
PM Funktionsblandning

**Detaljplan för skolidrottshall vid
Annedalsskolan, dnr SBF 2024-01150**

2026-01-15

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Platsen.....	3
3	Alternativ gällande funktionsblandning.....	5
	Alternativ 1	5
	Skolidrottshall i enlighet med planbeskedsansökan	5
	Alternativ 2	7
	Skolidrottshall tillsammans med kommunal service (skolkök, matsal och specialsalar).....	7
	Alternativ 3	7
	Skolidrottshall och bostäder	7
	Alternativ 4	9
	Skolidrottshall, kommunal service och kommersiell service	9
4	Fördjupning kring vissa viktiga frågor	9
	Friyta vid Annedalsskolan	9
	Ombyggnad av Brunnsgatan.....	14
	Särskilt värdefulla träd och allmänna ytor	20
	Ledningar	21
	Spårväg.....	21
	Ekonomi	21
5	Konsekvenser för planprojektet och genomförandet av planen	
	22	
6	Slutsats	23

1 Bakgrund och sammanfattning

Sommaren 2022 skickade fastighetskontoret en ansökan om planbesked för skolidrottshall vid Annedalsskolan inom fastigheten Annedal 7:3 till stadsbyggnadskontoret. Vid årsskiftet 2022/2023 genomfördes en omorganisation inom staden. Från 2023 handlades därför ansökan av Stadsbyggnadsförvaltningen. Ansökningar om *planbesked* inom staden började istället att benämnas *stadsbyggnadsförslag*. När ärendet var färdigberett inom förvaltningen föreslog Stadsbyggnadsförvaltningen att Stadsbyggnadsnämnden skulle fatta följande beslut:

1. Kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för skolidrottshall vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-3 år.

Till nämnden hade ett yrkande lämnats in och stadsbyggnadsnämnden beslutade:

3. Inriktning för fortsatt planering ska vara att pröva möjligheten till funktionsblandning, exempelvis genom att integrera bostads- eller centruminnehåll i tillkommande bebyggelse, samt att lokalisera bebyggelsen så att de särskilt värdefulla träden värnas.

Inriktningen i den tredje punkten innehåller två delar. Den senare, att lokalisera bebyggelsen så att de särskilt värdefulla träden värnas, bedöms kunna tas med som en av många delar i planarbetet. Att pröva möjligheten till funktionsblandning bedöms däremot svårare. Förvaltningen bedömer att det skulle vara för stor påverkan på denna plats, med höga kulturhistoriska värden, att lägga till byggnadsyta för att möjliggöra funktionsblandning. Det skulle också ha mycket stor påverkan på planarbetet till exempel gällande hur stort planområdet blir, om fler intressenter ska blandas in, genomförandekonomi med mera.

Detta PM har tagits fram i ett tidigt skede för att utreda vad som är möjligt att planlägga på platsen.

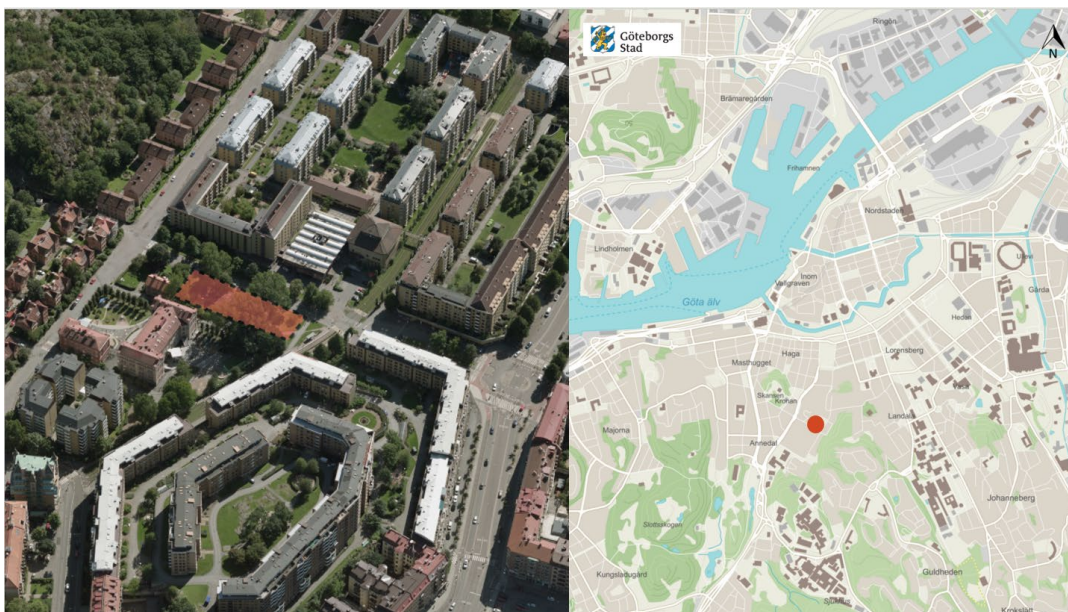
2 Platsen

Planområdet ligger i stadsdelen Annedal, cirka 2 kilometer från centralstationen. Översiktsplan för Göteborg anger området som Stadskärna, med användningen blandad stadsbebyggelse.

Stor del av bebyggelsen i området uppfördes under 1970-talet sedan nästan all äldre bebyggelse i stadsdelen Annedal rivits. Inom planområdet var tanken att det skulle bli centrumbebyggelse och sporthall med parkering under marken och

nedfart vid Folkskolegatan. Centrumbebyggelsen skulle byggas samman med byggnader söder om Brunnsgatan. Alla äldre byggnader utom en revs – men centrumbebyggelsen har aldrig förverkligats. Under en begränsad tid har det funnits en förskola på platsen. Den kvarvarande byggnaden, Annedalspojars hus eller Annedalshuset, inrymmer föreningsverksamhet och museum. Byggnaden förvaltas av Higab och är idag inte planerlig men har ett kulturhistoriskt intresse.

