

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-22

SBN 2026-06-16

Ärendenummer SBF-2024-01150

Handläggare

Tove Petersson

Telefon: 031-368 24 49

E-post: tove.petersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för skolidrottshall vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta detaljplan för skolidrottshall vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal med möjlighet att utreda utrymme för ytterligare kommunal service för skoländamål

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal, cirka 2 km från centralstationen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-26 om positivt planbesked med yrkande att 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.

Förvaltningen önskar få i uppdrag att starta planarbetet.

För att svara på stadsbyggnadsnämndens yrkande har projektgruppen utrett 4 möjliga bebyggelsealternativ för användning på platsen.

Åtterrapportering sker med hjälp av bilagan och detta tjänsteutlåtande.

Det är förvaltningens bedömning att i detta planarbete är det av stor vikt att prioritera skolans behov. 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.

För att kunna möta skolans behov för såväl verksamheten, som tillräcklig friyta för skolbarnen tillsammans med platsspecifika förutsättningar och höga kulturmiljövärden bedöms det inte lämpligt att lägga till ytterligare byggnader för att göra rum för fler funktioner.

Det är därför förvaltningens bedömning att planarbetet ska gå vidare genom att utreda, 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. På platsen finns flertal platsspecifika förutsättningar. Detta rör exempelvis likriktarstation, tryckt borrhning, ledningar, kontaktstolpar, behov av utökande av friyta för Annedalsskolan, höga kulturmiljövärden, ansträngd exploateringsekonomi och skyddsvärda träd som bedöms begränsa möjlig byggrätt. Alla dessa förutsättningar behöver avvägas, varpå stora osäkerheter finns kring hur mycket ytterligare kommunal service för skoländamål som kan tillskapas på platsen. Med bakgrund av ovanstående ersätter det tidigare beslut och fortsatt inriktning för planarbetet är att utreda utrymme för ytterligare kommunal service för skoländamål tillsammans med idrottshallen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med exploateringsförvaltningen.

En detaljplan som endast inhyser kommunala verksamheter ger inga exploateringsinkomster, därav kommer projektet att generera ett ekonomiskt underskott. Medel finns ännu ej avsatta i kommunens investeringsbudget. Behovet av skolidrottshall i stadsdelen är mycket stort. Projektet bedöms trots underskottet vara motiverat utifrån behovet av skolidrott i denna del av staden.

Genom att tillföra bostäder eller andra verksamheter på platsen skulle en inkomst för markförsäljning kunna genereras i projektet. Sådan bebyggelse kräver dock en större omdaning av Brunnsgatan för att vara möjlig. Kostnaderna för denna utformning av allmän plats bedöms överstiga inkomsterna.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi medför ett ekonomiskt underskott oavsett vilken utformning eller användning som väljs. Underskottet kan bli större eller mindre beroende av omfattningen på allmän plats och byggnadens fotavtryck och de undersökta alternativen är förenade med större eller mindre ekonomiska risker.

Att undvika att inkräkta på tekniska anläggningar så som likriktarstation, ledningar och spårväg samt befintligheter i närområdet exempelvis trädallé, skyfallsled och byggnader, och därigenom minska kostnaderna, bedöms vara mer fördelaktigt ur ekonomiskt perspektiv än att utöka byggnationen på platsen för att skapa ytterligare inkomster. Samtliga alternativ som medför en påverkan på befintliga verksamheters funktioner längs Brunnsgatan är förenade med ett flertal ekonomiska risker som i dagsläget ej kunnat bedömas.

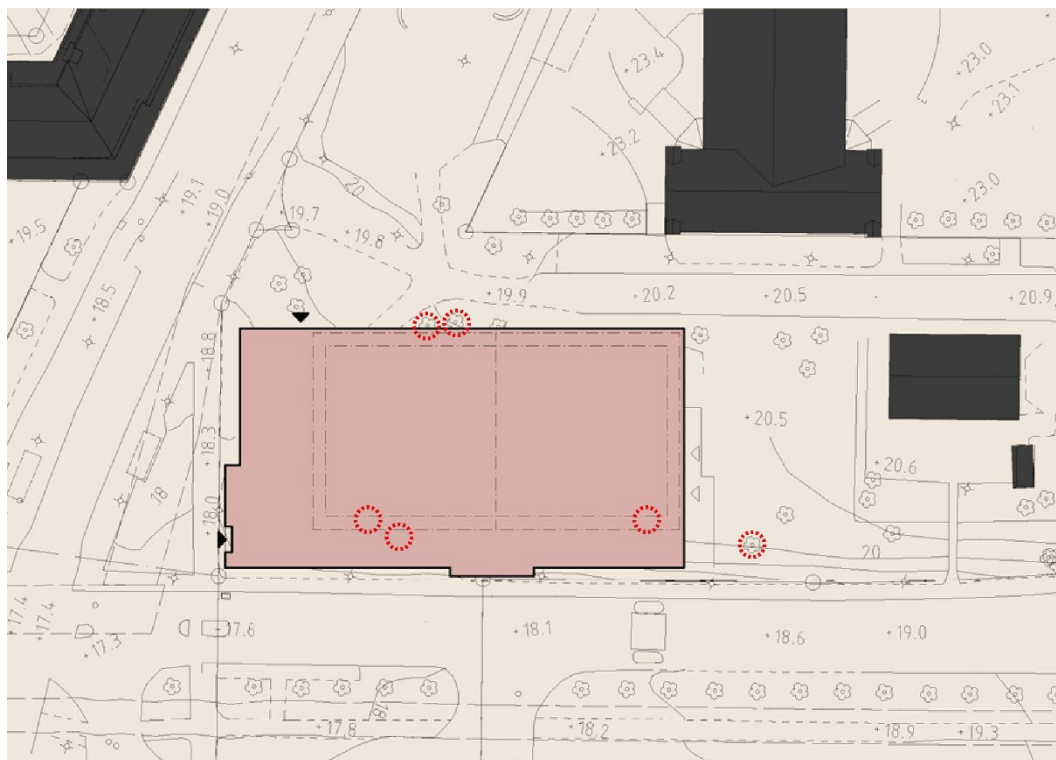
Detaljplanen bedöms med en skolidrottshall och en mindre ombyggnad av Brunnsgatan innebära exploateringsinvesteringar om cirka 30–50 miljoner kronor. Därtill tillkommer investeringsutgifter för byggnation av idrottshallen. Dessa investeringsutgifter belastar Stadsfastighetsnämnden. Lokalbrukande nämnder får kostnader för drift av lokaler.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det inledande planarbetet har ett antal träd initialt bedömts vara särskilt skyddsvärda, vilka kan komma att påverkas av detaljplanen. Detaljplanen bedöms även bidra till en minskning av de tillgängliga gröna friytorna i stadsdelen. Beroende på ombyggnad av allmän plats kan även enstaka träd i befintlig trädallé längs med Brunnsgatan komma att påverkas.

De träd som preliminärt bedömts vara särskilt skyddsvärda förekommer spritt inom området och det bedöms inte möjligt att genomföra projektet och bebygga platsen 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.

Föreslaget fotavtryck för skolidrottshall bedöms påverka fem träd som preliminärt bedöms som särskilt skyddsvärda. Vilka träd faktiskt som bedöms som särskilt skyddsvärda utreds i naturvärdesinventering under planarbetets gång.



Preliminärt skyddsvärda träd markerade med röda ringar. Bild: Okidoki. Bearbetning av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Trädallén längs Brunnsgatan bedöms kunna sparas även om en ombyggnation av Brunnsgatan sker. Det kommer dock bli svårare ju större omvandling av gatan som föreslås. Vid en större omvandling av gatan bedöms enstaka träd påverkas i allén men majoriteten bedöms kunna bevaras.

Träd som behöver tas ned ska ersättas, enligt stadens riktlinjer ska varje träd som tas ned ersättas med tre nya. Ersättningsplantering bör ske i närområdet och eftersträva en bibehållen krontäckning i det lokala sammanhanget. För projektet bedöms detta svårt att genomföra i tillräcklig omfattning då det är ont om lämpliga ytor för trädplantering i närområdet inom allmän plats.

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.

Bedömning ur social dimension

Inom stadsdelen centrum är bristen på kommunala funktioner stor, därav har önskemål uppkommit om att även kunna förlägga en del andra kommunala funktioner knutna till skolans verksamhet 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.

Om mer yta på platsen kan tillskapas för kommunal service 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 för kommunal service. Ytan för var dessa lokaler kan placeras i den redan täta staden är få. Samtidigt som att kommunala servicen i området är bristfällig står detta i konflikt med bevarandet av befintliga träd och delvis även möjlighet att utöka friytan för Annedalsskolan.

Mot bakgrund av den bristfälliga friytemängd som finns till Annedalsskolan bör möjligheterna att utöka friytan studeras i samband med detaljplaneläggning av 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.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa ska bedömas och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Övriga handlingar

1. PM funktionsblandning

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller uppdrag att upprätta detaljplan för skolidrottshall vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal med möjlighet att utreda utrymme för ytterligare kommunal service för skoländamål

Planförslaget

Området ligger i anslutning till Annedalsskolan i stadsdelen Annedal, cirka 2 kilometer från centralstationen. Förslaget avser en ny idrottshall med möjligheten att utreda möjligheten för ytterligare kommunal service, men i första hand för skolidrott.

Området ligger vid Brunnsgatan och Västergatan i direkt anslutning till Annedalsskolan med 334 elever i årskurs F-6, samt en permanent förskola med två avdelningar. Marken utgörs av svagt sluttande gräsytor med inslag av uppvuxna träd. På platsen finns även en transformatorstation och en grusplan.

Förslagen idrottshall avses nyttjas både av eleverna från den föreslagna skolan på södra delen av Skansberget där en idrottshall inte ryms, och av elever på skolor i närområdet. Den föreslagna hallen avses även kunna samnyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som Stads kärna, med markanvändningen blandad stadsbebyggelse.

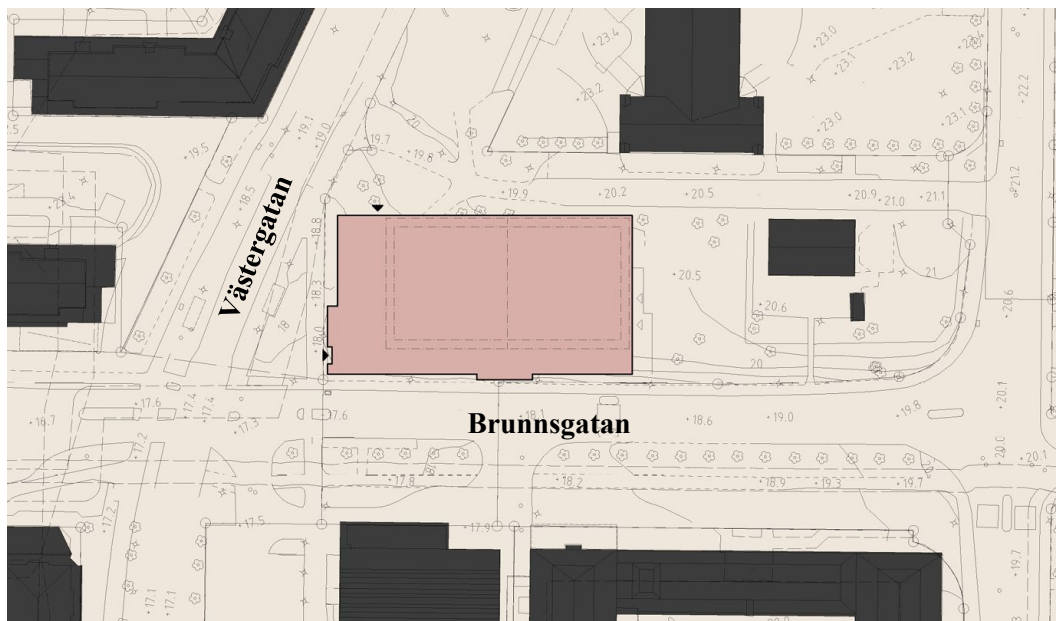
Området ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövården.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan akt 2-3304 anger användningen C – gemensamhetsanläggningar såsom butiker, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård o dyl. Byggnadshöjden är angiven till 39 meter över nollplanet, vilket innebär en byggnadshöjd om ca 11 meter. Avsikten med planen i denna del var att stadsdelens gemensamma lokalbehov skulle tillgodoses här och söder om Brunnsgatan, t.ex. nämns detaljhandel, kyrka, sporthall, träningslokaler och fritidsgård. Genomförandetiden har gått ut.

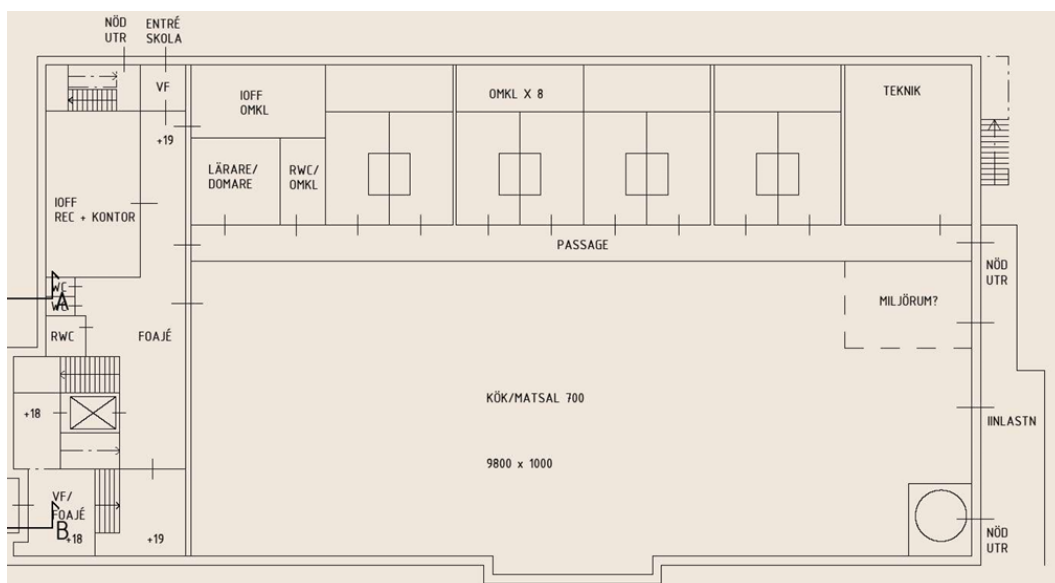
Beskrivning av förslaget

Förslagen byggnad innehåller en fullstor idrottshall (planmått 20 x 40 meter) med läktare för cirka 200 personer samt en ny matsal och tillagningskök för Annedalsskolan.



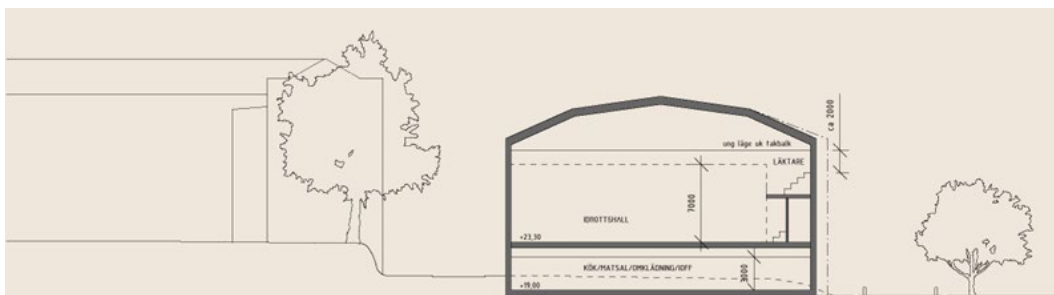
Föreslaget fotavtryck. Bild: Okidoki

Byggnaden utformas med en publik entré mot hörnet Brunnsgatan/Västergatan och spårvagnshållplatsen. Matsalen placeras längs hela söderfasaden mot Brunnsgatan. Matsalen utförs uppglasad mot Brunnsgatan för att möjliggöra aktivitet mot gatan.



Föreslagen planlösning entréplan. Bild: Okidoki

Plan två och tre utformas med en idrottshall och läkare tillsammans med förråd, kontor och aktivitetssal.



Sektion över föreslagen skolidrottshall, Annedalsskolan till vänster i bild och Brunnsgatan till höger. Bild: Okidoki

Föreslagen byggnad förhåller sig till Annedalsskolans flygelbyggnad genom liknande planform mot Västergatan och en utskjutande gavel med trapphus och huvudentré. Gestaltningen föreslås inspireras från skol- och idrottsbyggnader från omkring 1880–1920 i en samtida tolkning. Gestaltningen ska följa klassisk byggnadsordning med sockel, mittparti och tak. Byggnaden föreslås utföras i tegel med möstermurning i likhet med såväl bebyggelsen från sekelskiftet som byggnationen i omgivningen från 60-talet.



Föreslagen gestaltning mot Västergatan till vänster och Brunnsgatan till höger. Spårvagnshållplatsen placerad framför byggnaden. Bild: Okidoki

Bakgrund

Tidigare fastighetskontoret har inkommit med en ansökan om att upprätta detaljplan för en skolidrottshall vid Annedalsskolan inom stadsdelen Annedal.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-26 om positivt planbesked med yrkande att 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.

Under 2025 har projektgruppen utrett ovanstående yrkande och återrapporering sker med hjälp av bilagan och detta tjänsteutlåtande.

Koppling till andra ärenden

Ansökningar om planbesked skickades in samtidigt för tre ärenden som alla var kopplade till varandra. Ärendena utgjorde var för sig delar i ett större arbete där tre projekt rörande utbildningslokaler genomförs koordinerat för att tillgodose kommunal service i centrala staden. Förslagen har utarbetats av fastighetskontoret tillsammans med stadsledningskontoret för en långsiktigt välfungerande struktur. De tre projekten är:

- ny förskola vid Seminariegatan
- ny skola på södra Skansberget
- ny idrottshall vid Annedalsskolan

Ny förskola vid Seminariegatan och ny idrottshall vid Annedalsskolan, beskrevs utgöra en förutsättning för genomförandet av en ny skola på södra Skansberget.

För alla tre ärendena gavs positiva besked genom beslut att inleda planarbete. För två av ärendena har uppdrag givits att upprätta detaljplan. För ny skolidrottshall vid Annedalsskolan finns ännu inget uppdrag.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2026.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

Förskola vid Seminariegatan

2023-03-29	Positivt planbesked - delegationsbeslut
2024-02-06	Uppdrag – nämndbeslut

Skola på södra Skansberget

2024-05-21	Positivt planbesked - nämndbeslut
2024-05-21	Uppdrag – nämndbeslut

Skolidrottshall vid Annedalsskolan

2024-03-26	Positivt planbesked – nämndbeslut
------------	-----------------------------------

Förvaltningens bedömning

För att svara på stadsbyggnadsnämndens yrkande har projektgruppen utrett 4 möjliga bebyggelsealternativ för användning på platsen. Dessa alternativ innefattar; endast en skolidrottshall i enlighet med planbesked, en skolidrottshall med tillkommande kommunal service för skoländamål (skolkök, matsal och specialsalar), en skolidrottshall med bostäder samt en skolidrottshall med kommunal service (skolkök, matsal och specialsalar) och kommersiell service. Alla förslagen har även bedömts mot kostnader för genomförande och möjligheten att bevara befintliga träd på platsen.

Det är förvaltningens bedömning att i detta planarbete är det av stor vikt att prioritera skolverksamhetens behov. 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.

För att kunna möta skolans behov för såväl verksamheten, som tillräcklig friyta för skolbarnen tillsammans med platsspecifika förutsättningar och höga kulturmiljövärden bedöms det inte lämpligt att lägga till ytterligare byggnader för att göra rum för fler funktioner.

Det är därför förvaltningens bedömning att planarbetet ska gå vidare genom att utreda 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. På platsen finns flertal platsspecifika förutsättningar. Detta rör exempelvis rikriktarstation, tryckt borrhning, ledningar, kontaktstolpar, behov av utökande av friyta för Annedalsskolan, höga kulturmiljövärden, ansträngd exploateringsekonomi och skyddsvärda träd som bedöms begränsa möjlig byggrätt. Alla dessa förutsättningar behöver avvägas, varpå stora osäkerheter finns kring hur mycket ytterligare kommunal service för skoländamål som kan tillskapas på platsen.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget inte helt överensstämmer med Göteborgs utvidgade innerstad då en skolidrottshall inte ger den kvartersstrukturen som är utpekad i GUI:n. Förvaltning anser att det är viktigare att tillgodose kommunal service istället för den återuppbyggnad som pekas ut.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Planuppdraget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att gestaltningen behöver studeras vidare under planarbetets gång men kan konstatera att fotavtryck tillhörande en skolidrottshall inte följer principerna för kvartersstad. Såväl fotavtryck som gestaltningen behöver avvägas mot möjligheten att bevara preliminärt skyddsvärda träd, kulturmiljövärden, möjlighet att tillskapa kvalitativ friyta och tillgodose skolans behov. Byggnaden föreslås gestaltas med tegelfasad, utskjutande gavel och med en klassisk fasadkomposition med sockel, mittparti och tak. Detta bedöms kunna samspela väl med Annedalsskolan och tillhörande befintliga flyglar.

Även om alternativ utan bostäder och kommersiella ändamål väljs är det möjligt att jobba med stadsmässighet genom aktivering av bottenvåning mot Brunnsgatan och Västergatan. Gestaltningen av byggnaden och placering av funktioner inom byggnadskroppen möjliggör exempelvis glasade fasader och platsbildning framför idrottshallen.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör