



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-06-23

SBN 2026-08-25

Ärendenummer SBF-2025-01492

Handläggare

Lena Hasselgren

Telefon: 031-368 19 42

E-post:

lena.hasselgren@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för studentbostäder vid Storgatan (Vasastaden 8:3) inom stadsdelen Vasastaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda planläggning för studentbostäder vid Storgatan (fastighet Vasastaden 8:3) inom stadsdelen Vasastaden.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2031 och bedöms ta 2 år.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen vid Storgatan (Vasastaden 8:3) inom stadsdelen Vasastaden.

Ansökan innehåller en ny gårdsbyggnad på fyra våningar som uppförs längs en brandmur inom befintligt kvarter, ca 15 studentbostäder planeras.

Ansökan överensstämmer med översiktsplanens markanvändning *Blandad stadsbebyggelse innerstaden Stads kärnan*. Ansökansområdet ingår i *Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*, inom Vasastaden samt omfattas av Riksintresse Kulturmiljövården 3 kap § 6 MB. Befintlig byggnad på fastigheten har särskilda kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplan antagen 2002 anger bostadsbebyggelse och omfattas av generella skyddsbestämmelser för att säkerställa bebyggelsens kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 2, 6 §§ samt 8 kap. 13 § PBL. Den befintliga bebyggelsemiljön består av kringbyggda kvarter samt närbelägna parkmiljöer. Aktuell fastighet innehåller en trevåningsbyggnad i tegel, utmed Storgatan.

Förslaget bedöms lämpligt, under förutsättning att särskild hänsyn tas till befintlig byggnads kulturmiljövården. Förtätningen som föreslås anses godtagbar ur kulturmiljösynpunkt. Enligt underlag av dagsljusstudie kan ny byggnad sannolikt klara krav på dagsljus i bostäder, under förutsättning att en genomtänkt utformning utförs. Gestaltning med volymstudier och stadsbild behöver studeras närmare i kommande planarbete med hänsyn till den befintliga kulturmiljön.

Det finns ett allmänt intresse av förtätning med bostäder enligt innehåll i förslaget. Positivt planbesked föreslås.

Startår för planeringen föreslås bli 2031 då projektet är beläget i direkt anslutning till Västlänkens station Haga som är under genomförande. Startåret kan komma att justeras för att takta med Västlänkens färdigställande. En parallell utbyggnad av det aktuella projektet under Västlänkens genomförande bedöms som svårt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen kan påverkas marginellt genom att viss del av gårdsmiljöns grönytor bebyggs.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Förslaget bedöms kunna påverka den sociala dimensionen positivt.

Förslaget innebär att ett tillskott med studentbostäder tillförs inom ett centralt beläget område. Förtätningen kan bidra till en tryggare närmiljö över dygnet, blandning av besökande i området och bidra till fler lokala aktiviteter.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked för fastigheten Vasastaden 8:3. Aktuell område är beläget vid Storgatan inom stadsdelen Vasastaden i centrala Göteborg.

Ansökan innebär att sökanden vill uppföra ett nytt bostadshus i fyra våningar för ca 15 studentbostäder på fastighetens gårdsmiljö inom det befintliga bostadskvarteret.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att aktuellt område ingår i inriktningsområde och markanvändning *Blandad stadsbebyggelse inom innerstaden Stadskärnan*. Planansökansområdet ingår även inom *Värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö*, vilket innebär att särskild hänsyn ska tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Området ingår i Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB.

Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fastigheten ingår i stadens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (*objekt Vasastaden 10:A*).

Stadens budget

Enligt stadens budget 2026 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att detta är tillämbart med hänsyn till platsens karaktär.

Övriga styrande dokument

Planbeskedet bedöms vara i linje med *Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys*, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan akt 2-1480K-II-4628 antagen 2002 anger ändamål bostäder för aktuell fastighet. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen omfattar generella skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa de kulturhistoriska värdena, att byggnaden inte får rivas, inte förvanskas, samt att underhåll utförs på ett varsamt sätt.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2002-08-20 att anta detaljplan för kvarteren 1–9 inom stadsdelen Vasastaden

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att ett planarbete är lämpligt för staden med hänsyn till det allmänna intresset av att stärka befintlig bostadsbebyggelse genom förtätning med studentbostäder.

Förvaltningens bedömning

Ansökan överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Förslaget ingår i översiktsplanens område för *Blandad stadsbebyggelse inom Stadskärnan*. Fastigheten är belägen inom Vasastaden och tillhör de äldsta kvarteren inom Vasastaden med höga kulturhistoriska värden och omfattas av en tät stenhusbebyggelse med små gårdar.

Området ingår i stadens Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kvarteret tillhör de äldsta i Vasastaden med utbyggnad under 1870-talet, husen uppfördes i 4–5 våningar med dekorerade fasader i nyrenässansstil.

Befintlig byggnad består av ett kringbyggt kvarter med en trevåningsbyggnad samt källare och vind i tegel. Mot gården har fasaden ett enklare utförande med slätmurad tegelfasad. På gårdssidan har fasaden utskjutande trapphus med stora rundbågiga fönster.

Gården är till skillnad från de flesta andra bostadsgårdar i Vasastaden inte bebyggd med ett gårdshus för bostäder. Gården kom att avgränsas mot intilliggande gård mot söder genom en hög brandmur, sannolikt i anslutning till uppförandet av Storgatan 5 enligt antikvariskt underlag.

Kravet på direkt solljus har borttagits och det finns möjligheter som visas enligt planansökan att skapa bostäder som med genomtänkt utformning och stora ljusinsläpp i kombination med en upphöjd sockel eller sockelvåning samt god takhöjd sannolikt kan innebära att krav på dagsljus i bostäder klaras.

Startår för planeringen föreslås bli 2031 då projektet är beläget i direkt anslutning till Västlänkens station Haga som är under genomförande. Startåret kan komma att justeras för att takta med Västlänkens färdigställande. En parallell utbyggnad av det aktuella projektet under Västlänkens genomförande bedöms som svårt.

Ansökans förslag att tillföra ca 15 studentbostäder genom en ny byggnad uppförd mot brandmur längs grannfastighetens byggnad, bedöms vara lämplig att pröva i en detaljplan. Föreslagen förtätning anses godtagbar ur kulturmiljösynpunkt. En viss påverkan av rådande kulturmiljövärden sker, varför en noggrann gestaltungsstudie, utformning och anpassning behöver ske för att åstadkomma en tillbyggnad som inordnar sig till befintlig värdefull kulturmiljö. I planarbetets utformning av ny bebyggelse behöver ett bevarande av de värdebärande delarna inom fastigheten säkerställas genom

utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig gatubyggnad och uthus/gårdsbyggnad, med utformningsbestämmelser för tillkommande byggnad, samt säkerställa att den öppna innergården inte ytterligare kan bebyggas.

En anpassning behöver ske till befintlig bebyggelses karaktärsdrag, särdrag, samt säkerställa bevarande av den mindre gårdsbyggnaden inom befintlig gårdsmiljö. Stadsbild, volymstudier, gestaltning, med särskild hänsyn till kulturmiljövärden, behöver studeras närmare i kommande planarbete samt möjliggöra att viss hänsyn sker utifrån aspekten klassisk traditionell arkitektur.

Det finns ett allmänt intresse av förtätning med bostäder enligt innehåll i förslaget.

Beslut om positivt planbesked föreslås.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör