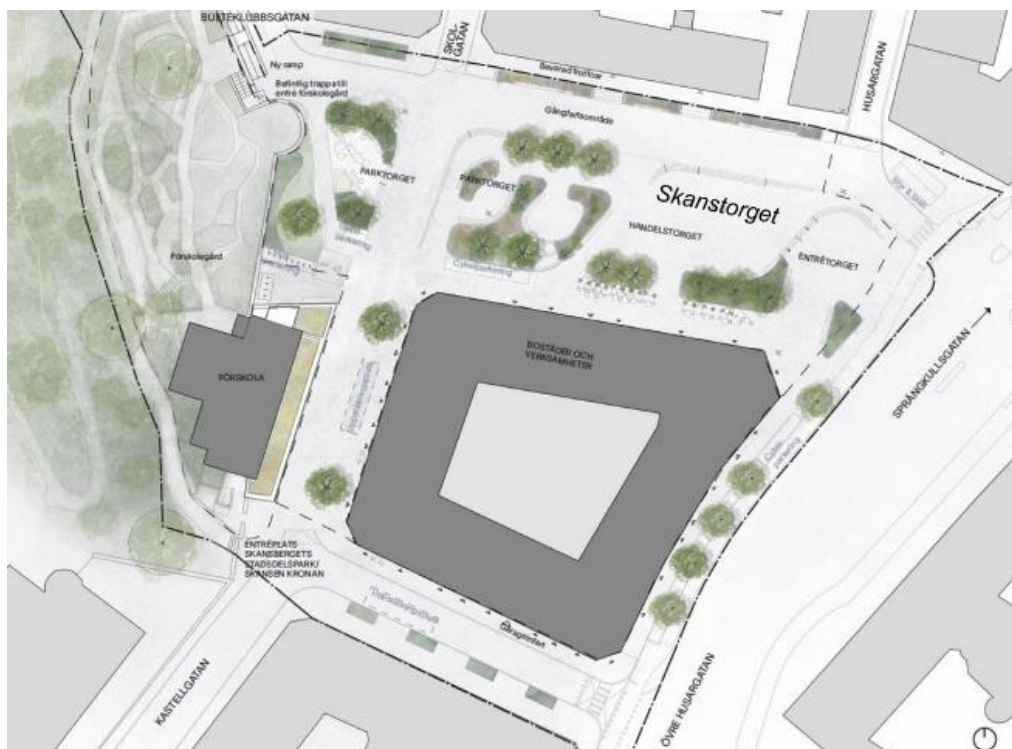


Bilaga 1- Sammanfattning av planförslaget

Den här bilagan innehåller en sammanfattning av planförslaget.



Figur 1: Utsnitt av illustrationskarta över föreslagen bebyggelse och utformningsförslag av nytt torg. Kragh & Berglund.

Förslaget möjliggör en byggnation av cirka 140 nya bostäder i ett slutet kvarter med en liten bostadsgård på den södra delen av Skanstorget. Planförslaget tillåter bebyggelse i sex våningar exklusive en inredd vindsvåning. Det nya kvarteret är tänkt som en vidareutbyggnad av stenstaden och tar inspiration i gestaltningen och skala från Kommendantsängen och Linnéstaden. I kvarterets bottenvåning möjliggörs för cirka 1000 kvadratmeter verksamhetslokaler för handel och service. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, men enligt markanvisningen ska kvarteret byggas ut med 40 procent hyresrätter och 60 procent bostadsrätter.

I planområdets norra del föreslås ett nytt torg med plats för vistelse, lek och uteserveringar. Torgets höjdskillnader utgör en utmaning då skillnaden mellan östra Skanstorget och västra hörnet mot Skolgatan är ca 3 meter. Med hjälp av planteringar, lägre murar och trappor terrasseras den lutande platsen i tre delar, som alla får sin särskilda karaktär och funktion.

Närmast Skansberget föreslås det gröna Parktorget med platser för vila, informell lek och picknick. På torgets centrala del föreslås Handeltorget, som blir en större, öppen plats

som kan användas på ett flexibelt sätt för olika evenemang. Platsen ramar in av sittplatser som ger möjlighet att blicka ut på torget. Närmast Övre Husargatan i öster föreslås Entrétorget som är tänkt att fungera som entré till Skanstorget med sittplatser, cykelparkering och här föreslås ett framtida konstverk kunna placeras. Längs det nya kvarterets fasad planeras en större yta för promenader och uteserveringar.

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. När nuvarande parkering tas bort förväntas trafiken minska till och från platsen. Det medför att de norra och västra gatorna som gränsar till torget och kvarteret omvandlas till gångfartsområde. Gångfartsområdet förväntas användas främst för leveranser och annan nyttotrafik. Utformningen av gångfartsområdet blir som en förlängning av torget.

I den södra delen av Skansbergets fot föreslås en förskola om fyra avdelningar i tre plan med tillhörande förskolegård i slänten. Förskolans sockelvåning utformas som en förlängd del av den befintliga stenmuren. Totalt möjliggör detaljplanen en förskolegård på 1440 kvadratmeter för cirka 20 kvadratmeter per barn. Detta överensstämmer med stadens riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler och motsvarar en acceptabel sammanhängande friyta. Förskolegårdens höjdskillnader utgör en utmaning. Även om planen uppmäter en acceptabel minsta sammanhängande friyta enligt stadens riktlinje kan det behövas kompensatoriska åtgärder.

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. Skolbehovet bedöms inte kunna lösas inom planområdet, men stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-26 att påbörja detaljplanering för en skola på södra delen av Skansberget.

Planen bedöms uppfylla målvärdet för grönytefaktor på allmän plats. För kvarteret visar en tidig bedömning att målnivåerna (0,25) inte går att uppfylla helt utan bedöms ligga på 0,21. I samband med att planförslaget anpassades för att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljön, minskades även gården. Detta försämrar förutsättningarna att uppnå målvärdet. Stadsbyggnadsförvaltningen tillåter ingen förgårdsmark för kvarteret vilket är en obebyggd yta som kan användas till planteringar med mera. Även det försvårar möjligheterna att uppfylla målvärdet på kvartersmarken. Grönytefaktor för kvarteret behöver studeras vidare efter samrådet.

Separata gestaltungsprogram har tagits fram för kvarteret, förskolan och allmän plats. Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden.

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