Omkring platsen finns mycket bostäder men även en del andra verksamheter till exempel mataffär, kyrka, äldreboende med mera. Längs Carl Grimbergsgatan finns äldre bebyggelse med stora kulturhistoriska värden. Tillkommande idrottshall behöver därför placeras och utformas på ett mycket medvetet sätt, och visa stor hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom Annedal.



Planområdets lokalisering i Annedal och i staden. Flygfoto från norr innebär att söder ligger uppåt i bild.

Planområdet begränsas naturligt av omgivande allmän plats vid Brunnsgatan i söder, spårväg och gångväg i väster och befintlig bevarandevärd bebyggelse i öster. I norr ligger Folkskolegatan (som dock inte är allmänplats), Annedalsskolan och Spekebergsgatan 3 förskola.

Resten av platsen utgörs idag delvis av grusad fotbollsplan. Det fanns en tillfällig förskola på platsen som syns i bilden nedan, denna är nu nedmonterad och ersatt av grusyta. I väster, närmast spårvägen finns stora träd. En preliminär bedömning är att tre till sju av de berörda träden snart eller redan nu på grund av sin stamdiameter eller förekomst av hållighet kan definieras som särskilt skyddsvärda träd (jätteträd eller hålträd). Närområdet är tätt bebyggt och domineras av bostäder, den befintliga grönytan inom planområdet kan ha viktig funktion för bostadsområdet i stort.

Friytorna i anslutning till Annedalsskolan är begränsade och i samband med planarbetet kan det vara önskvärt att undersöka om det är möjligt att utöka friytan för skolgården.

Trafikområdet vid Brunnsgatan är relativt brett. För att tillskapa mer exploaterbar yta har möjligheten att omdana Brunnsgatan och göra en smalare gatusektion diskuterats.



Flygfoto över närområdet där den tillfälliga förskolan fortfarande är kvar. Preliminärt planområde markeras med röd streckad linje och den tillfälliga förskolan pekas ut.

3 Alternativ gällande funktionsblandning

Projektgruppen har formulerat fyra alternativ att jämföra och överväga i ett tidigt skede av planarbetet. Det första alternativet utgår ifrån planbeskedsansökan med en skolidrottshall. I de andra alternativen läggs ytterligare funktioner till, exempelvis skolkök och specialsalar, bostäder tillsammans med idrottshallen eller kommersiell service i bottenvåningen. Något alternativ förutsätter även en större omvandling av Brunnsgatan för att bli genomförbart.

Alternativ 1

Skolidrottshall i enlighet med planbeskedsansökan

I planbeskedsansökan anges en föreslagen byggnad som är cirka 24x44 meter och har en nockhöjd på cirka 15 meter. Byggnaden är placerad längs

Brunnsgatan. Plats för parkering avses lösas inom skoltomten. Byggnaden har en byggnadsarea om cirka 1056 kvadratmeter, en fullstor plan bedöms behöva 20 x 40 meter, alltså 800 kvadratmeter. Detta innebär att det finns cirka 256 kvadratmeter som skulle behöva innefatta omklädningsrum, förråd, teknikutrymme med mera.



Situationsplan med föreslagen idrottshall och parkering enligt ansökan om planbesked.

Byggnadens placering, gestaltning och möte med den omgivande stadsmiljön behöver studeras, mot bakgrund av den stora byggnadsvolymen och omgivningens kulturhistoriska värden.

Möjligheten att utöka befintlig skolgård bör studeras. Samtidigt ska områdets natur- och rekreationsvärden och områdets funktion som bostadsnära grönyta utredas om denna kan kvarstå i någon mån. Allmänhetens möjlighet att fortsätta nyttja ytor utanför skoltid/verksamhetstid behöver studeras.

Eftersom idrottshallen föreslås användas även av elever på andra skolor är det viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar för eleverna.

Angöringen till idrottshallen behöver studeras och kan möjligtvis påverka trafikföring med mera.

I samband med start av planarbetet framhöll stadsfastighetsförvaltningen att ovanstående förslag bedöms vara ett för litet fotavtryck för att inrymma alla funktioner som en skolidrottshall behöver ha, så som själva idrottshallen, omklädningsrum och tillhörande funktioner. Detta innebär att även om endast en skolidrottshall skulle uppföras behöver arean troligt justeras och utökas jämfört med förslaget ovan.

Alternativ 2

Skolidrottshall tillsammans med kommunal service för skoländamål (skolkök, matsal och specialsalar)

Inom stadsdelen centrum är bristen på kommunala funktioner stor, därav har önskemål uppkommit om att även kunna förlägga en del andra kommunala funktioner för skoländamål vid idrottshallen, detta för att möjliggöra en flytt av dessa funktioner i stadsdelen i stort och tillskapa mer yta för elever i funktionernas befintliga lokaler inne i Annedalsskolan. Funktionerna som isåfall tillskapas kan vara exempelvis skolkök, matsal och specialsalar (slöjdsal, musiksalar med flera).

Om mer yta på platsen kan tillskapas för skoländamål kan detta i förlängningen lösa flertal andra kommunala behov inom den centrala staden. Den centrala delen av staden, som projektet ligger inom, saknar platser med ändamålsenliga lokaler. Ytan för var dessa lokaler kan placeras i den redan täta staden är få. Lokaler för exempelvis förskola, skola och övrig kommunal service saknas generellt i de centrala delarna av staden. Samtidigt som att kommunal service i området är bristfällig står detta i konflikt med bevarandet av befintliga träd och även möjlighet att utöka friytan för Annedalsskolan.

För detta alternativ bedöms fotavtrycket bli större, jämfört med alternativ 1, cirka 1900 kvadratmeter. Dessa 1900 kvadratmeter skulle då exempelvis inrymma fullstor idrottsplan, omklädning, förråd, teknikutrymmen, skolkök, matsal samt specialsalar. Fotavtrycket kan eventuellt minskas genom att istället lägga till fler våningar. Byggnadens höjd bedöms motsvara 3–5 bostadsvåningar.

De aspekter gällande förutsättningar och platsspecifika utmaningar som lyfts i alternativ 1 är fortfarande aktuella. Härutöver bedöms detta alternativ innebära att det är önskvärt att utföra vissa ytterligare åtgärder längs Brunnsgatan eftersom det till exempel tillkommer leveranser till skolköket samt att då ändamålet skola planeras bör trygga gång- och cykelvägar till skolidrottshallen utredas. Alternativen för Brunnsgatans omvandling beskrivs under rubriken *Ombyggnad av Brunnsgatan*.

Alternativ 3

Skolidrottshall och bostäder

I detta alternativ föreslås en skolidrottshall men även möjligheten att bygga bostäder tillsammans med idrottshallen.

Aspekter som lyfts i alternativ 1 är fortfarande aktuella. Det som tillkommer är att när fler funktioner ska möjliggöras på samma yta krävs större yta. För att möjliggöra mer yta krävs en omvandling av Brunnsgatan och påverkan på allmän plats kan variera utefter hur mycket mer yta som ska tillskapas på platsen, detta är beskrivet längre ner under *Ombyggnad av Brunnsgatan*.



För att möjliggöra bostäder på platsen kan påverkansområdet vara olika stort beroende på vilket scenario för allmän plats som bedöms som mest lämpligt, påverkansområdet till vänster se scenario ett och två och påverkansområdet till höger se scenario tre. Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen

Idrottshall med kommunal service för skoländamål är ett kommunalt/allmänt intresse och staden ska ansvara för dessa byggnader och funktioner under både planering och byggnation, och därefter vid förvaltning och drift. Bostäder byggs och förvaltas av en privat byggaktör vilket ställer högre krav på att hantera gränsdragningar mellan olika ändamål både under planerings- utförande- och förvaltningsfas. Det ställer också högre krav på avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Funktioner för parkering, angöring, eventuellt ytterligare utemiljöer med mera kan behöva hanteras gemensamt och där staden får minskad rådighet över dessa.



Förslagskiss, tidigt skede. Skolidrottshall i grönt och bostäder i gult. En tidig uppskattning är att detta fotavtryck omfattar cirka 1900 kvadratmeter byggnadsarea. Bild: Exploateringsförvaltningen

Alternativ 4

Skolidrottshall, kommunal service för skoländamål och kommersiell service

I alternativ 4 kombineras skolidrottshall, tillhörande funktioner som exempelvis skolkök och specialsalar med kommersiell service i bottenvåningen. Kommersiell service innebär i detta fall exempelvis kontor eller handel. Detta alternativ innebär precis som alternativet ovan med bostäder samt alternativet med utökad kommunal service för skoländamål, att en större yta krävs, vilket står i konflikt med utökandet av friyta och bevarandet av befintliga träd. Det har inte gjorts någon utredning av hur stora ytor och vilken utformning som skulle vara möjlig för detta alternativ. Det har inte heller gjorts någon marknadsanalys kring om det är strategiskt önskvärt med dessa ändamål i detta läge. Även om detta alternativ inte väljs, kan det finnas möjlighet att kombinera skolidrottshallen och den kommunala servicen med något mindre kommersiellt ändamål såsom en kiosk etcetera.

Problemen gällande förvaltning skulle bli liknande som vid alternativ 3, men med tillkommande problematik om man väljer att placera olika funktioner ovanpå varandra vertikalt, istället för att placera dem intill varandra horisontellt. I samband med detta alternativ är det möjligt att tänka sig att kommersiell service förläggs i bottenvåningen mot Brunnsgatan eller spårvagnshållplatsen. Förslaget skulle innebära en komplex situation både under planerings- utförande- och förvaltningsskede med delad förvaltning mellan kommunen och privat aktör. Planen måste även i detta alternativ utreda och möjliggöra för 3D-fastighetsbildning samt i byggskedet hantera upphandlingsproblematik kopplat till Lagen om offentlig upphandling vid entreprenader som omfattar både privata och kommunala lokaler.

4 Fördjupning kring vissa viktiga frågor

Som stöd för att göra en analys av de olika alternativen gällande funktionsblandning har projektgruppen fördjupat ~~vissa~~ frågor av vikt för bedömningen.

Friyta vid Annedalsskolan

Annedalsskolan har idag (höst 2025) 334 elever i årskurs F-6. I skollokalerna huserar även förskolan Spekebergsgatan 3, vilken har två avdelningar med barn mellan 1 och 5 år. Totalt omfattar förskolan 40 barn (höst 2025).

Annedalsskolan har en uppdelad gård som kan delas in i tre delar. Den röda ytan i bilden nedan representerar skolgården tillhörande Annedalsskolan F-6. Den blå och gröna ytan samnyttjas mellan förskola och grundskola. Den röda

yta motsvarar cirka 1900 kvadratmeter. Den blåa och gröna ytan tillsammans motsvarar cirka 1500 kvadratmeter. Detta ger en sammanslagen total friyta för grundskolan om cirka 3400 kvadratmeter. För förskolan gäller en friyta om cirka 1500 kvadratmeter. Uppdelat på yta per barn blir det cirka 10 m² per skolelev respektive cirka 37 m² per förskolebarn.



Översikt friyta, röd yta motsvarar grundskolans gård, blå och grön gård delas av förskola och grundskola. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Röd och grön yta av gården har en grön karaktär medan blå ytor karaktäriseras av hårdgjorda ytor. Den röda delen av gården är bullerutsatt och uppnår troligtvis inte riktlinjer för buller.

Enligt riktlinjer från Göteborg stad är en acceptabel nivå för friyta i innerstaden satt till 15 kvm/barn. Det finns även krav på sammanhängande yta där 3000 (2400 kvm med 20 % bortdraget) kvadratmeter anses som acceptabel nivå. Nyckeltalen gäller för nyproduktion på nya fastigheter men kan även användas som vägledning i samband med planering för ny-, om- och tillbyggnader.

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 * F = förskoleklass

Innerstaden: god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 15 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 3 000 kvm – god nivå 4 000 kvm (+/- 20 procent)

Mellanstaden: god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 15 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 3 000 kvm – god nivå 4 000 kvm (+/- 20 procent)

Ytterstaden: acceptabel och funktionell nivå 30 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 4 000 kvm – god nivå 6 000 kvm

Årskurs 7–9

Innerstaden: god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 10 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 3 000 kvm – god nivå 4 000 kvm (+/- 20 procent)

Mellanstaden: god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 10 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 3 000 kvm – god nivå 4 000 kvm (+/- 20 procent)

Ytterstaden: acceptabel och funktionell nivå 30 kvm/elev

sammanhängande friyta – acceptabel nivå 4 000 kvm – god nivå 6 000 kvm

Riktlinjer för friyta

För befintliga skolbyggnader finns inga krav kring friyta, men om de befintliga ytorna jämförs med nyckeltalen så behövs cirka 5000 kvadratmeter gård för att nå upp till acceptabel nivå, detta innebär att det saknas cirka 2000 kvadratmeter för att uppnå acceptabel nivå. Utöver det behövs en sammanhängande friyta om cirka 3000 kvadratmeter. Skolgården når idag således inga av stadens uppsatta riktlinjer för friyta.

För förskolan behövs 20 kvadratmeter/barn för att uppnå acceptabel nivå samt en sammanhängande gård på cirka 1800 kvadratmeter. Förskolan klarar idag kraven för friyta/barn och kraven på sammanhängande gård.

En del av gården, längs spåret, bedöms idag vara bullerutsatt. Enligt Göteborgs stads riktlinjer för hantering av trafikbuller på skolor och förskolors friytor bör följande riktlinjer följas vid förskolor och skolor.

Dygnsekvivalent ljudnivå (Leq)	Klassning ljudmiljö	Beskrivning
≤ 50 dBA	God	- Säkerställer en god ljudmiljö på aktuella delen av friytan - Eftersträvas på så stor del av ytan som möjligt
50 - 55 dBA	Acceptabel	Säkerställer en acceptabel ljudmiljö på aktuella delen av friytan
55 - 60 dBA	Dålig	- Vid dessa nivåer råder en dålig ljudmiljö på den aktuella delen av friytan - Undviks så långt som möjligt
≥ 60 dBA	Oacceptabel	Dessa nivåer är för höga för att tillåtas på friytan

Sammanställning av bedömningsgrunder vid arbete med skolor och förskolors friytor som kan användas i planeringen av nya skolor och förskolor



Översiktsfoto bullersituation. Siffrorna visa trafikbuller ekvivalentnivå 2023. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Situationen för Annedalsskolan idag är således att både mängd friyta/elev saknas för befintliga elever samt sammanhängande yta saknas. Till det klarar inte heller del av gården trafikbullernivåer, utan ligger på 55-60 dBA, riktvärde som borde strävas efter är under 50 dBA.

Konsekvenser för friyta

Mot bakgrund av den bristfälliga friytemängd som finns till Annedalsskolan bör möjligheterna att utöka friytan studeras i samband med planering av en idrottshall på fastigheten Annedal 7:3. En samlad större skolgård är tänkbar. Det innebär troligen en försämring vad gäller de allmänna stråk som idag passerar via Folkskolegatan och påverkan på kulturmiljö får alltid beaktas när gatusträckningar förändras, men barnens skolmiljö får vägas mot det.

För en god utemiljö för skolan behöver bullersituationen förbättras, en ny idrottshall skärmar av mot Brunnsgatan och förbättrar troligen något, men åtgärder längs spårvägen är troligen nödvändiga för att åstadkomma en acceptabel skolgård.

I samband med att befintliga lokaler kan flytta ut från Annedalsskolan kan eventuellt Annedalsskolan i framtiden husera fler elever än i dagsläget. Det pågår ett planarbete för att möjliggöra för ytterligare förskoleavdelningar på Seminariegatans förskola. Om det kan genomföras innebär det att befintlig förskola flyttar från Annedalsskolan till Seminariegatan. Om det finns möjligheter att förlägga matsal, NO-salar och slöjdsalar tillsammans med idrottshallen finns möjlighet att ytterligare 1 parallell om cirka 190 barn flyttar in i Annedalsskolan. Detta skulle innebära ett totalt antal elever i Annedalsskolan om 526 elever. Dessa elever kräver en friyta för att få acceptabel nivå om cirka 7860 kvadratmeter, se tabell nedan.

Skola	Antal barn	Behov friyta
Annedalsskolan	334	15 * 334 = 5010
1 ytterligare parallell	190	15 * 190 = 2850
		Total behov 7860 kvadratmeter

Behov friyta Annedalsskolan och eventuella tillkommande elever

Annedalsskolan har idag cirka 3400 kvadratmeter friyta, vilket innebär att om det flyttas in fler elever saknas det cirka 4450 kvadratmeter friyta för att uppnå en acceptabel nivå enligt stadens riktlinjer. Om man ser till hela ytan där skolidrottshallen planeras och även tar all allmän plats/offentlig yta i anspråk finns det ingen möjlighet för friytekraven att nås. Även om inga fler elever flyttas in kommer det bli svårt att nå friytekraven när en skolidrottshall placeras på platsen.

