



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Plejadgatan
(Lindholmen 6:11 m.fl.) inom stadsdelen
Lindholmen, dnr 01127/23**

2023-10-25

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Bedömning.....	6
Översiktlig planering.....	6
Bebyggd miljö, Naturmiljö.....	7
Kommunal service.....	12
Trafik och parkering.....	13
Miljö- och hälsoaspekter.....	13
Slutsats.....	13
Sammanfattning och slutsats	13

Ärendet

Diarienummer: 01127/23
Handläggare SBF: Susanne Hagberg
Stadsområde: Hisingen
Fastighet: Lindholmen 6:11 m.fl.
Sökande: Peab Bostad AB

Medgivandet har getts av ägare till Lindholmen 6:9 under förutsättning att verksamhet för skola och friyta för skola prioriteras i enlighet med beviljat planbesked för Norra Älvstranden utveckling AB, dnr. 0318/21.

För att klara friyta för skola föreslår ansökan att parkytor på Lindholmen 735:489 samnyttjas. Marken ägs av Göteborgs stad. Medgivande saknas.

Området ligger på Skatberget, längst söder ut på Plejadgatan cirka 2 km från Göteborgs centrum. Marken används idag främst som skolgård samt som grön vistelse- och rekreationsyta. Området är en av få platser i den allt mer växande staden med kvalitativa, rekreativa omgivningar med fina vyer ut över älven och älvrummet.

Två gånger tidigare, 2014 resp. 2017, har ansökningar om att bebygga aktuellt område med bostäder avslagits. Motiv till att staden 2014 inte bedömde förslaget lämpligt att gå vidare med var utifrån hänsyn till områdets och de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde samt det kulturhistoriska sammanhang dessa tillsammans utgör. Svårighet med tillfredsställande lösning gällande tillfartsväg nämns också. Den idag gällande detaljplanen bedömdes 2014 väl avvägd.

2017 bedömdes föreslagen bebyggelse strida mot då gällande översiktsplan och vara olämpligt ur kulturmiljösynpunkt. Upplevelsen och läsbarheten av kulturmiljön i sin helhet bedömdes påverkas negativt varvid påtaglig skada på riksintresset bedömdes uppstå vid ett genomförande.

Aktuell ansökan inkom 2021-05-18, och har reviderats två gånger. 2022-11-30 meddelades sökanden att förslaget inte bedömdes lämpligt och att förslaget innebar att andel friyta för Santosskolan vid en kommande planläggning inte skulle kunna uppnås vid ett genomförande. Ansökan reviderades åter därefter 2023-05-05.

Ansökan avser ett nytt flerbostadshus på Skatberget i anslutning till Santosskolan, den befintliga gasverksbyggnaden och den så kallade disponentvillan på Lindholmen 6:11 resp. 6:9. Förslaget innebär ett så kallat huvudförslag och ett förslag med än högre exploatering. Det förslag som åsyftas vidare i denna text är förslaget med mindre exploatering, det så kallade huvudförslaget. Huvudförslaget avser en nyetablering av ca 3000 kvm bruttoarea, 30 lägenheter, med tillhörande parkeringsytor och det som benämns uteyta. Bebyggelsen skulle nås via den befintliga Plejadgatan som passerar tätt utmed Santosskolans västra långfasad.

Huvudförslaget innehåller en bebyggelse i 4,5 våningar, där volymens långsida i väster placerats utmed bergsbranten till den gamla torrdockan från Lindholmens varv. I öster har den föreslagna bebyggelsen placerats på litet avstånd från den kulturhistoriskt värdefulla

äldre gasverksbyggnaden. Friyta för bostäderna saknas i förslaget. Den uteyta som redovisas består i huvudsak av tillfartsväg och funktionsytor och det som ansökan benämner litet torg. Utifrån 100 kvm BTA/lägenhet redovisar förslaget 12 parkeringsplatser, som till viss del anges kunna samnyttjas med parkering för skolans personal.

