



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-17

SBN 2025-02-04

Diarienummer SBF-2023-00279

(LIS diarienummer 0470/20)

Handläggare

Avdelning Detaljplan

E-post: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för fortsatt hantering av arbetet med detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att återuppta arbetet med detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att återkomma till nämnden för beslut om inriktning efter att samrådsredogörelsen är upprättad.

Sammanfattning

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

Detaljplanens syfte 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. Utgångspunkt 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen har under perioden 25 september – 5 november 2024 genomfört samråd för detaljplanen. Under samrådstiden har det inkommit 177 yttranden, varav 156 från allmänheten, samt en digital namninsamling för att Rädda Skansberget & Rädda Skanstorget med 2664 namnunderskrifter via MittSkifte.

Länsstyrelsen bedömer i sitt inkomna yttrande att ett genomförande av planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, Göteborgs innerstad [O 2:1–5], då förslaget skadar flera av riksintressets grundläggande uttryck.

Länsstyrelsen ser att Skanstorget skulle kunna utvecklas – även med viss bebyggelse – men då i en anpassad skala, utbredning och gestaltning som tillgodoser riksintresset i väsentligt högre grad än aktuellt planförslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen rekommenderar en fortsatt hantering av ärendet genom att genomföra en rättsutredning av Länsstyrelsens yttrande för att avgöra om staden bedömer att Länsstyrelsen har lagstöd för sin bedömning samt att sammanställa samrådsredogörelsen och analysera yttrandena. Utredningen har också betydelse för andra ärenden inom riksintresse för kulturmiljövården. Efter det kan förvaltningen återkomma med en mer rättvis och korrekt bedömning av fortsatt hantering av ärendet.

Beroende på vad rättsutredningen och analys resulterar i bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det finns tre möjliga alternativ för fortsatt hantering av ärendet.

1. Pröva förslaget/fortsatt planering
2. Anpassa förslaget
3. Avbryta planarbetet

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomisk konsekvens för respektive alternativ beskrivs under *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Beroende på vilket alternativ som beslutas kommer en bedömning ur ekologisk dimension redovisas i det eventuellt fortsatta arbetet. Samrådsförslagets bedömning finns med i tidigare tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Beroende på vilket alternativ som beslutas kommer bedömning ur ekologisk dimension redovisas i det eventuellt fortsatta arbetet. Samrådsförslagets bedömning finns med i tidigare tjänsteutlåtande.

Bedömning ur social dimension

Beroende på vilket alternativ som beslutas kommer bedömning ur social dimension redovisas i det eventuellt fortsatta arbetet. Samrådsförslagets bedömning finns med i tidigare tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Länsstyrelsens samrådsyttrande DP Skanstorget

Planhandlingar och utredningar finns tillgängliga på projektets sida på stadens hemsida www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Ärendet

Ärendet berör Uppdrag för fortsatt hantering av arbetet med för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

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

Detaljplanens syfte 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. Utgångspunkt 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.

Samrådsförslaget möjliggör för cirka 140 lägenheter, 1000 kvm lokaler för handel och service i bottenvåningarna. I anslutning till Skansbergets fots södra del föreslås en förskola på fyra avdelningar i tre plan med tillhörande förskolegården i slänten. Förslaget ger människor möjlighet att röra sig och vistas på torgytan genom att de befintliga 166 parkeringsplatserna ersätts med cirka 60 parkeringsplatser i ett parkeringsgarage under kvarteret som ersätter det bedömda parkeringsbehovet.

Bakgrund

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.

