogen behöver stor hänsyn tas till riksintresset.

I detaljplanearbetet har därför 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”.*

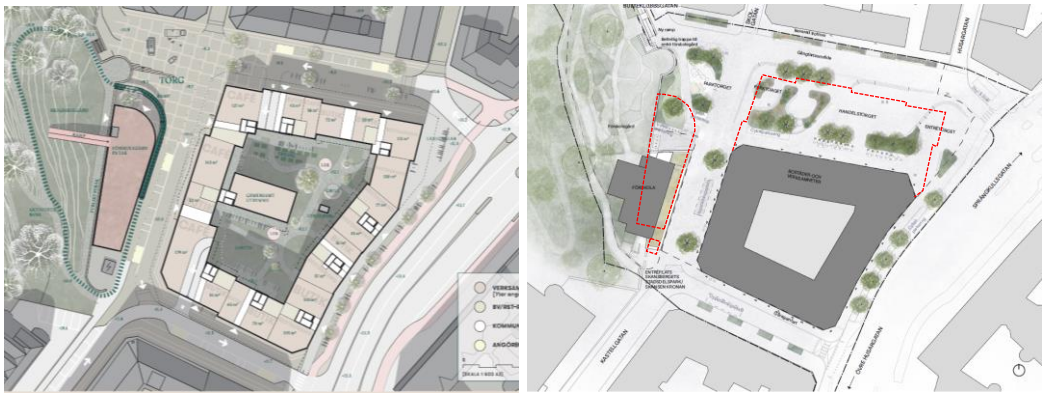
Ett flertal vypunkter med betydelse för projektet i relation till riksintresset Göteborg har valts ut och kommunicerats med Länsstyrelsen i Västra Götaland, dessa redovisas i en separat vypunktsanalys (Okidoki 2024-06-05). Vid Skanstorget är det de vida vyerna från Övre Husargatan och från det öppna stadsrummet som är av vikt. Vyer med ett visst avstånd från bergets fot och från Övre Husargatan, med sina flöden av människor, är viktiga. Vy 6-8 motsvarar en sektion längs med Övre Husargatan och är inga exakta punkter. Föreslagen bebyggelse har inte bedömts ha någon påverkan på Skansen Kronans dominans i staden/siluett från omgivande stadsdelar (2,9), sikten mellan befästningens olika delar (1) samt på påverkan på andra öppna platser i bergets närhet (3,5). Föreslagen bebyggelse bedöms påverka på Skansen Kronans dominans på den öppna platsen Skanstorget (6-8) samt i vyerna med som bedömts ha betydelse för upplevelsen av de olika stadsdelskaraktärernas relation till varandra (11-13).

Karta över vypunkter av betydelse för projektet.

Kulturmiljöunderlaget lyfter fram viktiga aspekter att beakta vid fortsatt planering av Skanstorget och visar bland annat vikten av:

- Långa siktlinjer i vilka upplevelsen av riksintressets historiska berättelse framträder särskilt tydligt ska prioriteras.
- En fortsatt upplevelse av Skansen Kronans (Skansberget inbegripet) dominans i förhållande till den öppna platsen är viktig.
- En fortsatt förståelse för relationen mellan Skansen Kronan och Haga är av betydelse för läsbarheten av stadslandskapets äldsta strukturer.

Efter workshoptillfällena bearbetades förslaget ett flertal tillfällen och bedömdes parallellt av stadsbyggnadsförvaltningen med stöd av MKB-konsulten (Norconsult) för ta fram ett förslag för bostäder, förskola och parkering som kan tillgodose riksintresset samt som är ekonomiskt genomförbart. Ett flertal alternativ på utbredning och placering av kvarteret och förskolan har testats och bedömts för att minska påverkan på riksintresset i en iterativ process mellan stadsbyggnadsförvaltningen, berörda förvaltningar, byggaktör med arkitekt och MKB-konsulten.



Tävlingsförslaget och bearbetat förslag för att tillgodose riksintresset. Okidoki arkitekter och Kragh & Berglund

Anpassning av förslaget har bland annat inneburit att utbredningen av bostadskvarteret har minskats med 25 meter jämfört med tävlingsförslaget så att Skansen Kronan fortsatt kan avläsas tillsammans med Skansbergets branta topografi. Placeringen av kvarteret i den södra delen har gjorts för att vyerna från den norra delen av Över Husargatan upp mot Skansen Kronan har bedömts som viktigast utifrån avläsbarheten av riksintresset. Det anpassade förslaget innebär att cirka hälften av stadsrummet mellan Haga i norr och Kommendantsängen i söder bebyggs.

