

Planbesked för bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:11 med flera) inom stadsdelen Lindholmen



Göteborgs
Stad

Planbesked 2023-11-21 Uppdrag Program Samråd Granskning Antagande/Tillstyrkande Förhandsbesked Strandskydd Bygglov Tillsyn

Handläggare
Susanne Hagberg
Dnr SBF-2023-01127
(LIS dnr 0503/21)

Förslag till beslut

- Negativt planbesked

Innehåll

- 3000 kvm BTA, 30 lägenheter i flerbostadshus (huvudförslaget)
- Sökande: Peab Bostad AB

Viktiga frågor

- Friyta Santosskolan, positivt PB 2021-11-23.
- Stadsdelens och stadens behov av skolplatser
- Påverkan riksintresse för kulturmiljövården

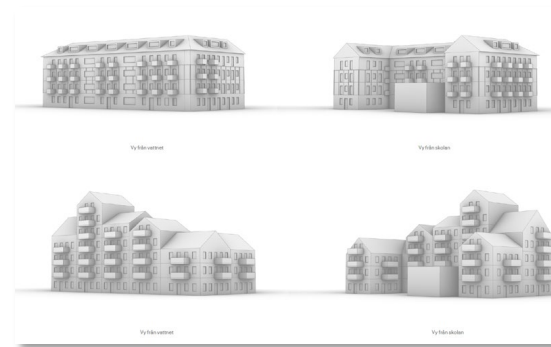
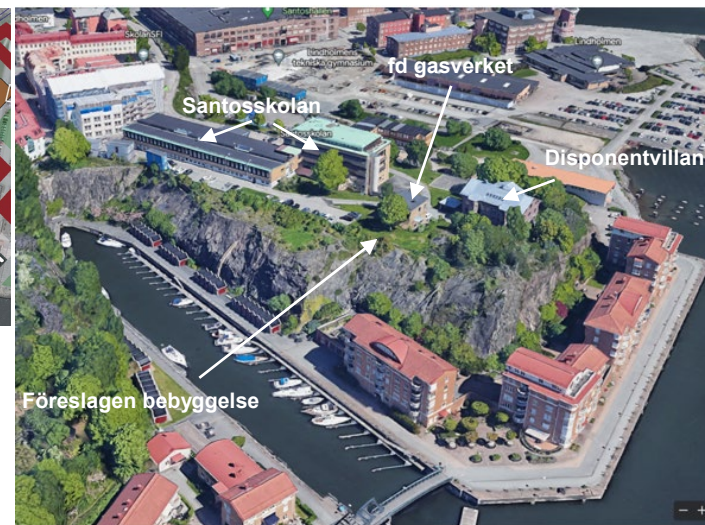
Bedömning

- Inom utvidgad innerstad, blandad stadsbebyggelse, där nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Santosskolan är i översiktsplanen utpekad som högskola/universitet, där hänsyn ska tas till lärosätets expansionsbehov.
- I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola som en planeringsförutsättning för att kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Pågående planarbete för skola vid Regnbågsgatan har inriktningen F-6. Tillsammans utgör de två en viktig helhet för att tillgodose behovet för skolor i stadsdelen. Ev. annan lämplig mark har utretts inom programarbetet, men bedöms inte finnas på Lindholmen eller i närområdet. Santosskolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever. Föreslagen bebyggelse innebär att önskad friyta för Santosskolan (540 elever) inte kan uppnås, och att behovet av skolplatser bedöms svårt att uppnå.
- Aktuell förfrågan bedöms även innebära negativ påverkan ur kulturmiljösynpunkt. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, samt inom bevarandeprogram. Området är också en av få platser i den allt mer tätaste staden med kvalitativa, rekreativa omgivningar med fria utblickar över älvrummet i ett högt läge. Viktigt att värna i en allt mer tätbebyggd stad och i ett område med låg andel parkmark.
- Inte förenligt med historisk stadsplaneanalys, GUI, som redovisar det föreslagna området som park/grönyta/allé etc.