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

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

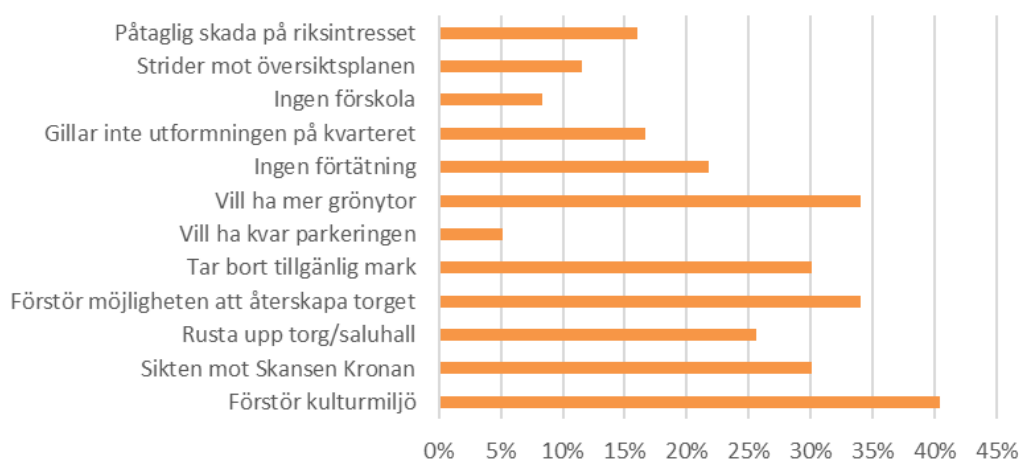
Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att detaljplanen ska ingå i startplan och 2021-03-29 begärde stadsbyggnadskontoret planeringsbesked hos Länsstyrelsen som beslutade 2021-05-10 att lämna negativt planeringsbesked på grund av att de bedömde att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med exploatören bearbetat tävlingsförslaget för att kunna tillgodose riksintresset för kulturmiljö och tagit fram samrådshandlingar som stadsbyggnadsnämnden 2024-08-27 beslutade att samråda.

Samråd och inkomna yttranden

Stadsbyggnadsförvaltningen har under perioden 25 september – 5 november 2024 genomfört samråd för detaljplanen. Under samrådstiden har det inkommit 177 yttranden, varav 156 från allmänheten, samt en digital namninsamling för att Rädda Skansberget & Rädda Skanstorget med 2664 namnunderskrifter via MittSkifte. Eftersom stadsbyggnadsnämnden beslutade att pausa planering 19 november 2024 har stadsbyggnadsförvaltningen inte fortsatt arbetet med samrådsredogörelsen och besvarat yttrandena men en övergripande kartläggning har gjorts för att få en bild av vad allmänheten främst haft synpunkter på. Av de inkomna yttrandena från allmänheten var 87% negativa till en bebyggelse enligt samrådsförslaget och 10 % positiva, 3 % var otydliga om de var positiva eller negativa till en byggnation.



Övergripande kartläggning över vad allmänheten främst haft synpunkter på.

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsen bedömer i sitt inkomna yttrande att ett genomförande av planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, Göteborgs innerstad [O 2:1–5], då förslaget skadar flera av riksintressets grundläggande uttryck. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna saknar de väsentliga analyser för att identifiera och omhänderta dessa uttryck, vilket resulterar i att riksintresset inte har tillgodosetts på ett övergripande och hållbart sätt.

Länsstyrelsen ser att Skanstorget skulle kunna utvecklas – även med viss bebyggelse – men då i en anpassad skala, utbredning och gestaltning som tillgodoser riksintresset i väsentligt högre grad än aktuellt planförslag.

Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen behöver arbeta vidare med planförslagets riskhantering gällande översvämning, markstabilitet och markföroreningar till nästa skede. Samma gäller för hanteringen av miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten.

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen (MKBn) är för inzoomad och att Skansen Kronan, Skansberget och Skanstorget inte analyseras i riksintressets stora perspektiv och utifrån hela befästa stadens värden, uttryck och läsbarhet. De anser även att bedömningen av kumulativ påverkan på riksintresset görs utifrån parametrar som inte har relevans till planärendet där påverkan på de övriga riksintresseuttrycken (Skansen Lejonet, Exercisheden och Nya Älvsborgs fästning) behöver beaktas. Länsstyrelsen vill mot bakgrund av detta resonemang understryka betydelsen av Skansen Kronan på Skansberget som ett av den befästa stadens två mest uttrycksfulla och unika monument i

form av skansar. De anser även att det behövs en mer ingående analys av vad förskolans fysiska och visuella ingrepp betyder för riksintressesammanhanget där skansen, berget och torget är väsentliga uttryck.

I stadsbyggnadsnämnden 2024-11-19 beslutades att stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att omedelbart pausa pågående planering för Skanstorget samt skyndsamt återkomma till nämnden med en analys av Länsstyrelsens utlåtande och en beskrivning av vilka konsekvenser ett avbrytande av planarbetet har för staden, med särskilt fokus på hur staden kan minimera sina förgäveskostnader, samt en rekommendation för fortsatt hantering av ärendet.

Ärendets handläggning

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

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2009-12-01	Uppdrag för planprogram
BN -2012-02-07	Beslut om samråd för planprogrammet
BN 2017-02-07	Beslut om att avbryta planprogram
BN 2017-06-21	Beslut om positivt planbesked
BN 2019-12-17	att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder och förskola på Skanstorget inom stadsdelen Haga
BN 2021-08-21	Beslut om fortsatt detaljplaneläggning i enlighet med markanvisningen
SBN 2024-08-27	Beslut om samråd
SBN 2024-11-19	Beslut att pausa planeringen och återkomma med analys samt rekommendation för fortsatt hantering av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har analyserat Länsstyrelsens yttrande och bedömer att det finns tre möjliga alternativ för fortsatt hantering av ärendet som beskrivs nedan.

Analys av Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att Länsstyrelsens yttrande är tydligt gällande att de anser att samrådsförslaget innebär en för stor byggnation på platsen både till skala och omfattning. Om planen inte ska överprövas av Länsstyrelsen behöver förslaget minska i omfattning och skala samt anpassas gestaltningsmässigt.

Stadsbyggnadsförvaltningen tolkar Länsstyrelsen yttrande som att de anser att det behövs en rejäl minskning av den föreslagna bebyggelsen för att inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Bedömningen av påtaglig skada motiveras utifrån att Länsstyrelsen bedömer att planförslagets bebyggelse kommer uppta så stora delar av dagens öppna plats

(Skanstorget) att läsbarheten, förståelsen och upplevelsen av Skansbergets och Skansen Kronans historiska funktion, läge och strategiska betydelse för Göteborgs etablering går förlorad.

Länsstyrelsen skriver att planförslaget genom att bebygga Skanstorget begränsar möjligheten att förstå/utläsa *den befästa stadens* uttryck och spår samt försvagar upplevelsen/förståelsen av Göteborgs framväxt under det sena 1800-talet och de då rådande stadsplaneidealerna.

I en hänvisning till Länsstyrelsens tidigare planeringsbesked förtydligar Länsstyrelsen att Skansen Kronan utgör ett av stadens viktigaste landmärken för *den befästa stadens* funktion – i stadslandskapet (i stort) och med den öppna ytan nedanför Skansberget (Skanstorget). Planförslaget beskrivs innebära oacceptabla konsekvenser för ”detta grundläggande RI-uttryck – såväl fysiskt och visuellt som i det större kulturhistoriska och strukturella sammanhanget (befästa staden)”. Vilket grundläggande riksintressant uttryck, som avses åsamkas oacceptabla konsekvenser, förtydligas inte ytterligare. I samma stycke skriver Länsstyrelsen vidare att den tillkommande bebyggelsen kommer bli så dominerande att bergets och skansens betydelse och sammanhang förvanskas. Länsstyrelsen skriver att detta sker trots ”den bevarade siktlinjen från nordost” och att ”kvar blir endast fragment av öppenhet som inte gör det möjligt att förstå det större försvarssystemets sammanhang”. Länsstyrelsen skriver inte att halva den öppna ytan fortsatt bevaras, och att siktlinjen från nordost mer är en vy än en smal siktlinje, vilket staden menar.

Avslutningsvis skriver Länsstyrelsen att skadan planförslaget orsakar på riksintresset måste ses ”i *den befästa stadens* perspektiv” samt att redan påverkade uttryck måste vägas in i bedömningen. Där pekar Länsstyrelsen på Skansen Lejonet som påverkats genom historiska infrastrukturanläggningar och anläggande av västlänken. Länsstyrelsen menar att (Skansen Lejonet) där ”förlorat sin läsbarhet och sitt platsbundna sammanhang” och att detta sammanhang fortsatt finns läsbart genom Skanstorgets öppna stadsrum. Länsstyrelsen skriver även att stadsförändringar (i form av skalförskjutning och förtätning) över åren påverkat läsbarheten och synligheten av stadens andra befästningssystem.