Vidare föreslås förskolan placeras väster om kvarteret i den sydvästra delen av slänten mot Skansberget och den delvis bakom befintlig mur. Placeringen innebär att förskolan inte kommer att synas från vyerna från Övre Husargatan vilket har varit en viktig förutsättning för att minimera förskolans påverkan på riksintresset. Förskolan föreslås i tre våningar varav bottenplanet föreslås att byggas ut utformas i samma utseende som befintlig sprängstensmur. Den övre delen av förskolans ytterligare två plan placeras indragen från bottenvåningen vilket förstärker karaktären av en förskola i parkmiljö ovanpå en sprängstensmur. Förskolans gård anläggs inom den norra delen av bergets fot ovanpå befintlig stenmur.

Grunden kring gestaltningsidén i tävlingsförslaget Haga hjärta Linné från 2018 var att byggnaderna skulle spegla sin omgivning där byggnaderna närmast Haga skulle ha en lägre skala på fyra våningar och ha träfasad med utformning mer likt Haga. Bebyggelsen utmed Övre Husargatan och mot Kommendantsängen skulle ha tegelfasad och en högre skala på runt sju våningar. Efter att förslaget har bearbetats och kvarteret har minskat har även gestaltningsidén för kvarteret anpassats och avsikten är att det tillkommande kvarteret ska anpassas till den byggnadsordning som präglar stenstadens gestaltning och skala, i synnerhet inom stadsdelen Kommendantsängen.

Gestaltningen av kvarteret beskrivs noggrannare under *Bebyggelse och markanvändning – Kvarteret (BCP).*

Minskningen av kvarterets utbredning innebär att cirka hälften av stadsrummet, från fasad till fasad i norr till söder, förblir obebyggt och att ett nytt allmänt torg kan skapas på platsen. Östra delen av torget föreslås att hållas öppet för att stärka den visuella kopplingen till bergets fot och vyerna mot Skansen Kronan. Detta säkerställs med planbestämmelse om att träd inte tillåts planteras på denna del av torget.

Utöver detta har staden genomfört möte för kompensationsåtgärder som redovisas under *Detaljplanens innebörd och genomförande - Övriga åtgärder - Kompensationsåtgärder* där föreslag på ytterligare åtgärder för att mildra och lindra påverkan på riksintresset och möjligheter att kompensera för den påverkan som planen medför.

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller även förslag på åtgärder för att minska betydande negativa miljöeffekter vilket beskrivs under kapitlet *Miljökonsekvensbeskrivning*.

Förskolegårdar i innerstadsmiljö

Utifrån Göteborgs Stads nya *riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler* ska mark för utevistelse för förskolebarn säkerställas. Riktlinjens princip är att geografiska avgränsningar ska följa de geografiska definitioner som anges i gällande översiktsplan, innerstaden, mellanstaden och ytterstaden. För aktuellt planområde gäller nyckeltalen för innerstaden. Huvudprincipen är att planeringen ska utgå ifrån det högre talet i ett nyckeltalsspann och från grundtalet i en nyckeltalstolerans. Om det inte är möjligt att via förflyttning i nyckeltalet klara planeringen finns det möjligheter att göra avsteg från de styrande nyckeltalen genom principer för avsteg.

Nyckeltalen för friyta för innerstaden är en sammanhängande friyta på 1800 kvm (+/- 20 procent) samt en funktionell nivå med 25 kvm/barn och en acceptabel nivå 20 kvm/barn.

De angivna spannen ovan gör en åtskillnad mellan god-, funktionell- och acceptabel nivå där strävan är att uppnå en samlad god kvalitet.

Detaljplanen föreslår en ny förskola med 4 avdelningar för 72 barn in till bergets fot intill den befintliga muren upp mot Skansberget. Initialt var tanken att förskolegården skulle ligga innanför dagens befintliga gångväg men friytan skulle då bli cirka 17 kvm /barn vilket bedömdes vara för lite så utökades förskolegården norrut och gångvägen drogs om i nytt läge. 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.

Planen möjliggör däremot att det kan byggas färre förskoleavdelningar alternativt att minska barngrupperna om förskoleförvaltningen anser att friytan inte är tillräckligt stor. På det nya torget intill förskolan skapas även en yta för lek som kan ses som komplementyta för utflykt utanför förskolans område.

I planarbetet har även en placering av förskolan i kvarteret studerats där förskolegården delvis skulle kunna vara i kvarteret och delvis i slänten, men det avfärdades av Förskoleförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen då det skulle innebära svårheter

vid byggnation och fastighetsreglering samt arbetsmiljösvårigheter om barnen behöver slussas över allmän plats.

Enligt de nya riktlinjerna kan Stadsbyggnadsnämnden, efter att ha inhämtat synpunkter från förskolenämnden och stadsfastighetsnämnden, självständigt besluta om avsteg från riktlinjens nyckeltal för förskolor i innerstaden samt för delar av mellanstaden som är belägna i direkt anslutning till innerstaden i fall där nyckeltalen bedöms omöjliga att uppnå. Detta bedöms inte behövas i detta skede.

Ersättning av allmän parkering

Resonemang och bedömning av ersättningsbehovet av den allmänna parkeringen beskrivs under kapitalet *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet - Bilparkering – Ersättningsbehovet*.

Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata tekniska anläggningar inom allmän plats

Med krav från stadsbyggnadsförvaltningen om att byggnadsfasad ska ligga i fastighetsgräns uppstår frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras utanför huskroppen, men inom kvartersmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dräneringsledningar, rökluckor samt länkplattor. För att få en tids- och kostnadseffektivt byggskede önskar exploatörerna eventuellt under byggtid tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont. Efter samrådet kommer det tas fram en genomförandeutredning för att säkerställa att de allmänna behoven av exempelvis ledningar, planteringar, dagvattenhantering mm inryms i gatan samt för att utreda om det därutöver finns plats för de privata behoven enligt ovan i gatorna. Utifrån detta utredningsarbete kommer det finnas mer information inför granskningen om vilka privata anläggningar som kan tillåtas i allmän plats gata.

Staden har generella krav på att rening och fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark och där alla exploatörer inom staden omfattas av samma krav. Detta kan inte uppfyllas dels på grund av utformningskrav om mansardtak och att ingen förgårdsmark tillåts för kvarteret, vilket gör att dagvattnet på den yttre delen av taket föreslås att ej genomgå rening då det blir tekniskt komplicerat och dyrt att leda vattnet till innergården. Med en föreslagen dagvattenlösning med regnbädd om 38 kvm klarar flerbostadshuset stadens målvärden samt minska föroreningsmängderna till recipient även om yttre delen av taket inte genomgår rening. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att avsteg från de generella kraven kan accepteras.

Avvägning kring prioritering mellan fotgängare/cyklister och bil

För att kunna bebygga delar av Skanstorget behöver befintlig markparkering ersättas med ett nytt allmänt parkeringsgarage under det nya kvarteret. En målsättning med planen har varit att skapa ett bilfritt torg vilket har inneburit att tillfarten till det nya parkeringsgaraget ska ske via Kastellgatan och gatan söder om det nya kvarteret så att ingen onödig biltrafik leds in på torget. Detta regleras delvis via plankartan men kommer främst att regleras via skyltning.

Aktiva och attraktiva bottenvåningar

Detaljplanen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. En viktig faktor för att uppnå detta är att bottenvåningarna innehåller verksamheter såsom till exempel restauranger och butiker som bidrar till ett

rikare folkliv. Forskning visar att uppglasade fasader och tillräcklig täthet mellan entréer ökar känslan av trygghet i gaturummet och främjar ett vardagssamspel mellan privata och offentliga ytor *(Indikatorer för god gestaltad livsmiljö: stadsliv och förtätning, 2021)*.

Planförslaget innebär avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP). Avstegen bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet, försämring för omkringliggande områden eller påverka framkomligheten inom området. Avsteg motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Förslag till åtgärder och bestämmelser finns i detaljplanen för hantering av översvämningsrisk.

Överensstämmelse med och avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen 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. Läs mer under rubriken *Planförhållanden och tidigare ställningstaganden - Översiktsplan för Göteborg*

Fortsatt arbete

Efter samrådet kommer alla yttranden sammanställas och besvaras och justeringar av förslaget och uppdateringar av dess utredningar kan komma att göras. Parallellt kommer bland annat följande frågor studeras vidare mer i detalj

- Kulturmiljöunderlag
  - som beskriver Skanstorgets och bergsparkens kulturhistoriska värde
  - för att säkra att förskolegården utformas diskret i förhållande till stenmur och övriga befintliga värden i parken
  - som underlag för idéer kring användande av markbeläggning för att öka läsbarheten av det historiska Skanstorgets utbredning, användning eller gestaltning
- Skyfallshantering
  - Vidare studier av södra gatans avledning av skyfallsvatten samt höjder på färdigt golv på kvarteret
  - Riskutredning för skyfall till förskola och kvarter
  - Skyfallsrännans storlek och placering
- Vidare studier av gators höjdsättning i relation till befintliga fastigheter och ledningar
- Sektionen mot Övre Husargatan med trädplantering, ledningar, gång- och cykelväg samt möjlighet att ha balkong som kragar ut över allmän platsmark
- Vidare studier av parkeringsanläggning och ersättningsnivå
- Murinventering
- Kompletterande inmätningar
- Genomförandeutredning

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

För Exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef Projekt norr