Om man istället för att bygga en idrottshall inom planområdet utnyttjar alla obebyggda ytor som friyta för eleverna på Annedalsskolan skulle de sammanlagda friytorna bli cirka 6750 kvadratmeter. Då skulle ytorna vara tillräckliga för det befintliga elevantalet i Annedalsskolan och hamna på cirka 20 kvm friyta/barn. Om fler elever flyttas hit skulle ytorna fortfarande vara för små jämfört med nyckeltalen.



Area (6750 kvm) för hela ytan som kan omfattas av friyta om ingen idrottshall byggs och i princip alla offentliga ytor tas i anspråk.

En fullstor idrottshall och för att få in övrigt kommunalt behov så som matsal, slöjdsal, NO-salar bedöms en byggnadsarea om cirka 1900 kvadratmeter behövas. Se nedan bild vilket ytanspråk 1900 kvadratmeter är på platsen. Detta innebär att med den planerade idrottshallen på platsen kommer inte friytekraven om 15 kvm friyta/barn nås, inte för befintliga elever och friytan blir ännu mindre om fler elever tillkommer.



Byggnadsarea (1900 kvm) som krävs för att få rymma idrottshallen och tillkommande funktioner

Summeringen är att även utan funktionsblandning har denna plats svårt att inrymma fler funktioner utan en stor konsekvens på friytan och allmän plats/offentliga ytor och befintliga träd.

Ombyggnad av Brunnsgatan



Röda pilar - cykeltrafik. Gula - Gångtrafik. Svart - Bil/blandtrafik

Den befintliga utformningen av Brunnsgatan har ett antal brister – främst saknas en koppling för cykeltrafik från Övre Husargatan över spårvagnskorsningen och vidare mot Carl Grimbergsgatan. Detsamma gäller motsatt riktning.

Cykeltrafiken som ska öster ut går i dagsläget i blandtrafik och korsar spåren i

körbanan. Gångkopplingar finns, om än något bristfälliga och smala. Att anlägga en idrottshall på platsen medför att fler resor sker till platsen, inte minst fler barn och unga kan väntas besöka anläggningen. Därav finns ett behov av att tillskapa bättre och säkrare sätt att ta sig till platsen främst med cykel.

För att kunna uppnå önskemål om funktionsblandning på platsen behöver ytterligare exploaterbar yta tillskapas. Detta skulle kunna ske genom att omdana Brunnsgatan, då det totala gaturummet mellan befintliga fastigheter är relativt brett. En omDispositionering av gaturummet behöver ta hänsyn till befintliga verksamheter och funktioner på gatans södra sida då dessa funktioner måste säkerställas även framgent. Följande scenarion för gatan har identifierats:

1. Mindre komplettering av befintlig gata – för samtliga bebyggelsealternativ krävs att det tillskapas nödvändiga kopplingar/stråk för idrottshallens behov. Komplettering bedöms kunna ske genom tillskapande av en gång- och cykelbana söder om trädallén, komplettering av den befintliga gångpassagen över Brunnsgatan till en gång- och cykel-passage samt anläggande av enkelriktade cykelbanor väster om passagen som knyter an över spåren till Brunnsgatans västra sektion.
2. Flytt av körbana öster om spåret – detta alternativ bedöms utgöra minsta möjliga ombyggnation för att kunna tillskapa mer byggbar yta invid skolidrottshallen. Ombyggnation bedöms kunna ske genom att flytta ett körfält söder om trädallén samt tillskapa cykelbana längs Brunnsgatan.
3. Omdaning av hela Brunnsgatan – flytt av körbanor söder om trädallén, omdaning av spårvagnskorsning samt hela/delar av Brunnsgatan väster om spårvagnskorsningen.

Beskrivning alternativ

Scenario 1



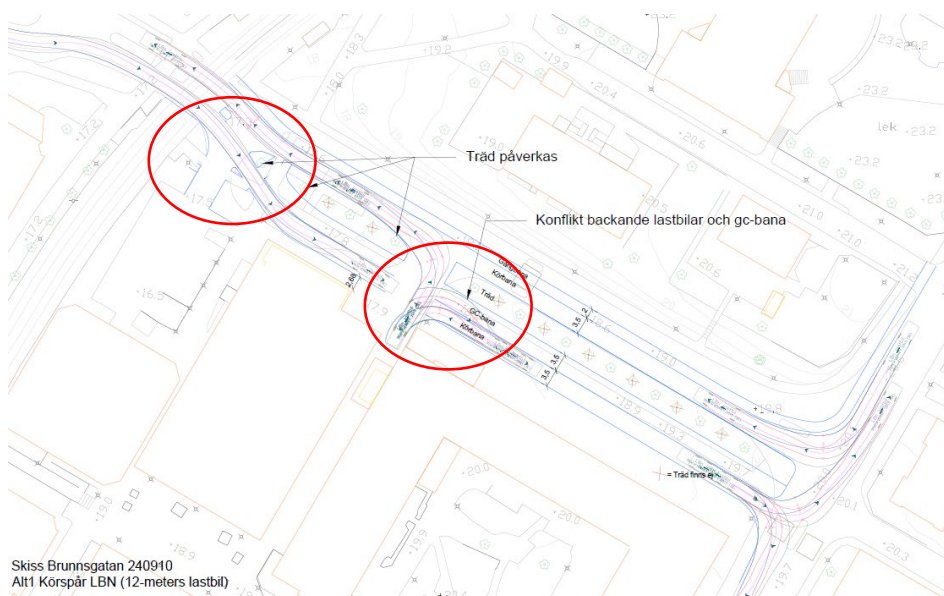
Skiss scenario 1. Orange – gång och cykel, mörkgrå - cykelbana, gul - gång, ljusgrå – körbana.