Länsstyrelsen skriver dock inte att stora delar av de stadsförändringar och bebyggelse som tillkommit under 1800- och 1900-talet utgör andra uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad. De platsbundna sammanhang som förlorats vid Skansen Lejonet men fortsatt finns vid Skansen Kronan förtydligas eller beskrivs inte mer i yttrandet.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

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. (Norconsult)

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att Länsstyrelsens gör bedömningen utifrån andra utgångspunkter än vad som gjorts i MKBn. Länsstyrelsen verkar göra bedömning utifrån hur respektive skans (Lejonet och Kronan) påverkas i det direkta geografiska sammanhanget och hur möjligheten att se och uppleva uttrycken för *den befästa staden* på de olika platserna sammantaget utgör utgångspunkt för bedömningen. MKBn gör bedömningen av hur detaljplaneförslaget påverkar Skansen Kronan, Skansen Lejonet och övriga uttryck för *den befästa staden* i ett större perspektiv – hur möjligheten att se, uppleva och förstå de samlade uttrycken samlat eller var för sig i staden påverkas.

Stadsbyggnadsförvaltningen tolkar Länsstyrelsens yttrandes som att de kumulativa effekter på riksintresset behöver beskrivas utifrån påverkan på uttrycken på andra delar av staden i ett mer utzoomat perspektiv. De anser att tidigare genomförda ändringar på riksintressets uttryck för *den befästa staden* redan påverkats så mycket att planförslaget innebär att gränsen för uttrycket för vad som får påverkas.

Det är inte faställt att Länsstyrelsens bedömning av påtaglig skada och resonemang kring kumulativ påverkan är korrekt då det ännu inte prövats. Förvaltningen har inte hunnit göra en rättsutredning av detta ännu vilket skulle behöva göras för att kunna ge en fullständig bedömning och rekommendation för fortsatt hantering till stadsbyggnadsnämnden.

Hanteringen av kumulativ påverkan på uttrycket för *den befästa staden* är av stor vikt för hur Göteborgs planeringen av innerstaden ska kunna ske framöver.

Länsstyrelsen skriver inte vilka värden eller karaktärsdrag som förloras, förvanskas eller försvagas, vilket kan leda till att läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget påtagligt försvåras eller omöjliggörs. Länsstyrelsen är inte helt tydlig i yttrandet kring användningen av begreppen, men menar troligtvis att planförslaget försvagar riksintressets värden så att läsbarheten påtagligt försvagas.

I detaljplanens MKB görs bedömningen att detaljplaneförslaget innebär att centrala riksintressanta egenskaper försvagas. Bedömningen är att egenskaperna inte försvinner eller förvanskas. Synpunkter som Länsstyrelsen har kring bearbetning som krävs ang skyfall, bergteknik och MKN bedöms kunna hanteras vid en eventuell fortsatt planering.

Då vissa delar av Länsstyrelsens yttrande är svårtolkat skulle det vid en fortsatt planering kunna vara aktuellt att be om ett förtydligande av Länsstyrelsens yttrande av både vilka riksintressanta uttryck som Länsstyrelsen beskriver som grundläggande för riksintresset är det som skadas påtagligt.

Möjliga alternativ för fortsatt hantering

Stadsbyggnadsförvaltningen behöver genomföra en rättsutredning av Länsstyrelsens yttrande, gällande bedömningen om kumulativ påverkan och påverkan av uttrycket av den befästa staden, för att kunna avgöra om Länsstyrelsen har lagstöd för sin bedömning av påverkan på riksintresset. Förvaltningen önskar därför få jobba vidare med planprocessen, dvs att få sammanställa samrådsredogörelsen och analysera yttrandena och sedan återkomma med förslag till beslut till stadsbyggnadsnämnden.

Beroende på vad rättsutredningen och analys resulterar i bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det finns tre möjliga alternativ för fortsatt hantering av ärendet.

1. Pröva förslaget/fortsatt planering
2. Anpassa förslaget
3. Avbryta planarbetet

Exploateringsförvaltning önskar utreda möjligheterna till att utröna vad platsen tål för exploateringsgrad. Exploateringsförvaltningen önskar ej beslut om ett avbrytande av planen.

1. Pröva förslaget/fortsatt planering

Om en rättsutredning visar att Länsstyrelsen inte gjort en korrekt bedömning av påtaglig skada på riksintresset anser förvaltningen att det kan vara aktuellt att fortsätta med planering enligt samrådsförslaget med vissa justeringar och anpassningar. Om Länsstyrelsen ändå väljer att överpröva planen vid ett antagande har kommunen möjlighet överklaga Länsstyrelsens beslut hos Regeringen och på så sätt få frågan prövad. En prövning av förslaget hos Regeringen tar generellt längre tid än vad prövning hos mark- och miljödomstolen och mark och miljööverdomstolen tar.

Vid en fortsatt planering bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att en viss bearbetning av förslaget kommer behöva göras med att säkra skalan på kvarteret och även anpassa kvarterets fotavtryck mot bakgrund av inkomna synpunkter. Planhandlingarna behöver revideras och uppdateras utifrån Länsstyrelsens övriga prövningspunkter och rekommendationer och eventuellt andra revideringar som övriga samrådsyttrandena medför. Miljökonsekvensbeskrivningen och eventuellt även andra utredningar behöver kompletteras och revideras. MKBn behöver även förtydligas och tydligt motivera varför förslaget inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset.

Alternativet innebär ytterligare kostnader i form av utredningar och arbetskostnader och innebär därmed ökade risker för eventuella förgäveskostnader då utfallet vid en prövning är ovisst. Risken att allmänheten överklagar projektet bedöms fortsatt som hög om platsen föreslås bebyggas med bostäder och förskola. Planavtal har tecknats med intressenter. Planavtalet reglerar att Ernst Rosén tar 95% av plankostnaderna och 5% bekostas av Staden. Planarbetet bedöms kunna utföras inom förvaltningens budget.

Exploateringsförvaltningen gör bedömningen att projektnettet visar på ett försiktigt positivt resultat. En projektkalkyl har presenterats för exploateringsnämnden i samrådsskedet. Projektkalkylen kommer att uppdateras och presenteras i samband med detaljplanens granskningsskede och förslag till beslut om genomförande. Det finns stora osäkerheter kopplat till exploateringsprojektets ekonomi som bl.a. omfattar förslaget utformning/gestaltning, utbredning och skala, parkeringslösning och kostnadsfördelning, dagvatten- och skyfallslösning inkl. höjdsättning, ledningsomläggning, arkeologi, avtalsförhandling mm.

Exploateringsnämnden får intäkter för markförsäljning samt för kommunintern markupplåtelse avseende förskoleändamål. Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, lantmäteriatåtgärder, projektledningskostnader, markmiljö, arkeologi, flytt/rivning (ledning, stationer) geotekniska åtgärder, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder mm. Exploateringsnämnden får kostnader för att säkerställa parkeringsplatser i underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster från brukningstaxan-, samt utgifter för anläggande av nya va-ledningar.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats, GATA, TORG, och PARK. Driftskostnader för Stadsmiljöförvaltningen bedöms öka på grund av att dagens markparkering ersätts med ett nytt torg.

Stadsfastighetsnämnden får kostnad för kommunintern markupplåtelse samt utgifter för byggnation av förskolan. Både investering, drift och underhåll bedöms bli högre än normalt. Förslaget uppfyller förskoleförvaltningens behov av fyra nya förskoleavdelningar som därmed möjliggör att de uppfyller lagkravet om att tillgodose förskoleplats inom fyra månader.

Exploatören är intresserad av att fortsätta planeringen enligt detta alternativ. Exploatören kommer att studera en anpassning av förslaget avseende antal bostäder, upplåtelseform, parkeringslösning för att säkerställa en ekonomisk genomförbarhet för bostadsprojektet.

2. Anpassa förslaget

Om rättsutredningen visar att Länsstyrelsen gjort en korrekt bedömning av påtaglig skada på riksintresset skulle ett alternativ kunna vara en fortsatt planering med en minskning av byggnationen utifrån det som stadsbyggnadsförvaltningen tolkar att Länsstyrelsen bedömer som lämpligt i sitt yttrande.

