



Förprövningsrapport

**Skolidrottshall vid Annedalsskolan (Annedal 7:3)
inom stadsdelen Annedal, dnr SBF-2023-00887**

2024-02-29

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Bedömning.....	7
Behov.....	7
Översiktlig planering.....	7
Stadsmiljö	8
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	10
Miljö- och hälsoaspekter.....	10
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	11
Slutsats.....	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanarbete	12
Inkomna yttranden.....	13
Exploateringsförvaltningen	13
Göteborgs Energi AB	14
Idrotts- och föreningsförvaltningen	15
Kretslopp och Vatten	15
Kulturförvaltningen	19
SBF Geotekniker	19
Stadfastighetsförvaltningen	20
Socialförvaltningen Centrum	20
Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, ÄVO	23

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-00887 (tidigare 0628/22)
Handläggare SBF:	Fredrik Söderberg
Stadsområde:	Centrum
Fastighet:	Annedal 7:3
Fastighetsägare:	Göteborgs kommun
Ärendetyp:	Stadsbyggnadsförslag

Området ligger vid Brunnsgatan och Västergatan i direkt anslutning till Annedalsskolan med 300 elever i årskurs F-6, samt en permanent förskola med två avdelningar. Förslaget avser en ny skolidrottshall. Marken utgörs av svagt sluttande gräsytor med inslag av uppvuxna träd. På platsen finns även en transformatorstation och en förskola med tidsbegränsat lov som är tomställd.

Förslagen idrottshall avses nyttjas både av eleverna från den föreslagna skolan på södra delen av Skansberget där en idrottshall inte ryms, och av andra skolelever. Den föreslagna hallen avses även att kunna samnyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Föreslagen byggnad är ca 24x44 meter och har ennockhöjd på ca 15 meter. Byggnaden är placerad längs Brunnsgatan, men den exakta placeringen föreslås studeras närmare i planprocessen. Plats för parkering avses lösas inom skoltomten.

Ärendet utgör en del i ett större arbete där tre projekt rörande utbildningslokaler genomförs koordinerat för att helheten ska kunna genomföras. Dessa tre projekt är ny idrottshall vid Annedalsskolan (detta ärende), ny skola på södra delen av Skansberget (dnr SBF 2023-00886) och ny förskola vid Seminariegatan (dnr SBF 2023-00654). Förslaget har av fastighetskontoret utarbetas tillsammans med stadsledningskontoret för en långsiktigt välfungerande struktur. Ny idrottshall vid Annedalsskolan och ny förskola vid Seminariegatan utgör en förutsättning för genomförandet av en ny skola på södra Skansberget. Planarbete för förskola vid Seminariegatan har startat i och med uppdrag 2024-02-06.

Med anledning av att ärendet gällande ny skola på södra Skansberget är beroende av detta ärende för idrottshall, så har stadsbyggnadsförslagen handlagts parallellt och föreslås beslutas vid samma tillfälle. Även om stadsbyggnadsförslaget för skola på Skansberget inte går vidare, så finns behov av denna idrottshall.



Situationsplan med föreslagen idrottshall och parkering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplanen har en övergripande vision som formuleras *Hållbar stad, öppen för världen*. Det innebär bl.a. att alla göteborgare genom hela livet och utifrån unika och skiftande behov ska ges möjlighet till en bra livsmiljö och att bo i en passande bostad. God tillgång till stadens hela utbud gör det möjligt att lösa de viktigaste vardagsbehoven i närområdet, samtidigt som det är enkelt för alla att ta sig mellan arbete, bostad, rekreation och nöjen. Det grönskande och vattennära Göteborg inbjuder boende och besökare att gå och cykla. Den nära tillgången till parker, natur och vatten bidrar till ökad hälsa och människors känsla av välmående.

Det övergripande och självklara målet för Göteborg är hållbar utveckling. För att nå målet om en hållbar stad har tre strategier lyfts fram och prioriterats: *att planera för en nära, sammanhållen och robust stad*. Det ska ge närhet till det man behöver i vardagen och att fler kan klara vardagen genom att gå och cykla. En stad som hänger ihop i gatunätet och med offentliga rum som är till för alla gör att människor möts och får bättre förutsättningar för jämlika livschanser. En robust stad har motståndskraft och anpassningsförmåga för att möta utmaningar och kriser samtidigt som invånarna har förtroende för varandra och till samhällets funktioner.

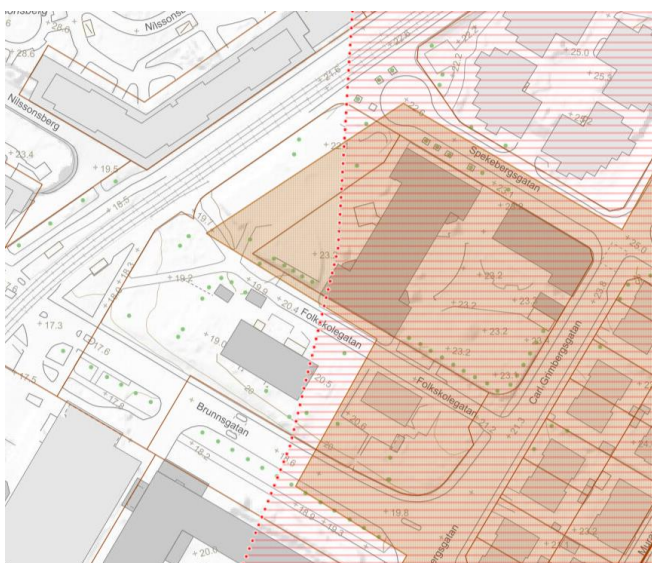
Översiktsplan för Göteborg anger området som Stadskärna, med användningen blandad stadsbebyggelse.



Översiktsplanens markanvändningskarta, brun färg anger Blandad stadsbebyggelse – stadskärna och ljusbrun/orange färg anger Blandad stadsbebyggelse – utvidgad innerstad.

Annedal 7:1 med Annedalsskolan, samt östra delen av Annedal 7:3 med Annedalspojks hus, är även upptagna i Göteborgs bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Miljön är utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården.