Detta scenario ökar inte den exploaterbara ytan, och gatans utbredning består. De för planen nödvändiga gång- och cykelstråken till idrottshallen tillskapas. Kantstensparkeringen längs den norra sidan bevaras – den kan nyttjas till att angöra idrottshallen och ombesörja dess leveranser i stället för att det ska ske på skolans kvartersmark och därmed minska friytan. Utrymmet mellan träden medger sannolikt inte att gång- och cykelpassagen kan utformas med full bredd – avsteg kan behövas alternativt åtgärder för att minimera påverkan på träden. Kontaktledningsstolpen söder om spårvagnskorsningen behöver sannolikt flyttas – vilket riskerar att driva kostnader beroende på möjligheterna att hitta en ny placering.

Scenariot är kompatibelt med utbyggnadsalternativ 1 och 2 ovan, men inte 3 och 4.

Kostnad för denna utformning bedöms till: cirka 3 miljoner i sitt allra enklaste utförande. Kostnadsbedömningen omfattar endast ytlig ombyggnation av allmän plats samt utgår ifrån att spårvägstrafiken ej påverkas och att ersättningstrafik ej är aktuellt.

Scenario 2



Möjlig skiss för scenario 2 - Ett körfält söder om trädallén - med minimal påverkan på spårkorsning. Skissen synliggör konflikt med Hemköps lastkaj samt den mindre bra korsningen mellan bilar och cykelbana vid spårväg (inringade i rött).

Detta scenario ökar kvartersmarkens yta motsvarande ca. ett körfälts bredd (ca $3,5 * 120 \text{ m} = 420 \text{ kvm}$) längs Brunnsgatan. Denna yta utgör dock en långsmal remsa längs med kvarteret. En förutsättning för alternativet är också att kantstensparkeringen tas bort. Angöring till idrottshallen kommer således behöva ske från kvartersmark alternativt måste en angöringsficka anläggas längs den norra sidan av gatan. Detta gör att andra ytor inom kvartersmark tas i anspråk, alternativt att den långsmala ytans användning begränsas eftersom angöring/lastzon behöver placeras i nära anslutning till entré/leveransintag. Den faktiskt exploaterbara ytan som tillskapas är därigenom i praktiken väsentligt mindre än vad som redovisas ovan och det finns begränsningar i hur den kan nyttjas. Det är inte säkerställt att den yta som frigörs medger tillräckliga mått för att möjliggöra ändamålsenlig utformning/storlek för önskade funktioner. Det kan finnas tröskeffekter som begränsar nyttjandet.

Gång- och cykelbanans placering utgör en utmaning. Placeras den i norr angör den idrottshallen – men då motverkas syftet att frigöra yta för exploateringen. I skissen ligger den placerad söder om trädallén – vilket i stället skapar konflikter vid Hemköps lastkaj och en mindre bra utformning vid korsningen med spårvägen. En dubbelriktad cykelbana möter inte heller den befintliga sektionen i västra delen av Brunnsgatan på ett bra sätt och utformningen runt spårvagnskorsningen är en utmaning.

Den biotopskyddade trädallén påverkas sannolikt i scenariot för att hantera de backande lastbilarna till lastkajen, se skiss. Beroende på var gång- och cykelbana förläggs blir konflikten mer eller mindre stor.

Förläggs gång- och cykelbana söder om trädallén tillskapas ingen cykelkoppling till idrottshallen om inte en gång- och cykelpassage adderas – vilket är

inklusive skyfall då gatan utgör en befintlig skyfallsled, blir i detta scenario också mer påtaglig och svårlost. Gatusektionen har mindre utrymme för anpassning i denna utformning samtidigt som den allmänna platsen måste höjdsättas utifrån befintliga entréer m.m. För detta scenario tillkommer dessutom ytterligare risker, utöver de som har identifierats för scenario 2. Scenariot får långtgående påverkan, utanför planområdet, för att knyta samman denna gatustruktur med omgivande gatunät. För att kunna genomföra detta alternativ bedöms spårkorsningen behöva byggas om och anpassningar kommer att behöva göras längs hela eller delar av Brunnsgatan väster om spårkorsningen, fram till Övre Husargatan. En ombyggnad av spårkorsningen föranleder sannolikt påverkan på spårvägstrafiken då befintliga kontaktledningsstolpar behöver flyttas i en trång gatumiljö där det tillgängliga utrymmet under mark är begränsat. Notera att även inom västra delen av Brunnsgatan finns befintligheter som garageinfarter och träd som behöver hanteras. Omdaning av gaturummet behöver utöver trafikfunktionerna omhänderta och programmera även övriga allmänna ytor. Dessa bedöms bli lokaliserade i anslutning till in- och utfarter till garage vilket gör det besvärligt att uppnå kvalitativa värden. Omfattningen av denna påverkan har inte detaljstuderats men detta scenario bedöms sammantaget inte vara genomförbart givet projektets ramar.

Scenario 3 är kompatibelt med samtliga utbyggnadsalternativ.

Kostnad för denna utformning är oerhört svår att fastställa utifrån de uppgifter som finns tillgängliga. En uppskattning är dock att kostnaden är i storleksordningen 4-6 gånger så stor som scenario 1 och kommer att få en betydande påverkan på spårvägsanläggningen. Detta scenario är förenat med en större mängd risker, vilka ej har riskbedömts och prissatts separat. Den ombyggnation av allmän plats som i detta läge har kunnat kostnadsbedömas utgör dock en begränsad andel av de kostnader som riskerar att uppstå.

Konsekvenser för utbyggnad av allmän plats

Scenario 2 och 3 har fördelen att det frigör yta för andra ändamål (exploatering eller möjligen friyta) och möjliggör byggnadsalternativ 2-4. Ytan som tillskapas är en långsmal remsa längs gatan i norr och den kan som störst bli ca 800 kvm, dock är det svårt att nyttja ytan för exploatering eller få till en kvalitativ allmän plats.