En anpassning av förslaget skulle dock kunna innebära fler olika alternativ i innehåll, skala, omfattning och utformning eftersom Länsstyrelsens yttrande inte var tydligt med var de anser gränsen för påtaglig skada går/ligger. En fortsatt planering enligt detta alternativ kommer därför innebära osäkerheter då förvaltningen inte vet vad Länsstyrelsen kommer att acceptera. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det kommer krävas ett omfattande omtag med att minska byggnationen i skala, omfattning samt föreslå en annan gestaltning om förslaget ska anpassas enligt Länsstyrelsens yttrande. Det bedöms även bli svårt att klara en byggnation med ett slutet kvarter på platsen.

En anpassning i enlighet med Länsstyrelsens yttrande innebär att förslaget behöver minska antalet bostäder och/eller förskolan. En anpassning skulle kunna innebära att förskolan fortfarande kan byggas ut med fyra avdelningar men då behöver troligtvis antalet bostäder minska rejält.

Det finns olika processer för hur arbetet med ett anpassat förslag skulle kunna gå till. Stadsbyggnadsförvaltningen skulle kunna försöka föra en dialog med Länsstyrelsen igen kring lämplig nivå på byggnationen på platsen. Detta har dock redan gjorts inför samrådet och Länsstyrelsen har inte varit så intresserad av att ge råd kring lämplig skala och omfattning. En alternativ process skulle kunna vara en iterativ process där enklare snabba skisser och volymer tas fram där planhandlingarna uppdateras med ett eller flera förslag som sedan skickas ut på samråd igen där Länsstyrelsen (och allmänheten) får yttra sig formellt igen. Då skulle förvaltningen kunna få svar på var Länsstyrelsen anser att gränsen för påtaglig skada går. I en sådan process skulle inte samtliga utredningar behöva kompletteras och bearbetas utan samrådet främst handlar om skala, omfattning och eventuell gestaltning.

Parkeringsfrågan är en viktig del i exploateringskalkylen och vid ett minskat förslag kommer parkeringen behöva hanteras. Beroende på vilken byggnation som är möjlig på platsen kommer parkeringslösningen för ersättning av de befintliga parkeringarna att påverkas. Om det bedömda parkeringsbehovet, ca 60 platser, ska ersättas i ett underjordiskt garage som inte motsvarar fotavtrycket för den planerade bebyggelsen är det stor sannolikhet att ett garage kommer bli dyrare än i samrådsförslaget. Ett alternativ skulle istället kunna vara att viss parkering fortsatt ligger i marknivå. Ett annat alternativ är att inte ersätta hela det bedömda parkeringsbehovet. De framtida bostädernas parkering löses via parkeringsköp i en annan intilliggande anläggning.

Med en anpassning av förslaget kommer utformning av allmän plats att behöva anpassas i kombination med att en översyn av parkeringslösning samt kanske även fördelning mellan hyresrätt/bostadsrätt att genomföras för att nå en ekonomi i balans. Det finns annars en stor risk att en anpassning av förslaget som innebär minskad byggrätt innebär att projektet kommer att generera ett negativt projektnetto. Ett alternativ vid en anpassning av förslaget kan vara att utreda möjligheten till att en del av eller att hela investeringen av den allmänna platsen finansieras via skattemedel. Innebörden kan bli att projektet ändrar form och betraktas istället som ett investeringsprojekt.

De osäkerheter som tidigare nämnts och som kopplats till exploateringsprojektets ekonomi kvarstår. I huvudsak omfattar det förslagets utformning/gestaltning, utbredning och skala, parkeringslösning och kostnadsfördelning, dagvatten- och skyfallslösning inkl. höjdsättning, ledningsomläggning, arkeologi, avtalsförhandling mm.

Förslaget bedöms innebära ett omfattande arbete med revideringar av planhandlingar och beställning av nya- och ytterligare utredningar inför granskning. Flera av utredningarna kommer att behöva beställas på nytt eftersom förslaget ändras mycket jämfört med samrådsförslaget. Med en anpassning av förslaget minskar risken för överprövning men det finns fortfarande en risk att Länsstyrelsen inte tycker att förslaget anpassats tillräckligt och därmed kvarstår och risken med ökade förgäveskostnader. Risken att allmänheten överklagar projektet bedöms fortsatt som hög om platsen föreslås bebyggas med bostäder och/eller förskola.