Riksintressen för kulturmiljövård utmärkt med röd skraffering, områden i bevarandeprogram utmärkt med orange ton.

Göteborgs grönplan

Göteborgs grönplan anger tre mål – att Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där en variation av naturtyper och gröna samband skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald, att Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där parker, naturområden och stadsrum bidrar till varierade, jämlika och hälsosamma livsmiljöer, och att Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där grönstrukturens

ekosystemtjänster är värdeskapande och ligger till grund för en hållbar samhällsekonomi. För att nå målen finns nio strategier:

1. Bevara och utveckla stadens ekosystemtjänster
2. Utveckla och bevara de gröna kilarna
3. Förstärk och utveckla blågröna stråk
4. Stärk gröna stråk och samband i staden
5. Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
6. Värna och utveckla en robust grönstruktur i den hårdgjorda staden
7. Skapa ett varierat innehåll i parker och naturområden
8. Utveckla grönstrukturen genom skötsel
9. Involvera, informera och aktivera

Trafikstrategi för en nära storstad

Strategin pekar ut tre huvudmål – Ett lättillgängligt regioncentrum, Attraktiva stadsmiljöer och Nordens logistikcentrum.

Trafikstrategin fokuserar därför på tre områden – resor, stadsrum och godstransporter – som har stor betydelse för att Göteborg ska nå uppsatta mål och skapa livskvalitet, konkurrenskraft och en hållbar utveckling: Resor – hur vi skapar ett lättillgängligt regioncentrum där det är lätt att nå viktiga platser och funktioner oavsett färdmedel och förutsättningar. Stadsrum – hur vi bidrar till mer attraktiva stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta, handla, studera och mötas. Godstransporter – hur vi bidrar till att befästa Göteborg som Nordens logistikcentrum där både befintliga och nya branscher kan utvecklas och skapa arbetstillfällen, utan att det inkräktar på livskvalitet, hållbarhet och tillgänglighet.

För genomförandet av trafikstrategin finns ett antal principer:

- Vi gör det lätt att nå viktiga platser och funktioner i Göteborg
- Vi skapar attraktiva stadsmiljöer och ett rikt stadsliv i Göteborg
- Vi gör Göteborg världsledande inom effektiv och klimatsmart godshantering i samverkan med andra aktörer

Det handlar bl.a. om att öka tillgången till nära service, handel, mötesplatser och andra vardagliga funktioner, och att effektivisera användningen av vägar och gator.

Detaljplaner

Gällande detaljplan akt 2-3304 anger användningen C – gemensamhetsanläggningar såsom butiker, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård o dyl. Byggnadshöjden är angiven till 39 meter över nollplanet, vilket innebär en byggnadshöjd om ca 11 meter. Avsikten med planen i denna del var att stadsdelens gemensamma lokalbehov skulle tillgodoses här och söder om Brunnsgatan, t.ex. nämns detaljhandel, kyrka, sporthall, träningslokaler och fritidsgård. Genomförandetiden har gått ut.

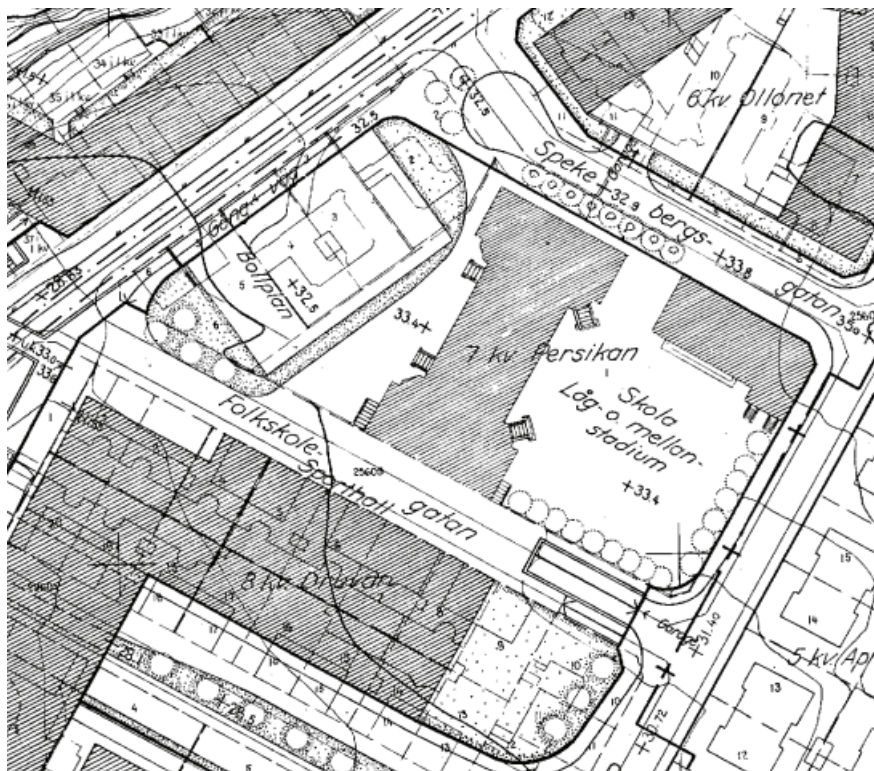


Illustration till gällande detaljplan, "Sporthall" är tänkt längs Folkskolegatan.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|---|
| 2024-02-06 | Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för förskola vid Seminariegatan inom stadsdelen Annedal med utökat förfarande. Dnr SBF-2023-02155. |
| 2023-03-29 | att inleda planarbete för förskola vid Seminariegatan (Annedal 717:5) inom stadsdelen Annedal. Dnr SBF-2023-00654. (Delegationsbeslut) |

Bedömning

Behov

Behovet av skola är stort i centrala staden och föreslagen skolidrottshall bedöms vara en förutsättning för en ny skola på Skansberget. Oavsett ny skola så finns ett behov av idrottshall.

Annedalsskolan har behov av mer friyta.