Huvudförslag

Förelag

Vårt huvudförslag är en bostadsvolym som formar sig runt gasverket som en halv kvartersform som tillsammans med disponentvillan bildar ett litet torg. Ungefär halva volymen ligger på Peaba mark och halva ligger på Ålstranden Utvecklings mark. Det som begränsar bostadsvolymens utbredning (BYA) i förslaget är friytan för skolan. Vi har i illustrationerna valt att redovisa ca 4,5 våningar men husen kan gärna göras högre utan att ta mer markyta i anspråk.

Friytor

Vi har studerat ytor för skolan och bostäderna och redovisat i nedanstående tabell. Friyta för skolan och gård för bostäderna mellan husen redovisas separat. Vi vill dock inte att gränsen ska upplevas som en barriär utan vi vill arbeta med utformningen så den inbjuder till samnyttjande och gemenskap. Alla utvisningsplatserna bör bindas samman på ett lämpligt och attraktivt sätt och skapa en helhet i området. Utöver skolgården finns även den närliggande parken som eleverna kan nyttja på rasterna. Parken ligger närmare skolbyggnaden än södra delen av skolgården vilket innebär att den också blir en naturlig plats för skolans elever att använda på rasterna. Potentiellt total friyta för skolan är i detta resonemang ca 5400 kvm.

Parkering

Med en överslagsräkning på 100 BTA/lägenhet så får vi ca 30 lägenheter. Vid ett p-tal på 0,2-0,5 parkeringar per bostad i innerstaden innebär det 6-15 parkeringsplatser att tillgodose. I detta alternativ presenterar vi 12 parkeringsplatser. Vi föreslår även samnyttjande av p-platser tex besöksplatser till bostäder kan samnyttjas med skolans personal.

Area Beräkning				
Nr	Namn	Samutnyttjad	Area	Faktor
1	Skolgård	Nej	4361	1
2	Friyta Bif	Nej	0	1
3	Friyta extra	Nej	335	1
4	Branten	Nej	328	1
5	Gröna länken	Ja	852	0,3
6	Angränsande park	Ja	447	0,3
7	Matsal	Nej	250	0
8	Uteyta boende	Nej	1405	0
9	Cykelparkering	Nej	210	0
10	Bilparkering (skola)	Nej	82	0
11	Angränsande	Nej	300	0
12	Bilparkering (bostäder)	Nej	200	0
13	Brasilia (skola)	Nej	1393	0
14	Begonia (skola)	Nej	830	0
15	Gasverket	Nej	114	0
16	Disponentvillan	Nej	346	0
17	Nya Bostäder	Nej	663	0
SUMMA			11936	
SUMMA Friyta				5414

Friyta ca 5400m²
Nya Bostäder ca 680 BYA
Nya Bostäder ca 3000 BTA



Bild: Huvudförslag som visar föreslagen byggnation (17), befintlig bebyggelse och förslag till samnyttjan av ytor med Santosskolan.



Bild: Utformningskoncept enligt ansökan: ovan klassiskt, nedan ikoniskt,



*Bild från googlemaps tagen vid slutet av Plejadgatan. Gasverksbyggnaden till höger
Disponentvillan till väster. Föreslagen bebyggelse avses uppföras i 4,5 våningar och placeras till
höger om, framför samt bakom gasverksbyggnaden.*

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som en del av den utvidgade innerstaden och blandad stadsbebyggelse. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

I direkt anslutning är området för Santosskolan enligt översiktsplanen utpekad som högskola/universitet, där hänsyn ska tas i den fysiska planeringen till lärosätets expansionsbehov.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Lindholmen (K02.03) enligt 3 kap Miljöbalken, samt inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. *Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården*, bilaga till antagande handling ÖP dec. 2021 anger viktiga karaktärsdrag och strukturer i miljöerna inom aktuellt riksintresse som särskilt ska värnas, bland annat fritt liggande äldre institutionsbyggnader, områdets grönska, visuella samband och utblickar med långa siktlinjer mot älvrummet och södra älvranden, parkmiljöer/skolgårdar/gårdsmiljöer, viktiga fronter som annonserar området utåt där bebyggelsekaraktären i samverkan med grönska är särskilt viktig samt bergshöjderna med sin topografi, berg i dagen och randgrönska.

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Området för aktuell ansökan om planbesked är redovisat som park/grönyta/allé etc.



Bild. Historisk stadsplaneanalys, GUI

Gällande detaljplan akt 2-5107 anger användningen (B) bostäder, men föreslagen mark har punktprickats med regleringen att byggnad inte får uppföras. De befintliga byggnaderna gasverket och disponentvillan har ett antal egenskapsbestämmelser såsom nockhöjd, rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser etcetera med avseende på värdefull kulturmiljö. Genomförandetiden gick ut 2016-01-25.

Ett planprogram för Lindholmen är under framtagande, och samråd för programmet planeras till mars 2024.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| 2014-04-29 | negativt planbesked för nytt flerbostadshus inom fastigheten Lindholmen 6:11, beslut på delegation (planchef). |
| 2017-11-28 | att meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen. |
| 2021-11-23 | att meddela sökanden att kommunen avser inleda detaljplanläggning för skola vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen. |

Bedömning

Översiktlig planering

Området för Santosskolan är i översiktsplanen utpekad som högskola/universitet, där hänsyn ska tas i den fysiska planeringen till lärosätets expansionsbehov. Ansökan bedöms innebära en konflikt med det utpekade skolområdet och en framtida möjlig expansion då möjlig friyta för skolan är normerande för möjligt antal elever och området avgränsas av bergsbranter i tre väderstreck.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Utöver det så har pågående

detaljplanearbete vid Regnbågsgatan getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans så utgör dessa två lokaliseringar med respektive inriktning en viktig helhet för att platser för skolor i stadsdelen. Någon annan lämplig mark för ändamålet finns inte inom Lindholmen eller i närområdet, alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever.

Aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövård samt inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kontoret bedömer inte förslaget lämpligt ur kulturmiljösynpunkt, då det bedöms innebära negativ påverkan utifrån flera av de viktiga karaktärsdrag som översiktsplanens *Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården* lyfter fram. Upplevelsen och läsbarheten av kulturmiljön i sin helhet påverkas negativt, liksom bebyggelsekaraktärens nuvarande samverkan med grönska. Parkmiljön och den grönska som omger disponentvillan (institutionsbyggnad), Santosskolan (fd. huvudkontoret institutionsbyggnad) och det fd. gasverket påverkas negativt och kan inte värnas vid ett ev. genomförande. Skatbergets viktiga fronter förändras och randgrönska försvinner. Sammantaget bedöms ett genomförande av förslaget förändra stadens siluett negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Gällande detaljplan bedöms vara väl avvägd.

Bebyggd miljö, Naturmiljö

Aktuellt område ligger på Skatberget längst ut mot Göta älv. Området ligger högt med ett väl exponerat läge i älvrummet och avgränsas åt söder, öster och väster av bergsbranter. På områdets västra sida finns Lindholmens varvs gamla torrdocka, och på östra sidan Lindholmen och det tidigare stapelbäddsområdet för Lindholmens varv. På Skatberget ligger ännu idag det gamla gasverket, Lindholmens varvs disponentbostad som byggts om till studentbostäder och det före detta varvskontoret där Santosskolan inryms idag. Byggnaderna ramar in av grönska, och hela miljön ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård och bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg.

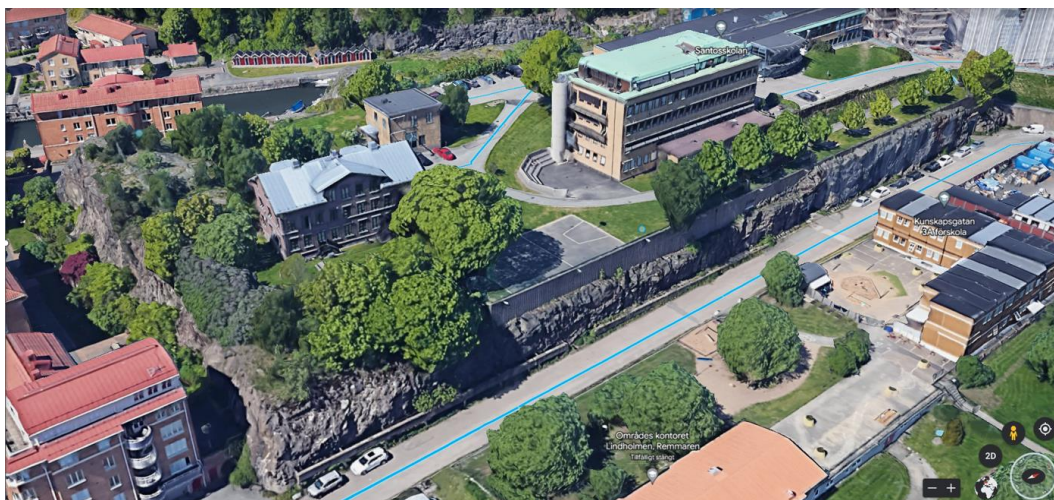


Bild: Skatberget sett från öster med disponentvillan, gasverket och före detta varvskontoret. På bilden syns den frodiga växtligheten och bergsbranterna som avgränsar området.



Bild: Skatberget sett från väster med torrdockan från det tidigare Lindholmens varv i förgrunden.

Staden har tidigare meddelat att man avser att påbörja planläggning för skola i området. Santoskolan som finns på platsen idag är en kommunal grundskola för ca 450 elever i årskurs 7-9. Skolan har tillfälligt bygglov som längst kan förlängas till 2030. Vid planläggningen av skolan har den bedömts behöva kunna rymma 540 alternativt 630 elever för att täcka områdets behov av skolplatser.

Det aktuella området på Skatberget har naturliga avgränsningar i form av främst bergsbranter samt befintlig gata och bebyggelse i norr. Möjlig friyta för skolan blir därför normerande för möjligt antal elever. Tidigare friyteutredning i samband med planbesked för skolan visade på att ytbehov för skolgård, ca 5500 kvm och ca 10 kvm/elev kan uppnås med 50% samnyttjan av tomtmarken runt den gamla disponentvillan samt 30% samnyttjan av den nyanlagda parken som angränsar Lindholmen 6:9 i nordväst. 10 kvm friyta per elev anges som acceptabel nivå för årskurs 7-9 i pågående arbete *Sammanställning kommunal service Lindholmen*, underlag till pågående program för Lindholmen. 15 kvm friyta per elev anges som god nivå för årskurs 7-9.

Vid en skola om 630 elever krävs att ytterligare friyta kan tillgängliggöras.

Friytor enligt planbesked för skola 2021



Bild: Redovisning av friytor enligt planbesked för skola 2021.

Möjliga friytor

Friytor	Ca storlek	Kommentar
Skolgård	5 300 m ²	Inkluderar naturtomt i sydväst samt avdrag för parkering och angöring. (Exkl. utbyggnad matsal.)
Tomt Jupiter	300 m ²	Tomtmark 600 m ² , förslag samnyttja 50%
Allmän park, samnyttja	150 m ²	Parkyta ca 450 m ² förslag samnyttja 30%
Förvärv naturtomt	800 m ²	Kräver markförvärv från BRF
Förvärv Trione	550 m ²	Kräver markförvärv från PEAB



Bild: Underlag från Älvstranden AB i samband med planbesked för skola.

Aktuell ansökan om bostäder innebär att andel friyta per elev kan bli drygt 8 kvm, och att 10 kvm friyta per elev inte kan uppnås. I ansökan föreslås en högre samnyttjan av tomtmarken runt disponentvillan, samt ytterligare samnyttjan av park väster om Lindholmen 6:9. Därtill föreslås att ett område som benämns branten anläggs som skolgård. Se förklarande bild nedan.

Huvudförslag

Förslag

Vårt huvudförslag är en bostadsvolym som formar sig runt gasverket som en halv kvartersform som tillsammans med disponentvillan bildar ett litet torg. Ungefär halva volymen ligger på Peabs mark och halva ligger på Älvstranden Utvecklings mark. Det som begränsar bostadsvolymens utbredning BYA i förslaget är friytan för skolan. Vi har i illustrationerna valt att redovisa ca 4,5 våningar men husen kan gärna göras högre utan att ta mer markyta i anspråk.

Friytor

Vi har studerat ytor för skolan och bostäderna och redovisat i nedanstående tabell. Friyta för skolan och gård för bostäderna mellan husen redovisas separat. Vi vill dock inte att gränsen ska upplevas som en barriär utan vi vill arbeta med utformningen så den inbjuder till samutnyttjande och gemenskap. Alla utvistelseplatserna bör bindas samman på ett lämpligt och attraktivt sätt och skapa en helhet i området. Utöver skolgården finns även den närliggande parken som eleverna kan nyttja på rasterna. Parken ligger närmare skolbyggnaden än södra delen av skolgården vilket innebär att den också blir en naturlig plats för skolans elever att använda på rasterna. Potentiell total friyta för skolan är i detta resonemang ca 5400 kvm.

Parkering

Med en överliggerriktning på 100 BTA/lägenhet så får vi ca 30 lägenheter. Vid ett p-tal på 0,2-0,5 parkeringar per bostad i innerstaden innebär det 6-15 parkeringsplatser att tillgodose. I detta alternativ presenterar vi 12 parkeringsplatser. Vi föreslår även samutnyttjande av p-platser tex besöksplatser till bostäder kan samutnyttjas med skolans personal.

Area Beräkning				
Nr	Namn	Samutnyttjad	Area	Faktor
1	Skolgård	Nej	4361	1
2	Friyta Brf	Nej	0	1
3	Friyta extra	Nej	335	1
4	Branten	Nej	328	1
5	Gröna länken	Ja	852	0,3
6	Angränsande park	Ja	447	0,3
7	Matsal	Nej	250	0
8	Uteyta boende	Nej	1405	0
9	Kyckelparkering	Nej	210	0
10	Bilparkering (skola)	Nej	82	0
11	Angöringszon	Nej	100	0
12	Bilparkering (bostäder)	Nej	200	0
13	Brasillia (skola)	Nej	1393	0
14	Begonia (skola)	Nej	830	0
15	Gasverket	Nej	114	0
16	Disponentvillan	Nej	346	0
17	Nya Bostäder	Nej	683	0
SUMMA			11936	
SUMMA Friyta				5414

Friyta ca 5400m²
Nya Bostäder ca 680 BYA
Nya Bostäder ca 3000 BTA



Bild. De röda markeringarna visar de områden som nu föreslås samnyttjas. Nr 4. (gult område) är den s.k. branten. Nr. 6 och delvis 5 är de avskilda parkdelar som föreslås samnyttjas. Området öster om disponentvillan (nr 16) är det område där högre samnyttjan föreslås

Att anlägga den så kallade branten som skolgård innebär att ytterligare mur uppförs utmed östra fastighetsgränsen på Lindholmen 6:9. Detta innebär i sin tur att större lövträd och den grönska som finns i branten och som ramar in och är en viktig del av de kulturhistoriska byggnadernas inramning och sammanhang försvinner, likväl som att värdet av växligheten i sig i form av de värden den ger till skolgård och angränsande friyta försvinner.

Förslaget att samnyttja större del av park väster om aktuellt område bedöms inte vara ett lämpligt alternativ. Delar av de föreslagna ytorna är smala impedimentsytor, och en större del sluttar bort från skolan vilket innebär en relativt stor avskildhet från skola och skolgård. Föreslagen samnyttjan av övriga ytor bedöms väl avvägd i den sammanställning som låg till grund för planbeskedet för skolan.

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Enligt barnkonventionen om barnets rättigheter så ska barns bästa bedömas, beaktas och sättas i främsta rummet. Kontorets bedömning är att det allmänna intresset av skolans behov av friyta och skolans möjliga expansionsbehov då tillgängliga ytor är begränsat väger tyngre än det enskilda intresset av en exploatering.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsföresättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Utöver det så har pågående detaljplanarbete vid Regnbågsgatan getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever.