Scenario 2 bedöms inte som tillfredställande ur ett trafikperspektiv då endast en omdaning av gatan öster om spårvagnskorsningen medför en bristfällig trafiksituation runt korsningen som riskerar att bli otydlig för de prioriterade färdsmittorna (gång - cykel).

Scenario 3 kan tillskapa en bra trafiksituation men bedöms inte som rimligt inom ramen för projektet – det är en omfattande ombyggnation av gatan. Den tillskapade exploaterbara ytan bedöms inte ha någon möjlighet att kunna bära väsentliga delar av de kostnader som ombyggnationen av gatan medför.

Scenario 1 tillskapar ingen exploaterbar yta - men den kan bistå i att lösa vissa av de brister som finns på platsen genom att tillskapa cykelkopplingar över

spårvagnskorsningen samt längs Brunnsgatan till Carl Grimbergsgatan samt tillskapar gång- och cykelkopplingar till idrottshallen.

Särskilt värdefulla träd och allmänna ytor

Det finns idag ett tjugotal större träd inom området där skolidrottshall och eventuella tillhörande funktioner föreslås placeras. En inventering behöver utföras för att fastställa vilka träd som utgör särskilt skyddsvärda träd.

Området utgör kvartersmak men nyttjas idag av allmänheten, dels som grönyta, dels som gent stråk.



Preliminär bedömning gällande skyddsvärda träd. Bild: Exploateringsförvaltningen

Konsekvenser för träd och allmänna ytor

De träd som preliminärt bedömts vara särskilt skyddsvärda förekommer spritt inom området och det bedöms inte möjligt att genomföra projektet utan att påverka dem alls. Genom att arbeta med bebyggelsens placering skulle det eventuellt kunna vara möjligt att bevara några av träden, men ju större fotavtryck som bebyggelsen får desto mer begränsad blir den möjligheten.

Trädallén längs Brunnsgatan bedöms kunna sparas även om en ombyggnation av Brunnsgatan sker, detta behöver dock utredas vidare under planarbetets gång. Det kommer dock bli svårare ju större omvandling av gatan som föreslås (scenario 2 och 3). Vid en större omvandling av gatan bedöms enstaka träd påverkas i allén men majoriteten bedöms kunna bevaras.

Förslaget innebär ett markanspråk i ett tätt bebyggt område med en stor andel bostäder med betydande brist på plana och tillgängliga parkytor. I denna del av staden är det mycket ont om lämpliga obebyggda ytor som kan bidra till att avhjälpa denna brist och förslaget innebär att en av de sista relativt plana ytorna

i området byggs bort. Att friytorna kring Annedalsskolan är inbjudande och fortsatt kan nyttjas av allmänheten utanför verksamhetstid är därför av betydelse för boende i området.

Ledningar

Inom kvartersmark avsedd för skolidrottshallen finns i dagsläget en befintlig likriktarstation för försörjning av spårvägen. Likriktarstationen bedöms behöva flyttas på i samtliga bebyggelsealternativ. Om tillkommande bebyggelse kan anpassas till placeringen och man inte behöver flytta stationen med tillhörande ledningar kan denna väsentliga kostnad undvikas. Vid en eventuell flytt behöver även ett nytt läge för likriktarstationen utredas, som uppfyller krav på avstånd till spårväg, försörjning med el samt skyddsavstånd till bostäder och verksamheter. Möjligheterna att undvika en flytt minskar ju mer bebyggelse som platsen förväntas inhysa.

Genab har en större ledningskylvert/tomrör för högspänningsledningar i Brunnsgatan som mynnar i den sydvästra delen av grönytan inom det planerade planområdet. Det bedöms finnas stora svårigheter att lokalisera ett annat lämpligt läge för dessa ledningar, utöver omfattande kostnader. Kostnader för ledningsflytt/åtgärder kopplat till ledningskylvert/tomrör ingår inte i nedan redovisad kostnadsbedömning avseende ledningsflytt. Ledningarna inom kylverten behöver vara åtkomliga för framtida drift och underhåll. Planerade byggnader kan därför inte placeras alltför nära befintligt ledningspaket. En sidoflyttning av Brunnsgatan innebär härutöver flytt av mindre ledningar för elförsörjning som ligger i befintlig gångbana. Härutöver tillkommer ett flertal mindre ledningsåtgärder som behöver hanteras inom ramen för projektet. Kostnader för bedömda ledningsarbeten uppgår till ca 15–20 mnkr, oavsett vilket alternativ för bebyggelse som väljs.

Spårväg

På samma sätt som utbyggnad av allmän plats kan ge en påverkan på spårvägen gäller detsamma för utbyggnad av kvartersmark. Arbeten i närheten av spårområdet kan medföra restriktioner och påverkan på tekniska anordningar intill spårvägen kan leda till extra kostnader. Kontaktledningsstolpar i anslutning till spårvägen är en sådan. Utöver avstånd för den slutgiltiga bebyggelsen behöver även avstånd och funktioner under byggtid analyseras och kostnadsbedömas.

Ekonomi

En detaljplan som endast inhyser kommunala verksamheter ger inga exploateringsinkomster, endast utgifter. Genom att tillföra bostäder på platsen skulle en inkomst för markförsäljning kunna genereras i projektet. De bostäder som möjligtvis skulle kunna inrymmas på platsen har antagits vara studentbostäder, med anledning av den utformning av lägenheter som bedömts

vara möjliga på platsen. Det bör även noteras att den bostadsvolym som har skissats är mindre än vad som kan anses vara en önskvärd förvaltningsenhet. Då denna bebyggelse kräver en större omdaning av Brunnsgatan för att vara möjlig är den inte ekonomiskt motiverad. Att undvika att inkräkta på likriktarstation, högspänningsledningar och befintligheter i närområdet samt hålla nere behovet av ombyggnad av allmän plats bedöms vara mer fördelaktigt ur ekonomiskt perspektiv för staden.

Genomgående för samtliga scenarion för allmän plats är att viss påverkan på spårvägen kan uppstå. Arbeten runt och i spåret kan föranleda avstängning och behov av ersättningstrafik, vilket är enormt kostnadsdrivande, om arbetet omfattar flytt av spår och kontaktledningsstolpar. Men det kan konstateras att arbetena i och runt spåret är mindre ju mindre åtgärder som planeras för Brunnsgatan, alltså i storleksordningen scenario 1 sedan scenario 2 och slutligen scenario 3. Scenario 1 har minst risk att föranleda kostnader på grund av arbeten nära spårvägen medan scenario 3 riskerar att utlösa flest kostnadsdrivande åtgärder. Därutöver har inte genomförbarheten för scenario 3 bedömts, varpå projektgruppen, om scenario 3 väljs behöver fortsätta utreda om detta alternativ överhuvudtaget är genomförbart.

Samtliga alternativ som medför en påverkan på Hemköps lastkaj är förenade med en ekonomisk risk som i dagsläget ej kunnat bedömas. Alternativet som medför en större påverkan och omfattar fler verksamheter längs Brunnsgatan är förenade med ett flertal ekonomiska risker som i dagsläget ej kunnat bedömas.

5 Konsekvenser för planprojektet och genomförandet av planen

För att få plats med bostäder eller kommersiell service kommer en större yta behöva bebyggas jämfört med endast en skolidrottshall. Gällande bostäder ser projektgruppen utmaningar med att få ekonomi i projektet då ytan inte medger tillräckligt många bostäder. Förutom själva bostadsbyggnaden kan det även krävas plats för parkering, uteplatser med mera. Ytan som huskroppen för bostäder behöver tillsammans med övriga funktioner för bostadsändamål konkurrerar med möjligheterna att förbättra ytorna till skolan och att nyttja grönytor för andra som bor i området. Ytanspråket på platsen är i direkt konflikt med utökande av friytan och bevarande av befintliga träd, detta är gemensamt för alla alternativ, dock kan förutsättningarna öka för att ha möjlighet att bevara träden med enbart en skolidrottshall. Även ett alternativ med skolidrottshall och tillhörande kommunal service för skoländamål behöver utredas gällande lämplighet med bakgrund av befintligheter på platsen för att säkerställa om det är möjligt och vad konsekvenserna blir för exempelvis friyta och befintliga träd.

En kommunal verksamhet som kan göras något mer publik, till exempel genom att vara öppen för allmänheten på kvällar och helger kan delvis fungera som en

mötesplats. Kommunal service på platsen bedöms också innebära en viss funktionsblandning i stadsdelen i stort, då det i Annedal idag finns ett stort antal bostäder.

Sammanfattningsvis kan det även konstateras att desto större fotavtryck på bebyggelsen samt tillkommande ytor för angöring, uteplatser, parkering, med mera (alternativ 2, 3 och 4), innebär att möjligheten att lokalisera bebyggelsen så att särskilt värdefulla träd värnas minskar.

Ur ett allmänplats perspektiv bedöms scenario 1 (en mindre ombyggnad av Brunnsgatan), tillsammans med vissa tilläggsåtgärder för att bidra till en gestaltad gatumiljö, och inte endast tillgodose tekniska funktioner, som det sammantaget bästa givet projektets ramar. Det löser de främsta bristerna på platsen, tillskapar kopplingar till idrottshallen, omöjliggör inte en omdaning av gatan framgent och bedöms som genomförbar. Detta alternativ har även minst inverkan på befintlig trädallé längs med Brunnsgatan. Scenario 2 är icke önskvärt främst ur trafikala perspektiv, men även i viss mån på grund av ekonomiska risker. Scenario 3 bedöms inte lämpligt främst på grund av kostnaden för genomförandet samt stora ekonomiska risker och tveksamheter kring om det överhuvudtaget är genomförbart. En större ombyggnation av gatan bedöms medföra påverkan på spårväg, lokaler i befintliga byggnader såväl öster som väster av spårområdet och befintlig trädallé längs Brunnsgatan. Scenario 2 och 3 är även förknippade med flertal risker kopplat till privata fastighetsägare och logistik inom befintliga fastigheter, utanför planområdet, som projektet inte har rådighet över.

6 Slutsats

För det fortsatta planarbetet förespråkar projektgruppen att utreda om det kan tillskapas något mer än en skolidrottshall men att användningen ska vara för skoländamål. Det finns stora brister i stadsdelen gällande funktionella ytor för skolverksamhet. Bostäder är idag det dominerande i stadsdelen. Projektet ser inga ekonomiska fördelar med att tillskapa exempelvis bostäder.

Projektet förespråkar därför att utreda alternativ 2, skolidrottshall med kommunal service för skoländamål (skolkök, matsal och specialsalar). Om och i vilken omfattning det är möjligt att tillföra ytterligare kommunal service för skoländamål utöver skolidrottshall behöver dock utredas inom ramen för planprojektet.

Det kan vara möjligt att jobba med aktivering av bottenvåning mot Brunnsgatan och Västergatan, exempelvis genom glasade fasader, placering av publika funktioner inom byggnadskroppen och platsbildning framför idrottshallen. Om några fristående lokaler kan tillskapas i bottenvåning på idrottshall finns fortfarande möjlighet för verksamheten att hyra ut dessa under kvällar och helger.

Tillräcklig friyta kommer fortfarande att bli en utmaning på platsen i alternativ 2 och som tidigare konstaterats, att ju större fotavtryck, desto mindre möjlighet att bevara befintliga träd.

För den allmänna platsen, förespråkas scenario 1, en mindre ombyggnad av Brunnsgatan, då det är förknippat med färre risker och mindre kostnader. Detta scenario är kompatibelt med en skolidrottshall och kommunal service på platsen.