Översiktlig planering

Översiktsplanens vision, mål och strategier talar både för och emot förslaget att bygga en idrottshall här. En skolidrottshall möjliggör en större skola på Skansberget, vilket t.ex. ger förutsättningar för att ha skolan nära bostaden, eller att enkelt nå den med kollektivtrafik eller cykel. Rekreationsmöjligheter för allmänheten påverkas negativt av att grönska försvinner, men positivt genom att en idrottshall tillkommer.

Områdets ekosystemtjänster minskar vilket påverkar lokalklimat och dagvattenhantering negativt, och områdets kulturvärden påverkas negativt.

Sammantaget bedöms förslaget ligga i linje med strategierna för att nå målet om en hållbar stad: *att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.*

Förslagen markanvändning bedöms överensstämma med översiktsplanen, i och med att föreslagen byggnad ligger inom blandad stadsbebyggelse.

Stadsmiljö

Stadsmiljö

Förslaget med idrottshall är i linje med nu gällande detaljplan och torde med undantag för byggnadshöjden rymmas inom nuvarande byggrätt. Planen är förvisso från 1970, men det är i någon mån relevant på så sätt att hela stadsdelen ingår i denna plan, och det är alltså en helhet som är planerad.

På intilliggande fastighet Annedal 7:1 ligger Annedalsskolan och Spekebergsgatan 3 förskola.

På östra delen av aktuell fastighet ligger Annedalspojars hus eller Annedalshuset, som inrymmer föreningsverksamhet och museum, huset förvaltas av Higab.

Närområdet hyser mycket stora kulturhistoriska värden, och platsen gränsar direkt till Annedalshuset och Annedalsskolan. Tillkommande idrottshall behöver därför placeras och utformas på ett mycket medvetet sätt, och visa stor hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i tegel inom Annedal.

Närområdet är tätt bebyggt och domineras av bostäder, den befintliga grönytan kan ha viktig funktion för området. I kommande planarbete behöver områdets brist på bostadsnära grönyta beaktas och vägas mot andra intressen.

På tomten finns ett antal stora träd av stort värde. En preliminär bedömning är att fyra berörda träd snart eller redan nu på grund av sin stamdiameter kan definieras som särskilt skyddsvärda träd (jätteträd). Idrottshallens funktioner bör kunna disponeras om så att bygganden blir längre och smalare, då kan eventuellt två av de fyra berörda träden kunna bevaras. Att placeringen av en idrottshall på tomten innebär att minst två mycket värdefulla träd behöver tas ner är troligen oundvikligt.

Om träden vid närmare bedömning konstateras utgöra särskilt skyddsvärda träd, och om avverkning eller kraftig beskärning kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska åtgärden anmälas för samråd med tillsynsmyndigheten (länsstyrelsen).

Tillsynsmyndigheten får förelägga den anmälningsskyldige att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Om sådana åtgärder inte är tillräckliga, och om det är nödvändigt för skyddet av naturmiljön, får tillsynsmyndigheten förbjuda avverkningen. Frågan behöver därför hanteras i samband med planarbetet så att genomförandemöjligheten kan säkerställas.



Foto mot Annedalsskolan från väster, fyra mycket stora träd markerade med röda pilar.

SKA/BKA

Sociala komplexitetsnivåer används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras. Socialförvaltningen bedömer att detaljplanen bör ges social komplexitetsnivå 3.

Det bör finnas samordningsvinster för social konsekvensanalys (SKA/BKA), både vad gäller kvalitet och effektivitet, om analyserna görs samordnat med planerna för ny skola på Skansberget och ny förskola vid Seminariegatan.

Kommunal service

Skolidrottshallen avses nyttjas både av Annedalsskolans elever och av eleverna från den föreslagna skolan på södra delen av Skansberget där en idrottshall inte ryms.

Behovet av idrottshallar är stort i centrala Göteborg och föreningslivet har behov av fler idrottshallar att bedriva verksamhet i, den föreslagna hallen avses därför även att kunna samnyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Spekebergsgatan 3 förskola har två avdelningar för barn mellan 1–5 år. Förskolan har idag ca 1200 kvm friyta inom den egna fastigheten, vilket motsvarar ca 33 kvm yta/per barn utomhus.

Annedalsskolan har ca 300 elever i årskurs F-6. Med en acceptabel nivå satt till 15 kvm yta/per barn utomhus behövs ca 4500 kvm friyta till skolan. Skolan har idag ca 2000 kvm friyta, inom den egna fastigheten och inom Annedal 7:3.

Mot bakgrund av den bristfälliga friytemängd som finns till Annedalsskolan bör möjligheterna att utöka friytan studeras, i samband med planering av en idrottshall på

Annedal 7:3. En samlad större skolgård är tänkbar. Det innebär troligen en försämring vad gäller de allmänna stråk som idag passerar via Folkskolegatan, och påverkan på kulturmiljö får alltid beaktas när gatusträckningar förändras, men barnens skolmiljö får vägas mot det.

För en god utemiljö för skolan behöver bullersituationen förbättras, en ny idrottshall skärmar av mot Brunnsgatan och förbättrar troligen något, men åtgärder längs spårvägen är troligen nödvändiga för att åstadkomma en acceptabel skolgård.

Trafik och parkering

Tillgång till god kollektivtrafik är bra, tomten ligger i direkt anslutning till hållplats Brunnsgatan som trafikeras med spårvagn. Det är även relativt nära till busshållplatser på Sprängkullsgatan, ca 500 meter.

En skolidrottshall i centralt läge bör inte ge upphov till några nämnvärda mängder motorfordonstrafik, däremot kommer mängden cykel- och gångtrafik öka. Cykelbanor finns fram till området, som leder ut till cykelbanor längs Övre Husargatan.

Hur trafikföring och angöring ska ske i anslutning till föreslagen idrottshall behöver undersökas, för att uppnå en säker trafikmiljö för skolbarn.

Att skolbarn från planerad skola på Skansberget hänvisas till Annedalsskolan för sin idrottsundervisning kan innebära trafiksäkerhetsproblem eftersom Övre Husargatan/Sprängkullsgatan är ett viktigt kollektivtrafikstråk med betydande mängd tung trafik. Bedömningar bör göras, om åtgärder är lämpliga för att öka trafiksäkerheten.