Kulturmiljö, riksintresse LINDHOLMEN O2:3

Riksintresseområdet Lindholmen omfattar en sammanhållen miljö mellan Sannegårdshamnen och Lindholmens varv på Norra Älvstranden. Ingående delområden är de två bergen: Slottsberget och Skateberget samt Lindholmens före detta herrgård, Stapelbäddsområdet, Lindholmskajen, torrdockan och Sannegårdshamnen. Slottsberget, med de tidigare varvsarbetarnas självbyggeri i form av en småskalig, klättrande trähusbebyggelse uppvisar de bohuslänska fiskelägenas tradition. Riksintresseområdet Lindholmen är en välbevarad kulturmiljö som visar varvsarbetarnas levnadsmiljöer med inslag av ålderdomlig skärgårdsmiljö. I kajområdet finns en bevarad hamnkarakter. Lindholmen är en av varv- och hamnstadens kulturmiljöer längs älven. Riksintresseområdets läge med till större delen småskalig bebyggelse i ett öppet läge i älvrummet innebär en hög känslighet för förändringar inom och i anslutning till miljön. Miljön är del i stadsfronten längs älven mot söder och del i stadens siluett.

Enligt rapporten *Uttolkning av riksintressegrunden för kulturmiljövård, 20200130* är det gamla varvskontoret och disponentvillan med tillhörande parkmiljö/skolgård/gårdsmiljö båda byggnader som bedöms ha en starkt symbolladdad och identitetsskapande betydelse för riksintresset, och byggnadernas synlighet och monumentala verkan i stadsrummet ska värnas. Tillhörande skolgård/park- /gårdsmiljö ska behållas obebyggd med bevarad karakter vad gäller grönska, äldre gårdsbebyggelse och funktion som öppen plats. Topografin lyfts fram som viktig att behålla opåverkad och visuellt synlig, och den frodiga grönskan inom området bidrar till rumslighet och pittoresk småstadskarakter och fungerar både sammanlänkande inom området och avgränsande mot områden med annan karakter. Grönskan inom området ska värnas.