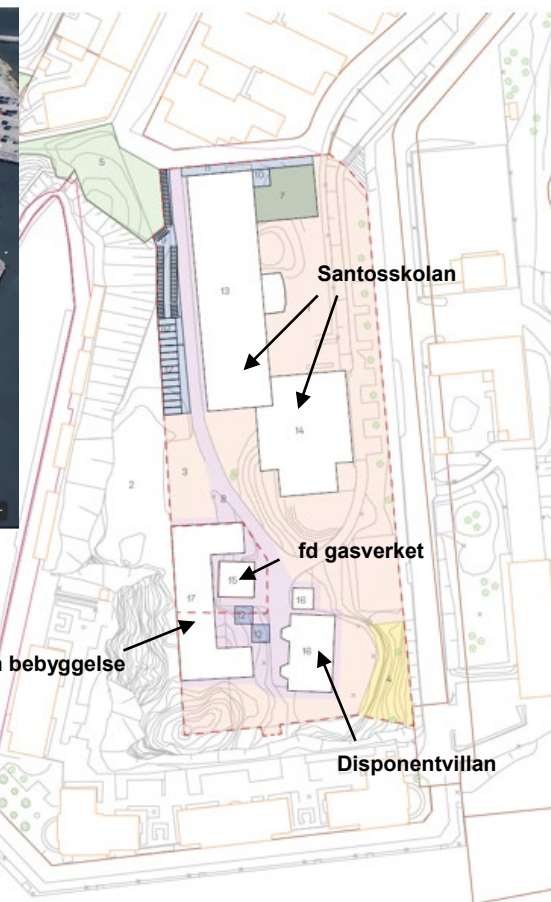
Översiktskarta >> [Länk till karta](#)



Historisk stadsplaneanalys



Utmformningskoncept enligt ansökan; ovan klassiskt, nedan ikoniskt (Huvudförslaget).



Planbesked för bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:11 m.fl.) inom stadsdelen Lindholmen

- Friyteutredning i samband med planbesked för skolan visade på ett ytbehov för skolgård om ca 5500 kvm och ca 10 kvm/ elev för en skola om 530 elever. (Se bild 1.)
- Vid en skola om 630 elever krävs att ytterligare friyta kan tillgängliggöras.
- Peabs fastighet tas inte i anspråk för att klara behov av friyta i tidigare positivt planbesked.
- Aktuell ansökan om bostäder bedöms innebära att andel friyta per elev kan bli drygt 8 kvm, då ytterligare föreslagen samnyttjan eller ianspråktagande av ytor inte bedöms lämpliga. (Se bild 2)