En eventuell parkering är redovisad öster om föreslagen idrottshall. Friyta för skola och grönområde för närområdet bör troligen prioriteras högre än att 16 bilplatser ska ordnas här. Parkering bör i första hand inrymmas på annan plats, t.ex. längs Brunnsgatan, i den mån det behövs. Frågan behöver utredas.

Teknisk försörjning och mark

Stabilitetsförhållandena inom området bedöms vara tillfredsställande goda.

En berganläggning berörs av projektet. Preliminär bedömning är att den inte påverkar förslaget, men restriktioner kan bli aktuella.

Göteborgs Energi har flera ledningar inom området, som behöver flyttas för att byggnationen ska vara möjlig.

Kapaciteten på befintliga ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten som planområdet ska anslutas till behöver utredas under planarbetet. Det kan bli nödvändigt med uppdimensionering av servisledningar och eventuellt huvudledningar för att de ska klara högre kapacitet.

Ansökan berör inga kända fornlämningar.

Miljö- och hälsoaspekter

Risken för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids bedöms mycket liten.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Idrottshallen är oproblematiske, men bullernivåer för en utökad skolgård kommer bli utmanande att klara. Redovisad plats för ev parkering är en relativt tyst del av tomten och här behöver troligen

andra prioriteringar göras. Men utöver tomtens disposition behöver det undersökas vilka möjligheter det finns att minska bullret genom olika åtgärder längs Brunnsgatan och spårvägen i Västergatan. Eftersom spårvägen går på egen banvall bör det finnas möjligheter att anlägga ett bullerskydd direkt vid bullerkällan, vilket generellt sett ger bäst effekt.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som tidigare nämnts så utgör ärendet en del i ett större arbete där tre projekt rörande utbildningslokaler genomförs koordinerat för att helheten ska kunna genomföras. Dessa tre projekt är ny skola på södra Skansberget (detta ärende), ny idrottshall vid Annedalsskolan (dnr SBF 2023-00887) och ny förskola vid Seminariegatan (dnr SBF 2023-00654).

I område finns ett underskott av utbildningslokaler. Bristen löses i dagsläget med att befintliga skolor tar emot fler elever än de egentligen är byggda för. Mot bakgrund av nuvarande underskott, samt planerat underskott i pågående och planerad exploatering så bedöms behovet av utbildningslokaler med tillhörande idrottshall vara mycket stort. Projektet bedöms ha hög prioritet.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Behovet av skola är stort i centrala staden och det finns även ett stort behov av idrottshallar för föreningslivet i centrala Göteborg.

Stadsbyggnadsförlaget avser en idrottshall för framförallt skolidrott, placerad i anslutning till Annedalsskolan. Idrottshallen är en förutsättning för den föreslagna skolan på Skansberget, men det finns ett behov av idrottshallen oavsett om skola på Skansberget tillkommer. Idrottshallen avses även att användas för Annedalsskolan och samnyttjas av allmänheten utanför skoltid. Annedalsskolan har behov av mer friyta och i förslaget ingår därför att pröva om Annedalsskolans skolgård kan förbättras vad gäller storlek och ljudmiljö.

Ärendet utgör en del i ett större arbete där tre projekt rörande utbildningslokaler genomförs koordinerat för att helheten ska kunna genomföras. Ny idrottshall vid Annedalsskolan och ny förskola vid Seminariegatan utgör en förutsättning för genomförandet av en ny skola på södra Skansberget. Positivt planbesked för förskola vid Seminariegatan har beslutats, och stadsbyggnadsförslag gällande idrottshall i Annedal föreslås beslutas vid samma tillfälle som detta ärende.

Viktiga frågor att hantera i detaljplanen blir byggnadens placering och gestaltning, mot bakgrund av den stora byggnadsvolymen och omgivningens kulturhistoriska värden. Det är angeläget att utöka skolgården, samtidigt har området natur- och rekreationsvärden och områdets funktion som bostadsnära grönyta bör kvarstå i någon mån, samutnyttjande behöver studeras.

Detaljplanarbete

Detaljplanen bör kunna handläggas med standardförfarande, mot bakgrund av att förslaget stämmer med ÖP och att området redan idag är planlagt som kvartersmark med sporthall och bollplan som avsedd användning. Det kan vara möjligt att endast ändra gällande detaljplan, eftersom föreslagen byggnad i huvudsak strider mot gällande detaljplan genom byggnadshöjden. Eftersom fler frågor behöver redas ut, och miljön är känslig, så är det dock troligt att en ny detaljplan är mer lämplig. Frågan får undersökas vidare i planprocessen.

Detaljplanen behöver drivas som ett projekt.

De viktigaste frågorna bedöms vara:

- Anpassning till kulturmiljö
- Stadsbild/byggnadsvolymer/gestaltning
- Särskilt värdefulla träd
- Ianspråktagande av lokal grönyta
- Trafikbuller

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till exploateringsförvaltningen, Göteborg Energi AB, idrotts- och föreningsförvaltningen, kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, SBF geotekniker, stadsfastighetsförvaltningen, stadsledningskontoret, socialförvaltningen centrum och Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Exploateringsförvaltningen

Detta är en sammanställning av vissa inspel från trafik- samt park- och naturkompetens inom exploateringsförvaltningen. Detta är alltså inte ett samlat yttrande från exploateringsförvaltningen, utan enbart ett inspel från enskilda kompetenser inom exploateringsförvaltningen. Ansökan om planbeskedet i fråga och projektutvecklingen därav har tidigare beslutats i fastighetsnämnden (numera exploateringsnämnden) och får därmed anses vara exploateringsnämndens inriktning. Här nedan kommer inspel från de olika kompetenserna:

Angående de trafikala synpunkterna har enheten för planering allmän plats på exploateringsförvaltningen svarat att det är viktigt att inkludera stråken till och från skolan/idrottsplatsen, så att planområdet inte görs för snävt.