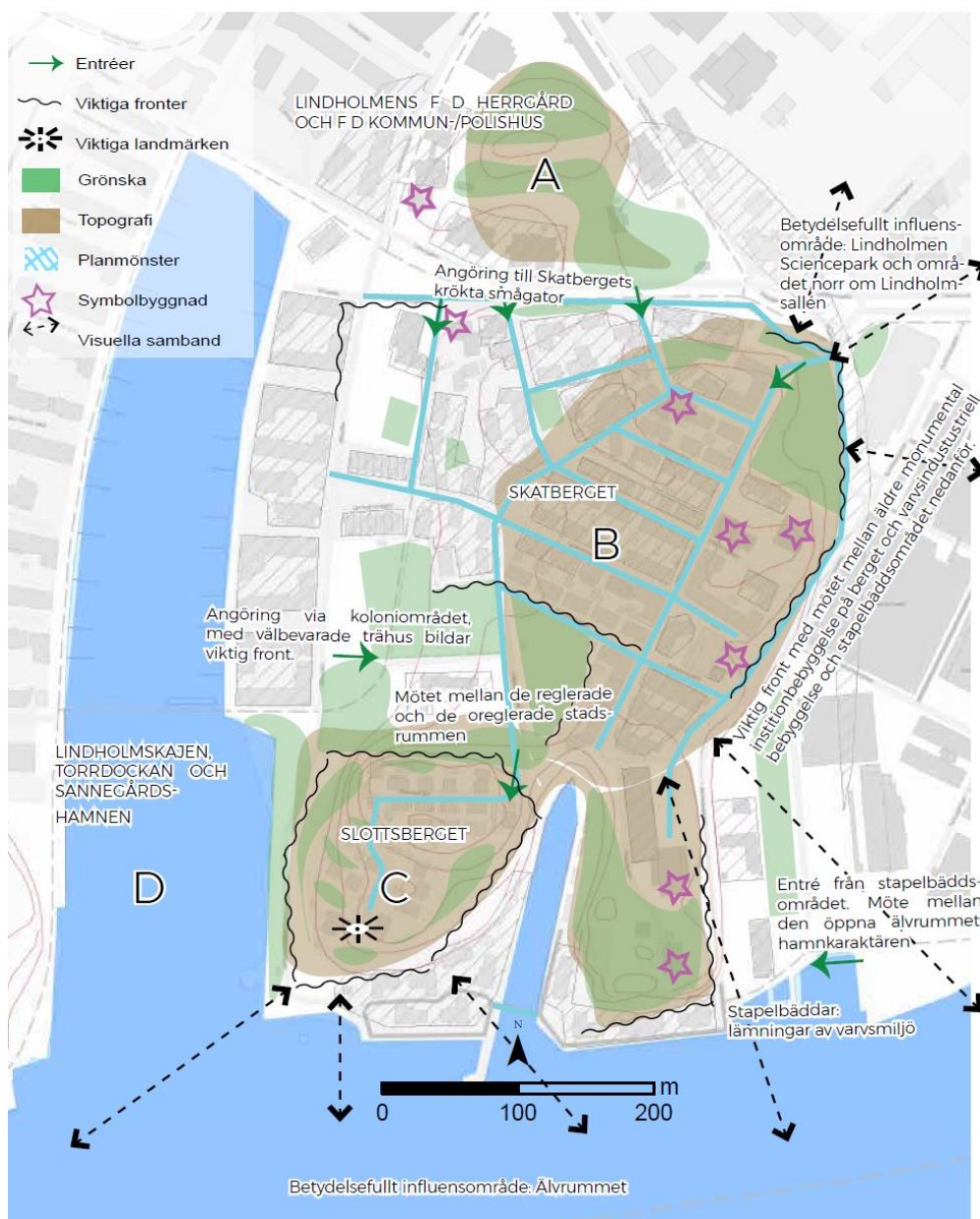


Bild. Riksentressets uttryck som skall bevaras och tillvaratas. (Riksentressen inom centrala Göteborg, uttolkning av riksentressegrunden för kulturmiljövård, slutrapport 2020-01-30.)

Översiktsplanen strategier

Ta vara på och utveckla stadens kulturmiljöer genom att:

- Låt den växande staden utvecklas i samspel med kulturmiljövärden genom att bygga vidare på stadens karaktärer.
- Förtydliga och förstärk platsspecifika värden som Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling.
- Ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden.
- Tillämpa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer i detaljplanering och bygglovgivning.

Göteborg har en lång och varierad historia som sträcker sig till innan den nuvarande staden grundlades på 1600-talet. Historien går att utläsa i såväl stadens skiftande bebyggelse och landskap, som i landsbygdens kulturlandskap av lämningar över och under mark. Den göteborgska stadsbilden är tydligt igenkännbar och framvuxen ur ett dynamiskt samspel mellan det dramatiska älvdals- och kustlandskapet, näringar knutna till älven samt olika tiders byggnadsregleringar, geografiska gränsdragningar, planeringsideal, ingenjörskonst och byggnation.

De fysiska, rumsliga och visuella egenskaper samt det kulturella innehåll som utgör Göteborgs kulturvärden är viktiga att behålla och bygga vidare på när staden utvecklas. De erbjuder stadens invånare och besökare att uppleva och förstå olika skeden i stadens utveckling och historiska sammanhang, samtidigt som de bidrar till stadens skönhetsvärden. I en allt mer tätbebyggd stad är det angeläget att lyfta kulturvärdena, den resurs de innebär och värdenas betydelse för människors hälsa, trivsel och välmående.

Kulturmiljön har en stark attraktionskraft och dess kulturvärden innebär platsspecifika kvaliteter som gör varje plats speciell. Kulturvärdena bidrar påtagligt till att profilera både staden som helhet och enskilda stadsdelar, kvarter och platser. Kulturvärdena gör Göteborg till just Göteborg - ett varsamt förhållningssätt till framförallt innerstadens befintliga kulturvärden är därmed viktig, eftersom de bär mycket av stadens unika karaktärsdrag och attraktivitet. Samtidigt är kulturmiljön och dess inneboende värden en levande del av det vardagliga stadslivet och den gestaltade livsmiljön som behöver tillvaratas, brukas och utvecklas för att kunna bibehållas.

Befintlig detaljplan

Ansökan avser en bebyggelse i 4,5 våningar, där byggnadens långsida i väster placerats utmed bergsbranten till den gamla torrdockan från Lindholmens varv på litet avstånd till den gamla gasverksbyggnaden och i anslutning till disponentvillan.