Vid en större förändring av förslaget kommer markanvisningen att behöva hanteras av exploateringsnämnden.

Exploatören är intresserad av att fortsätta planeringen genom anpassning. Exploatören kommer att studera en anpassning av förslaget avseende antal bostäder, upplåtelseform, parkeringslösning för att säkerställa en ekonomisk genomförbarhet för bostadsprojektet. Vid en anpassning av förslaget är det inte säkert att projektet har en exploateringsekonomi i balans vilket i så fall troligtvis kommer kräva att det blir ett investeringsprojekt.

En anpassning i enlighet med Göteborgsförslaget med saluhall kräver också en ny plan och finansiering och skulle kunna inrymmas inom en anpassning av förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget med en anpassning av förslaget enligt Länsstyrelsens alternativ inte inryms i nuvarande uppdrag då det skiljer sig så stort från den omfattningen som tävlingsförslaget innebar. Förvaltning anser att förslaget kommer behöva minska avsevärt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva detaljplanen. En fortsatt hantering enligt detta alternativ skulle kräva nya inriktningsbeslut och troligtvis en anpassad markanvisning i exploateringsnämnden samt att utformningen av torget blir ett investeringsprojekt samt att parkeringsfrågan kan hanteras genom antingen minskad ersättning alternativt en del markparkering på torget.

3. Avbryta planarbetet

Om rättsutredningen visar att Länsstyrelsen gjort en korrekt bedömning av påtaglig skada på riksintresset skulle ett alternativ kunna vara att avbryta detaljplanearbetet. Skanstorget kommer då kunna behållas som allmän plats och platsens kulturvärden bevaras och riksintresset för kulturmiljö inte att skadas.

Vid ett avbrytande av planarbetet kommer förvaltningen inte få veta var Länsstyrelsen anser att gränsen för påtaglig skada går vid en utveckling av platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fram till samrådet fakturerat ca 5 120 000 kr (från första fakturan, januari 2022 till och med augusti 2024) varav utredningar uppgår till en kostnad av, cirka 1 286 000 kr. Nedlagda kostnader kommer för stadsbyggnadsförvaltningen ska bekostas enligt planavtalet där 95% av kostnaderna bekostas av byggaktören och 5% bekostas av stadsbyggnadsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen har nedlagda kostnader på ca 5 000 000 kr varav cirka 1 100 000 kr är utredningskostnader. Utredningskostnaderna som projektet genererat bokförs som förgäveskostnader på fastigheten. Arbetskostnader bedöms vara en förgäveskostnad som inte kommer att ersättas. Vid ett avbrytande av detaljplanen kommer exploateringsnämnden ej förlänga den markanvisning som tilldelats exploatören.

Stadsfastighetsförvaltningen har fram till samrådet cirka 1 000 000 kr i utredningskostnader för förskolan. Denna kostnad kan komma att påverka förskoleförvaltningen vid ett avbrytande av planen.

I det fall ett avbrytande av planen förordas kommer platsen sannolikt att behålla den utformning/användning det har idag såvida inte staden beslutar sig för att rusta upp platsen genom ett investeringsprojekt. Vid ett avbrytande kommer förskoleförvaltningen inte kunna tillgodose behovet av platser inom boendområdet och därmed inte uppfylla

lagkravet om att tillgodose förskoleplats inom fyra månader. Om planen avbryts kommer det troligtvis behövas startas ny plan för förskola på annan plats

Vid ett avbrytande av planen kan exploatören komma att begära ersättning av staden.

Rekommendation för fortsättning

Stadsbyggnadsförvaltningen rekommenderar en fortsatt hantering av ärendet genom att genomföra en rättsutredning av Länsstyrelsens yttrande för att avgöra om staden bedömer att Länsstyrelsen har lagstöd för sin bedömning samt att sammanställa samrådsredogörelsen och analysera yttrandena. Efter det kan förvaltningen återkomma med en mer rättvis och korrekt bedömning av fortsatt hantering av ärendet.

Om inte stadsbyggnadsnämnden anser att det är lämpligt att göra en rättsutredning och sammanställa samrådsredogörelsen i detta skede bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen bör avbrytas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin
Avdelningschef Detaljplan