Den kursiverade texten nedan är inklippt från f.d. park- och naturförvaltningens remissvar av f.d. fastighetskontorets projektutveckling. Det är troligt att en hel del av dessa synpunkter redan är inarbetade i den slutliga projektutvecklingen som låg till grund för ansökan om planbesked, men synpunkterna skickas med ändå så får ni avgöra om det är till någon nytta.

Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt men har synpunkter på idrottshallens placering och utformning.

Förvaltningen vill framföra följande synpunkter:

- Förslaget innebär markanspråk i ett tätt bebyggt område som domineras av kvartersbebyggelse och en stor andel bostäder med betydande brist på tillgång till bostadsnära park. Att tillskapa nya parker där sådana behövs är en av inriktningarna i kommande ny ÖP. Ytor för nya parker ingår inom användningen blandad stadsbebyggelse. I Linné är det mycket ont om relativt plana och tillgängliga obebyggda ytor som kan bidra till att avhjälpa denna brist. Förslaget har beroenden med förslag till ny högstadieskola på södra delen av Skansberget, vilket kan innebära att de sista mer tillgängliga ytorna på berget bebyggs permanent. Parkrummet på Stadens mark mellan Västergatan och nu inhägnad yta för tillfällig förskola vid Annedalsskolan utgör formellt sett inte allmän plats parkmark och ytan når inte heller storleksmässigt upp till minimimåttet för bostadsnära park – men givet den stora bristen på tillgängliga parker ser förvaltningen att parkrummet inte desto mindre kan fylla en viktig funktion för allmänheten. Parkrummet är en av få idag obebyggda ytor i Linné som kan bidra till att minska bristen på bostadsnära park. Utifrån den geografiska utbredningen av brist på park i Annedal har ytan ett strategiskt sett mycket gott läge och förvaltningen ser att det vore önskvärt att studera lämplighet att planlägga denna som allmän plats park.*

- Förvaltningen önskar att en eventuell ansökan om planbesked föregås av fortsatta skissarbeten som visar på möjligheter att inom den föreslagna fastigheten rymma en idrottshall på ett sådant sätt att parkrummet som idag kan nyttjas av allmänheten värnas och utvecklas. Detta förutsätter att idrottshallen får ett mindre fotavtryck eller flyttas närmare Annedalshuset. Ny idrottshall behöver i utformning och placering samtidigt förhålla sig till de höga kulturvärden som inte får förvanskas. Det vore utifrån detta önskvärt att undersöka möjlighet att delvis gräva ned idrottshallen så att den i större utsträckning underordnar sig den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, samtidigt som det kanske också skulle gå att anlägga friytor (park/skolgård) ovanpå byggnadens tak.
- Förvaltningen ser att då det inom det föreslagna området finns behov av att till skapa både allmän plats park och ny skolidrottshall bör båda dessa behov beskrivas i eventuell ansökan om planbesked, med syfte att dessa anspråk ska kunna hanteras och avvägas i en gemensam detaljplan som verkar för en god helhetslösning på platsen.
- Förvaltningen ser att gångstråket genom parkrummet med förlängning i Folkskolegatan har ett värde för allmänheten och att detta om möjligt fortsatt bör utgöra en allmäntillgänglig gångpassage.
- Naturvärden inom det föreslagna området behöver bedömas närmare i fält av sakkunnig biolog.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inom området flera ledningar, 10 kV kablar, 0,4 kV kablar och styrkablar som behöver flyttas för att byggnationen ska vara möjlig.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi gas och fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi fjärrvärme finns i närområdet men är inte i konflikt med planerad idrottshall.



Göteborg Energi GothNet AB

Det ser ut som att denna kan hamna i konflikt med Göteborg Energi GothNet AB befintliga fiberstråk och eventuellt brunnar.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att bevaka våra befintligheter inom planen.

Idrotts- och föreningsförvaltningen

Idrotts- och föreningsförvaltningen ser positiv på den föreslagna utvecklingen i området. Behovet av idrottshallar är stort i centrala Göteborg och utöver skolans verksamhet har föreningslivet behov av fler idrottshallar att bedriva verksamhet i. Utgångspunkten att pröva en fullmåttshall är positivt och förvaltningen ser att föreslagen placering är möjlig ur ett verksamhetsperspektiv. Förvaltningen ser inga hinder för en utveckling av området enligt ansökan.

Då idrottshallen förväntas nyttas av närboende barn och unga även under kvällar och helger är trygga och säkra gång- och cykelvägar och passager viktiga att säkerställa under en kommande detaljplaneprocess. Förvaltningen önskar vara delaktig i projektets fortskridande för att kunna lyfta in eventuella särskilda behov från föreningslivet i idrottshallen.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Kretslopp och vatten ser att det är viktigt att ta hänsyn till följande frågor i planarbetet:

- Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten, dricksvattenkapaciteten kan därför vara begränsad och behöver utredas.
- I planarbetet behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram för att utreda dagvattenhanteringen, stående vatten och höga ytvattenflöden vid skyfall. Dagvattenledningsnätet i anslutning till planområdet har begränsad kapacitet och planerad ökad hårdgjord yta medför reningskrav för dagvatten inom planområdet. Delar av planområdet påverkas av stående vatten och höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn, planområdet ligger precis intill en utpekad skyfallsled. Detta behöver tas i beaktning vid planering av bebyggelsen för att inte förvärra skyfallssituationen.
- Planområdet ligger i direkt anslutning till en berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Följande behöver tas hänsyn till i planarbetet:

- Eftersom barn ska vistas på platsen blir möjlighet till säker angöring särskilt viktig.
- Tomtens placering ger få alternativ till angöringsplats. Angöring bör separeras från entré- och parkeringsytan på byggnadens västra sida. Huruvida det är lämpligt att angöra längs med Brunnsgatan behöver undersökas.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

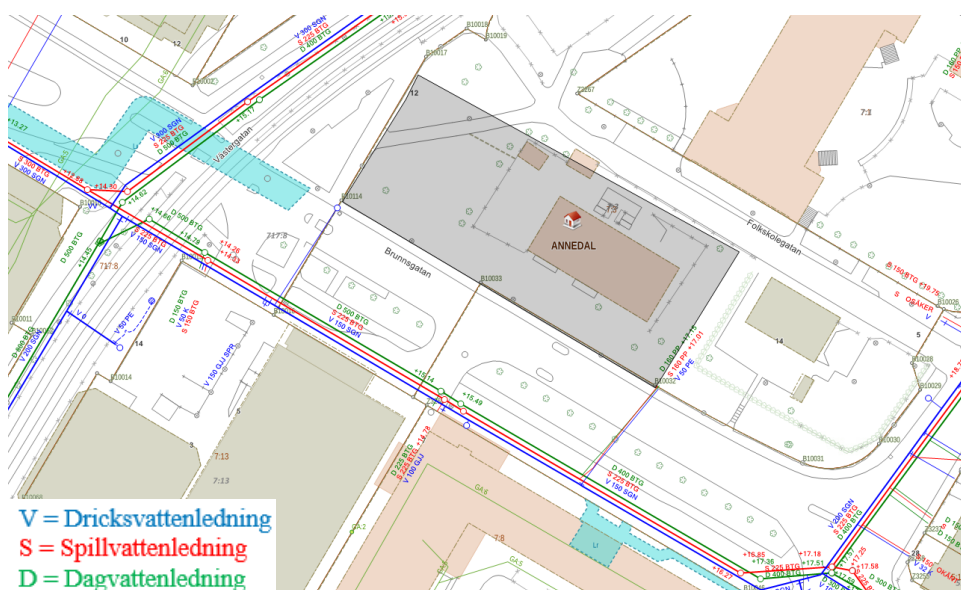
Planområdet är väl försörjt av allmänna VA-ledningar och Annedal 7:3 är för nuvarande ansluten till befintliga servisledningar för dricks-, spill- och dagvatten. Dessa befintliga servisledningar kan eventuellt nyttjas av den blivande skolidrottshallen.

Kapaciteten på befintliga ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten som planområdet ska anslutas till behöver utredas under planarbetet. Det kan bli nödvändigt med uppdimensionering av servisledningar och eventuellt huvudledningar för att de ska klara högre kapacitet.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten behöver utredas under planarbetet, särskilt om det finns behov av sprinklervatten.

Kapaciteten på dagvattenledningsnätet i anslutning till planområdet bedöms vara begränsad. Det är viktigt att god fördröjning ordnas inom planområdet för att ledningsnätet inte ska belastas mer än nödvändigt och för att situationen i området inte ska förvärras.

Kapaciteten på spillvattennätet bedöms vara god.



Figur 1: Befintligt VA ledningsnät, planområdet gräns är svartmarkerad i figuren.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn är det maximala vattendjupet som mest mindre än 0,2 meter på några ställen inom planområdet enligt stadens modelleringar, se figur 2. Idrottshallens föreslagna placering är lämplig på det sätt att det inte ligger i en större lågpunkt. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer förblir möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 0,2 meter bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.



Figur 2: Vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Vid ett 100-årsregn påverkas delar av planområdet av höga ytvattenflöden, se figur 3. Ytvattnet behöver tas hänsyn till vid planering av bebyggelsens placering så att kommande byggnader inte blockerar ytvattnets flödesvägar.

Längs med Brunnsgatan och sedan upp mot Övre Husargatan finns en utpekad skyfallsled där vatten kan avledas vid en skyfallshändelse.

Yta inom planområdet kan behöva avsättas för skyfallshantering för att skyfallssituationen inom och utanför planområdet inte ska förvärras. Konsekvenserna av ett 100-årsregn och vilka åtgärder som behöver vidtas behöver utredas ytterligare i en dagvatten- och skyfallsutredning.



Figur 3: Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvatten

Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra, eftersom andelen hårdgjord yta kommer att öka.

Dagvatten från planområdet avleds till Göta älv som klassas som en mindre känslig recipient. Recipienten är klassad med miljökvalitetsnormer. Planområdet yta bedöms vara medelbelastad med avseende på föroreningar. Enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten krävs därför enklare rening av dagvattnet inom planområdet.

Detta behöver utredas vidare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Berganläggning

Planområdet ligger i direkt anslutning till en berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrar och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Detta styrs i senare skede, under både plan- och byggprocessen, via remissförförande till Gryaab. I detaljplanearbetet önskar Gryaab få remiss till info@gryaab.se, i byggprocessen sköts remisshanteringen via ledningskollen/lägesremisser, Kretslopp och vatten.

Det kan också innebära att eventuella bergvärmeanläggningar kan komma att få restriktioner i form av begränsning i djup och utbredning alternativt kan vara svåra att genomföra överhuvudtaget. Finns behov av sådan bör detta anges i så tidigt skede som möjligt så utredning kan genomföras.

Ekonomisk bedömning

Det är osäkert i detta tidiga skede om uppdimensionering av huvudledningar för vatten- eller dagvatten behövs på någon sträcka vilket skulle påverka den ekonomiska bedömningen. Även kostnadsuppskattning för eventuell uppdimensionering av servisledningar är svår att göra då Kretslopp och vatten saknar tillräckligt underlag.

Ytor för hantering av dagvatten och skyfall behöver anläggas inom planområdet. Dessa åtgärder bekostas av exploatören.

Avfall

Av skissen i planbeskedsansökan att döma verkar Brunnsgatan var den mest lämpliga platsen för angöring. Huruvida det är lämpligt och var angöring bör ske behöver undersökas under fortsatt planarbete. Dragvägslängd och lutning från gata till soprum behöver beaktas.

Angöring på entré- och parkeringsytan kan vara olämpligt, med tanke på att avfallsfordon inte bör köra där besökare går och att det kan vara trångt att ta sig fram vid parkerade fordon.

Det är särskilt viktigt att angöring ordnas på ett säkert sätt eftersom barn ska vistas på och resa till platsen. Avfallsfordon får inte utföra någon form av backning vid platser där barn rör sig.

Kulturförvaltningen

Kulturhistorisk bakgrund

Den aktuella miljön ingår i stadens bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Del 1 (*Annedal 17:A*), där bland annat Annedalsskolan och intilliggande parhus ingår som delar av ett större område. Miljön är också utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården, *Göteborgs innerstad [O 2:1-5]*.

Öster om Carl Grimbergsgatan ligger bostadshus i tegel uppförda på 1870- och 80-talen. Byggnaderna uppfördes av Dicksonska Stiftelsen och Göteborgs Arbetarebostads AB. Ritningarna upprättades av byggmästare P J Rapp och V Adler.

Annedalsskolans huvudbyggnad uppfördes 1883 efter ritningar av C Fahlström. En påbyggnad gjordes för småskoleseminariet 1893 och 1899 tillkom ytterligare en byggnad. Skolan är uppförd i samklang med bostadshusen med omsorgsfullt utformade fasader i rött och gult tegel och omgivande lövträd.

Annedals gamla tegelbyggnader med bostäder och skolor för arbetare visar 1870-talets sociala ambitioner och har stort byggnadshistoriskt intresse.

Bostadshusen är värdefulla exempel på de mer påkostade arbetarbostäder som byggdes i filantropisk anda under 1800-talets andra hälft. Tillsammans med skolan utgör de också en ovanligt väl sammanhållen miljö med tegelhus från 1800-talet.

Förvaltningens yttrande

Miljön i anslutning till Annedalsskolan ingår i den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön med skola och arbetarbostäder och omgivande uppvuxna, karaktärsskapande lövträd.

Förvaltningen anser att ett planarbete på platsen kan provas, men med mycket stor omsorg om placering och gestaltning, samt med ingången att bevara så många befintliga träd som möjligt. En eventuell ny idrottshall på platsen behöver visa stor hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i tegel inom Annedal och dess karaktärsdrag.

Fornlämningar

Ansökan berör inga kända fornlämningar.

SBF Geotekniker

Marken inom området utgörs till största del av lera och inom en del av planområdet går berget upp i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupen inom området är små enligt SGU:s jorddjupskarta, generellt under 5 meter. Områdets västra del ingår i en översiktlig stabilitetsutredning (Sweco, 2011). Stabilitetsförhållandena inom området bedöms vara tillfredsställande goda. Inga stabilitetsanalyser har utförts inom området då området utgörs flack lermark (aktuellt planområde) och fastmark.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling och en bedömning av risk för blocknedfall.

Området berörs av en berganläggning.

Förutsatt att ovanstående beaktas bedöms det inte finnas några särskilda geotekniska hinder för ett positivt planbesked för skolidrottshall vid Annedalsskolan.

Stadfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen ser inga hinder med att planarbetet påbörjas avseende byggnation av ny idrottshall vid Annedalsskolan.

Kompletterande information:

Grundskoleförvaltningen bedömer att det finns ett behov av idrottshall inom centrum oavsett om och när ny grundskola på Skansberget genomförs. Befintlig övrig kapacitet är ansträngd och det behövs utrymme för att hantera schemaläggning på bra sätt, och så vidare. De kommer vilja genomföra idrottshallen oavsett övriga detaljplaner. Utifrån detaljplaneperspektivet spelar det ingen roll för kapaciteten om det är grundskoleförvaltningen eller idrott- och föreningsförvaltningen som genomför. Beroende på möjligheter som ges i detaljplanearbetet kan det finnas bättre förutsättningar för det ena eller andra. Det behöver diskuteras vidare i arbetsgruppen och mellan förvaltningarna när det finns tydliga förutsättningar och förslag.

Socialförvaltningen Centrum

Primärområdet

Det föreslagna planområdet ligger i primärområdet Annedal i stadsområde Centrum. Primärområdet är lokaliserat mellan Övre Husargatan i väster, Guldhedsberget i öster och Medicinareberget i söder. Området ligger relativt isolerat från kringliggande primärområden som Olivedal och Haga.

Annedal är ett av stadsområde Centrums minsta primärområden sett till ytan och har fjärde högst befolkningstäthet av stadsområdets trettio primärområden. I dagsläget har primärområdet cirka 4250 invånare (2021). I området är andelen i åldersgruppen 25–44 år något högre än snittet för Göteborg. Även andelen i åldersgruppen över 65 år är högre än snittet för Göteborg medan andelen barn och tonåringar i åldern 1–18 år är lägre än snittet. Andelen ensamstående är högre än för staden i stort och utgör den vanligaste hushållstypen i området. Andelen barnhushåll är ett av de lägsta i stadsområde Centrum.

Annedal karaktäriseras av bostadsområden som är byggda i inåtvända kvarter med relativt höga byggnader ut mot kringliggande gator och mer bilfria innergårdar innanför husen. Majoriteten av bostäderna finns i privata hyresrätter i flerbostadshus som är byggda på 1960- och 70-talen.

Bergen mellan Guldheden, respektive Änggården, och Annedal skapar en skarp naturlig barriär mellan områdena. Trafiken som genereras på Övre Husargatan utgör också en barriär i området. Även spårvägen mellan Brunnsgatan och Olivedalsgatan skapar en karaktäristisk barriär som till viss del överbryggas av gångbroar. Dag Hammarskjöldsleden försvårar kopplingarna mellan Annedal och Slottsskogen.

Förvaltningens överväganden

Socialförvaltningen Centrum ser positivt på den föreslagna utvecklingen av området, utifrån vad som beskrivs i det remitterande underlaget.

Området, kvarteret och platsen

Den aktuella tomten ligger inom fastigheten Annedal 7:3. Marken upptas idag delvis av en tomställd tidsbegränsad förskola och utgörs i övrigt av svagt sluttande gräsytor med inslag av uppvuxna träd. På platsen finns även en transformatorstation. I direkt anslutning finns Annedalsskolan med 300 elever och en permanent förskola med två avdelningar.

Tomten ligger i anslutning till stadens bevarandeprogram för Annedal samt riksintresse för kulturmiljövården avseende Norra Guldheden. Norr om tomten ligger Annedalsskolan och i öster finns Annedals lägenhetsmuseum inrymt i ett fritt liggande parhus med tillhörande trädgård som tidigare ingick i ett bostadskvarter med liknande hus.

Den nyligen antagna översiktsplanen anger Blandad stadsbebyggelse. Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) visar kvartersbebyggelse på platsen.

Gällande detaljplan från 1970 anger butiker, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård o dyl. Tillåten byggnadshöjd är enligt detaljplanen knappt 11 meter över Brunnsgatan.

Dagens handelsbyggnad söder om Brunnsgatan är uppförd i enlighet med planen men resterande del har alltså inte byggts. I anslutning till handelsbyggnaden ligger Saronkyrkan som bedriver den öppna fritidsverksamheten Brunnen med målgruppen barn och unga i åldern 10–15 år.

Primärområdet Annedal är ett utpräglat bostadsområde och det finns få målpunkter för människor som bor utanför området. Området kring den tilltänkta skolidrottshallen är ett tätt bebyggt och domineras av kvartersbebyggelse med en stor andel bostäder med betydande brist på tillgång till bostadsnära park.

Nordväst om den tilltänkta skolidrottshallen ligger Övre Husargatan, Sprängkullsgatan som är ett viktigt kollektivtrafikstråk som trafikeras av både stom-, express- och regionbusstrafik. Gatorna är också utpekade som ”utredningsområde kommunikation” i gällande översiktsplan och spårtrafik kan därför komma att ersätta eller komplettera dagens busstrafik i framtiden. Ur ett trafiksäkerhets- och barnperspektiv kommer gatan vara en barriär för de eleverna som behöver passera på sin väg mellan den tilltänkta skolan på södra Skansberget (diarienummer 0854/20) och deras skolidrottshall (detta ärende).

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras. Socialförvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 3 vid ett eventuellt framtida planarbete, då planen innehåller en samhällsfunktion i form av en skolidrottshall. Social komplexitetsnivå 3 motiveras också av att planansökan ingår i det större koordinerande arbetet som rör utbildningslokaler i både Annedal och Olivedal.

Vid ett eventuellt framtida planarbete ser förvaltningen att det finns samordningsvinster för SKA och BKA om planprojektet kan genomföras inom en liknande tidshorisont som de två andra planerna gällande ny förskola vid Seminariegatan, Annedal samt ny skola vid Skansberget.

Förvaltningen bedömer att vid ett planarbete bör en inventering genomföras som fångar platsens identitet. Platsens identitet och karaktär är viktig för att de som bor och vistas i området ska kunna känna en förankring i sin livsmiljö. Platsen för planansökan är också viktig att analysera tillsammans med kringliggande förslag som kan väntas ha stor samlad påverkan på närområdet. Detta skapar förutsättningar för en korrekt och inkluderande bild av hur området fungerar idag samt vad en utveckling av platsen skulle kunna tillföra till området.

Dialog med människor som har en relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framför allt intressant att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, föreningar och liknande i närområdet. Förvaltningen ser att det är viktigt att inkludera kringliggande verksamheter i en dialogprocess. Närliggande verksamheter är Annedalsskolan som ligger i direkt anslutning till platsen för planansökan och därför kan antas komma att bli påverkade under en pågående rivnings- och byggnationsprocess samt kommer nyttja skolidrottshallen när den är färdig.

Vidare ser förvaltningen att det är angeläget för barnkonsekvensanalysen att fokusera på frågan om barns utemiljöer, trygg skolväg samt elevernas möjlighet att på ett trafiksäkert sätt passera Övre Husargatan, Sprängkullsgatan till och från skolidrotten.

Kommunal service

Marktillgång utgör en utmaning för att planera för framtida skolbehov i stadsområdet. Förvaltningen ser därför positivt på att de kommunala skoltomter som finns används effektivt. Den aktuella marken förvaltas redan av lokalnämnden men nyttjas inte fullt ut för skolverksamheten. När den tidsbegränsade förskolan avvecklas bör dessa ytor och angränsande mark kunna användas för skolverksamheten.

Förvaltningen ser positivt på att den föreslagna skolidrottshallen kan komma att nyttjas av två skolor och även samnyttjas av allmänheten utanför skoltid. Förvaltningen ser att en förutsättning för det är att tidigt i projektet planera för hur man ska hantera trafikbarriären Övre Husargatan, Sprängkullsgatan utanför detaljplanearbetet. Annars riskerar trafikbarriären bli en trafiksäkerhetsfråga för verksamheten på den tilltänkta skolan vid södra Skansberget.

Vistelseytor

Förvaltningen ser positivt på att den exakta placeringen av skolidrottshallen behöver studeras närmare i den kommande detaljplaneprocessen. Förvaltningen vill lyfta att en kommande analys av placering behöver ta hänsyn till områdets brist på bostadsnära grönyta. Samt utgå från att barn och ungas rörelsefrihet minskar i samhället och då ökar vikten av en bra förskole- och skolgård. Gårdarna fyller en extra viktig funktion i den täta, trafikerade staden då dessa gårdar i vissa fall kan vara de enda utemiljöer som barnen använder. Gårdens totala yta är också viktig för att en barngrupp ska kunna utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, ÄVO

ÄVO ställer sig positiv till att tomten vid Brunnsgatan exploateras.

Förutom en skolidrottshall är tomten lämplig för lokaler som förvaltningen har behov av. Idag råder stor brist på större lokaler i centrala staden för förvaltningens olika verksamheter. Förutom vård- och omsorgsboenden har förvaltningen bland annat ansvar för hemtjänst och all kommunal sjukvård för personer i alla åldrar.

Tomten kan också vara lämplig för trygghetsbostäder och andra typer av mellanboendeformer för äldre.

Att platsen aktiveras är positivt för hyresgäster och medarbetare på Annedals vård- och omsorgsboende. En skolidrottshall kan också användas utanför skoltid för ÄVO:s öppna verksamheter, liksom av hyresgäster på Annedals vård- och omsorgsboende.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen önskar att förvaltningsöverskridande samtal kan föras om lokaler för ÄVO på platsen och vara delaktiga i kommande planarbete.