Gasverksbyggnaden och disponentvillan har i gällande detaljplan k och q-bestämmelser gällande befintliga fasader. Marken kring byggnaderna fram till bergskant är prickad och får inte bebyggas. Syftet med bestämmelserna och markens reglering är att säkerställa byggnader och för framtiden värna miljösammanhanget från ytterligare byggnation. Vid bedömning och införande av reglering har särskild hänsyn tagits till byggnadernas specifika unika egenvärden och berättelse kopplat till stadsdelen Lindholmens framväxt och utveckling, deras befintliga miljösammanhang samt funktionella och visuella relation till omgivning, samt byggnadernas exponering mot det större landskapsrummet tillika älvrummet.

Kontorets bedömning är att det inte är lämpligt att placera ny bebyggelse så nära inpå den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse, då den föreslagna bebyggelsen skulle påverka upplevelse, sammanhang och läsbarhet av kulturmiljön i sin helhet varvid negativ påverkan på riksintresset riskerar att uppstå.

Kommunal service

Den aktuella ansökan har en direkt påverkan på förutsättningarna för den kommande planläggningen av skola. Behov av skola och möjlig utökning är mycket stort på Lindholmen, men även sett utifrån ett större upptagningsområde då det är en viktig kapacitetsfråga för staden.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Utöver det så har pågående detaljplanarbete vid Regnbågsgatan getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever.

Det allmänna intresset av skola bedöms i detta fall väga betydligt tyngre än det enskilda intresset av en exploatering.

Trafik och parkering

De föreslagna bostäderna avses att nås via befintlig väg, Plejadgatan, som idag passerar utmed Santosskolans västra långfasad. Den föreslagna bebyggelsen skulle inte innebära en betydande ökning av antalet fordonsrörelser per dag, men tillfartsvägens placering i direkt anslutning till skolan och skolans friyta bedöms tveksam. Inom eller i anslutning till skolgård bedöms det beaktat säkerhet prioriterat att inte öka antalet fordonsrörelser.

Miljö- och hälsoaspekter

Vegetationen, de större träden och grönskan i området har en värdefull funktion, såväl utifrån kulturmiljövärden som ur hälsomässiga aspekter. En uppvuxen och lummig vegetation ger skolgården naturlig skuggning, reglerar klimatet, skapar variation av rumsligheter samt ger vind- och regnskydd. Det bedöms svårt att kompensera dessa värden i det direkta närområdet.

Området är även en av få platser i den allt mer täta staden med kvalitativa, rekreativa omgivningar med fria utblickar ut över älven och älvrummet i ett högt älvnära läge. Detta bedöms av vikt att värna i en allt mer tätbebyggd stad och i närheten av ett område som Lindholmen med låg andel parkmark.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förfrågan avser nybyggnation av ett flerbostadshus om ca 3000 kvm BTA, 30 lgh på Skatberget på Lindholmen. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövärden samt ligger inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Angränsande aktuell förfrågan har staden tidigare meddelat att man avser att påbörja planläggning för skola. Santosskolan som finns på platsen idag är en kommunal grundskola för ca 450 elever i årskurs 7-9 med tillfälligt bygglov som längst kan förlängas till 2030.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Pågående detaljplanarbete vid Regnbågsgatan har getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov,

kunna rymma 540 alternativt 630 elever. Aktuell förfrågan om planbesked innebär att tillräcklig friyta per elev inte kan uppnås för Santosskolan vid en kommande planläggning.

Förfrågan bedömer inte heller lämpligt ur kulturmiljösynpunkt, då det bedöms innebära negativ påverkan utifrån flera av de viktiga karaktärsdrag som översiktsplanens *Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården* lyfter fram. Upplevelsen och läsbarheten av kulturmiljön i sin helhet påverkas negativt, liksom bebyggelsekaraktärens nuvarande samverkan med den parkmiljö och grönska som omger de gamla institutionsbyggnaderna på platsen. Skatbergets viktiga fronter förändras och randgrönska försvinner. Stadens siluett bedöms påverkas negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.