Friytor enligt planbesked för skola 2021

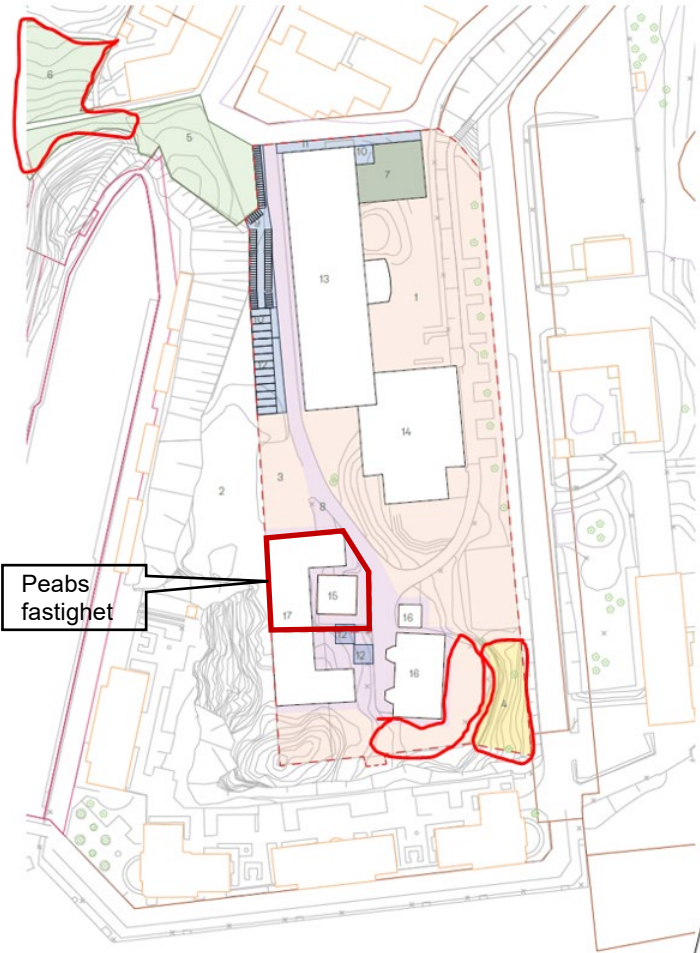
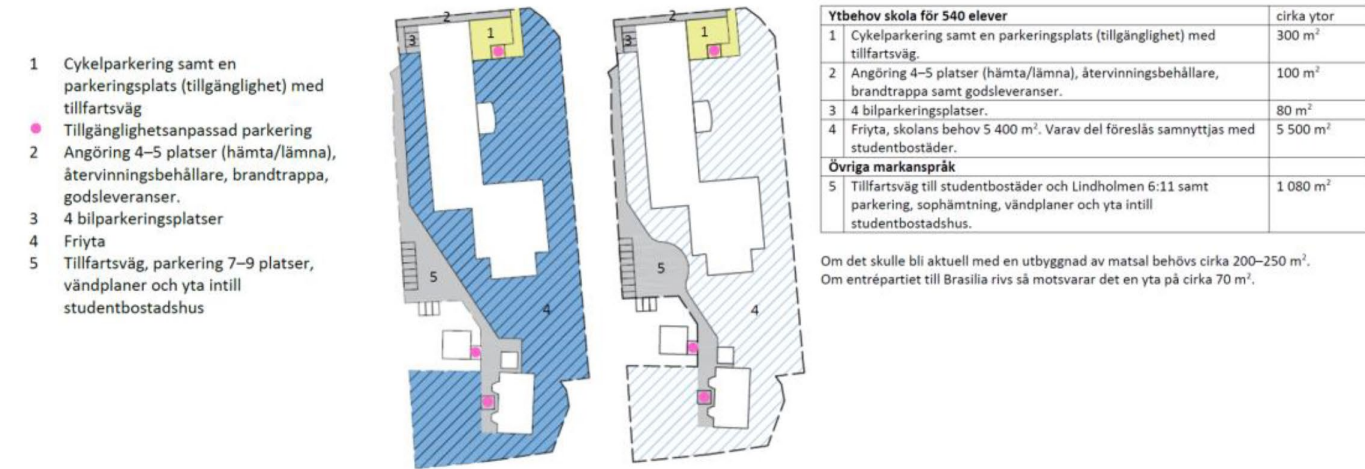
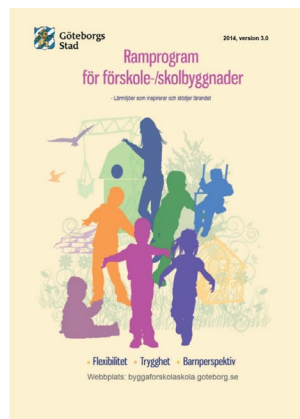


Bild: Redovisning av friytor enligt planbesked för skola 2021.

Bild. 2. Aktuell ansökan med röd markering kring områden som utöver tidigare ytor föreslås utnyttjas för friyta, alt. där högre samnyttjan nu föreslås

Planbesked för bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:11 m.fl.) inom stadsdelen Lindholmen



Nyckeltal (LOA):	Förskola	Skola
Yta per avdelning /arbetslag	140 m ² /avdelning	Årskurs F-3 : Ca 550 m ² /arbetslag m ca 100-120 elever Årskurs 4-9: Ca 450 m ² /arbetslag m ca 90 elever
Yta per barn/elev inomhus	10 m ²	Skola :10 m ² / elev Grundsärskola: 20 m ² /elev Träningsärskola: 40 m ² / elev
Yta per barn/elev utomhus	35 m ²	Årskurs F-3 → 20 m ² Årskurs 4-9 → 15 m ²

Klipp från gällande [ramprogram för förskole- och skollokalerna](#).

Nyckeltal friyta
Nyckeltal för friyta gäller för nyproduktion på nya fastigheter men kan även användas som vägledning i samband med planering för ny-, om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

Styrande nyckeltal friyta: vid nyproduktion av grundskolor

Årskurs F*-6 god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 15 kvm/elev
Årskurs 7-9 god nivå 15 kvm/elev – acceptabel nivå 10 kvm/elev

Sammanhängande friyta: 4 000 kvm (+/- 20 procent)

* F = förskoleklass

Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler 12 (19)

storleksintervallet 380–720 elever. Vid avsteg från god nivå på friyta krävs kompensatoriska åtgärder.

En minsta sammanhängande friyta om 4 000 kvm i direkt anslutning till skolbyggnaden ska eftersträvas oavsett enhetens storlek. Vid avsteg krävs kompensatoriska åtgärder.

Klipp från förslag till "[Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamheter](#)". (Bilaga 5)