

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-03-01

Byggnadsnämnden 2022-03-15

Diarienummer 0743/21

**Handläggare**

Jonas Uvdal

Telefon: 031-368 19 76

E-post: [jonas.uvdal@sbk.goteborg.se](mailto:jonas.uvdal@sbk.goteborg.se)

## Planbesked för bostäder, förskola och verksamheter vid Rosenlundsgatan (Inom Vallgraven 69:5) inom stadsdelen Inom Vallgraven

### Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder, förskola och verksamheter vid Rosenlundsgatan (Inom Vallgraven 69:5) inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg.

### Sammanfattning

Den förslagna påbyggnaden kommer i stor utsträckning inkräkta på viktiga siktlinjer från bastionsspetsarna och längs Arsenalsgatan mot omgivande stadslandskap och andra delar av fortifikationsverket, så som Vallgravsstråket och Skansen Kronan. Befästningsstadens ingående delar och dess helhet blir avsevärt svårare att uppleva, avläsa och överblicka. Bebyggelsen på Kungshöjd kommer upplevas fragmenterad och det blir svårt att avläsa de olika kvarteren, såväl som helheten från tex Rosenlundsbron eller Pusterviksgatan. Förslaget medför påtaglig skada på riksintresset och bedöms innebära ingrepp i fornlämning.

Det råder en stor brist på skolor i området. SLK kan inte försörja förväntade 30 skolbarn med skolplatser. Den föreslagna förskolans friyta är mkt begränsade. I direkt anslutning till förskolan finns endast 10 kvm/barn, fördelat på två separata tak. Bostadgårdarna är relativt små och ligger inte i direkt anslutning till verksamheten. Den lekplats som föreslås som alternativ friyta för förskolan, nås via en lång trappa. Detta gör att tillgänglighetskrav till friytan inte uppfylls. Lekplatsens uppfyller inte heller Park- och naturförvaltningens kriterier för yta lämplig för samnyttjan.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur social dimension**

Bostäderna på Kungshöjd saknar gena kopplingar till Rosenlundsgatan vilken inte befolkas utanför verksamheternas öppettider. Platsen kan därmed upplevas otrygg under kvällar och nätter. Nya bostäder med entréer från Rosenlundsgatan skulle kunna bidra till en större upplevd trygghet.

Det finns ett underskott på grundskoleplatser i området. Den planerade exploateringen beräknas medföra ett behov av ca 30 skolplatser, vilket i sig inte motiverar en byggnation. Underskottet på skolplatser visar sig genom att skolorna i närområdet i är fullbelagda vilket innebär att barnen måste placeras i skolor i andra delar av staden. Detta försvårar barnens möjlighet att ta sig till och från sin skola på egen hand.

Förslaget innehåller en mindre förskola. Förskolegården är fördelad på två separata tak där friytan totalt uppgår till 10 m<sup>2</sup>/barn. I ansökan föreslås att en närliggande lekplats cirka 100 meter från förskolans entré skulle kunna användas som friyta. Lekplatsen uppfyller inte tillgänglighetskrav, ej heller eller park- och naturförvaltningens kriterier för ytor lämpade för samnyttjan. Utöver detta så är lekplatsen relativt liten, vilket gör risken för undanträngning av andra barn stor.

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bilagor**

1. Ansökan om planbesked
2. Brev till ansökan
3. Förprövningsrapport

## Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger vid Rosenlundsgatan. Förslaget innebär tillbyggnad av befintlig byggnad samt påbyggnad 3 våningar för att möjliggöra förskola med 3 avd samt 150 lägenheter, varav ett antal möjliga studentbostäder.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger utbyggnadsstrategi: Förnyelseområde, markanvändning: Bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor.

I kommande ÖP, granskningsversion juni 2021, fördjupad för centrala Göteborg, beskrivs i utvecklingsstrategin för den befintliga innerstaden: Kompletteringar ska stärka befintliga värden utifrån olika områdens karaktär, förutsättningar och en god gestaltad livsmiljö. Identiteten i stadens olika karaktärsområden ska vara vägledande i gestaltningen och utgöra ett levande inslag i stadsbilden vid utveckling. Markanvändning anges till blandande stadsbebyggelse.

Förslaget står i konflikt med rekommendationer i kommande ÖP -Historiska stadskärnan, områdesvisa inriktningar, gällande hänsyn till den historiska stadskärnans kulturhistoriska värden.

Gällande stadsplan från 1969, akt 1480K-II-3282 anger handelsändamål. ”Dock få lokaler för annat, dock ej industriellt ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt”. Genomförandetiden har gått ut. Ändring av detaljplan i syfte att tillåta att arkader byggs igen för butiksändamål vann laga kraft 2012, genomförandetiden har gått ut 2019.

För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-6540

Ett detaljplanearbete pågick under 2012-2016, där aktuell fastighet och fastigheterna på var sida ingick. Denna plan avbröts av byggnadsnämnden 2016-09-18, då intressenterna dragit sig ur planarbetet. Förslaget för en fastighet fungerade inte tekniskt, en annan drog sig ur med hänvisning till för stora osäkerheter och kostnader i projektet. Förslaget för aktuell fastighet bedömdes ha för stor påverkan på kulturmiljö- och stadsbild. Den nivå på exploatering som sbk bedömde som rimlig förkastades av intressenten.

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård, befästningar från 1795, Bevarande program 1999, Kulturmiljöunderlag 2012, Göteborg förstärkt -Fästningsstaden. Hela centrala Göteborg är en yta med fornlämningar, den aktuella planansökan ligger mittemot byggnadsminnet Fiskekörka.

## Stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget är i delar förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering. Men förslaget står i konflikt med de rekommendationer i ÖP som föreligger gällande hänsyn till den historiska stadskärnans kulturhistoriska värden, bland annat ska stadssiluetten, utsiktspunkter och befintliga landmärken värnas. Mindre avvikelser från grönskastrategi, trafikstrategin berörs inte.

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. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomfört förslag skulle minska det ekonomiska incitamentet att riva delar av bebyggelsen, vilket föreslås i GUI.

Beslut om negativt planbesked föreslås

Skälen till att negativt planbesked föreslås är följande:

### Stadsmiljö och riksintresse

Förslaget har stor negativ påverkan på stads- och kulturmiljön. Som framgår av bilderna nedan kommer påverkan på Otterhällan vara betydande, de nya volymerna skulle dela upp den äldre bebyggelsen så att den inte längre upplevs som en helhet. Befästningen tappar härigenom sin karaktär och läsbarhet, vilket påverkar stadsmiljön negativt. Även från Arsenalsgatan och bastionsspetsarna begränsas viktiga vyer och siktlinjer kraftigt. Från utsiktsplatsen på den östra bastionsspetsen kan man inte längre se Skansen Kronan.



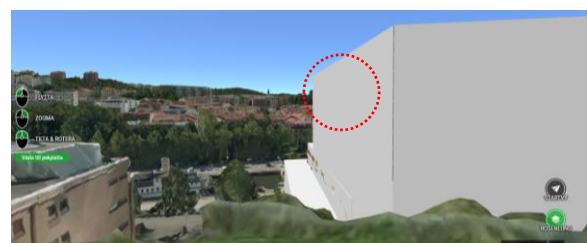
*Vy från Rosenlundsbron*



*Vy från Pusterviksgatan*



*Vy från östra bastionsspetsen med Skansen Kronan i cirkeln*



Länsstyrelsen bedömer att förslag om påbyggnation på befintliga byggnaderna medför påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Platsen för befästningslämningarna bakom byggnaderna är en av de platserna i staden där förståelsen av den befästa staden är tydligt läsbar. En påbyggnation av byggnaderna skulle medföra att siktlinjen från

befästningslämningarna mot Skansen Kronan bryts. I den detaljplan som togs fram 1969 har tydlig hänsyn tagits till befästningslämningarna vad gäller byggnadernas höjder som anpassats så att vy från befästningslämningarna kvarstår i stadsbilden. I denna plan har också tagits hänsyn till det bakomliggande bostadshuset på Arsenalsgatan som är en viktig fondbyggnad i staden från olika vyer. Dessutom verkar det föreslagna planområdet innebära ett direkt ingrepp i mark som har lagskydd enligt kulturmiljölagens bestämmelser om skydd för fornlämningar.

Även kulturförvaltningens bedömer att en till- och påbyggnad enligt ansökan riskerar att orsaka påtaglig skada på riksintresset:

- En påbyggnad enligt ansökan riskerar att orsaka påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård; ”Staden inom vallgraven med parkbältet”.
- En påbyggnad går emot uttalade värden i bevarandeprogrammet ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande”
- En påbyggnad är ett stort avsteg från tidigare planeringsinriktning där respekt visats mot fästningens profil, det bakomliggande berget och utsikt från/sikt mot Arsenalsgatan med bebyggelse.

Riksintresset är en helhet och påverkan kan nå långt utanför planområdet. Det område som nu är aktuellt för fråga om planbesked ligger mitt i ett centralt område i fästningsstadens värdekärna. En påbyggnad skulle försvåra förståelsen av den bevarade stadfästningen och det omistliga sambandet mellan fästningen och skansarna.

**Ytbehov friyta förskola:**  
Enligt ramprogram: **35 m<sup>2</sup>** /barn  
Obs: sammanhållen yta

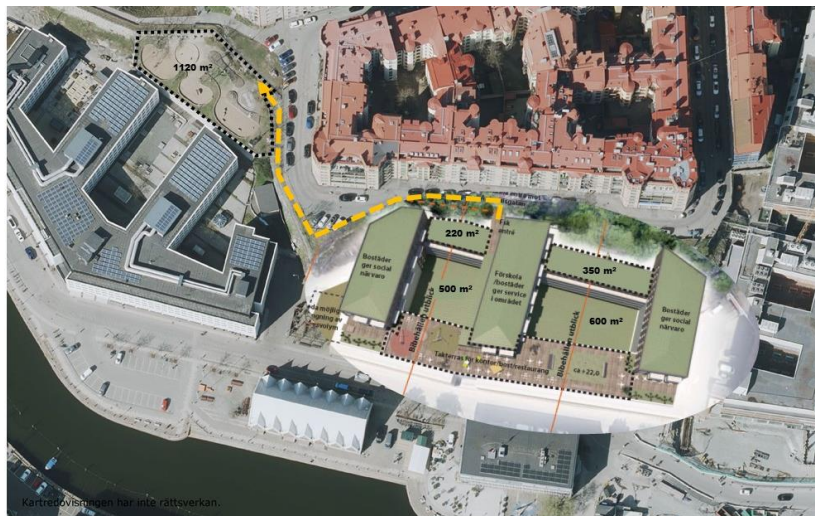
**Förskola 54 barn (3 avd):**

**På tak 220+350 m<sup>2</sup> =10 m<sup>2</sup>** /barn

**Gårdar 500+600 m<sup>2</sup>**  
Varav 50% till friyta förskola  
250+300 m<sup>2</sup> =**10 m<sup>2</sup>** /barn

**Lekplats 1120 m<sup>2</sup> = 21 m<sup>2</sup>** /barn  
Ej i anslutning till förskola, 130 meters avstånd, 5 meters höjdskillnad.  
Nås med trappa, dvs **ej tillgänglig**.

Ytorna är inmätta från ortofoto och är inte exakta



## Översikt friytor

### Kommunal service

Planansökan innehåller en förskola med tre avdelningar (10 kvm/ barn), förskolegård erbjuds på två separata tak, 220 respektive 350 kvm (totalt 10 kvm/barn). Ytterligare friyta kan rymmas på delar av bostadsgårdarna. Bostadsgårdarna är dock relativt små och ligger 5 våningar ned. Alternativt föreslås att en i närområdet liggande allmän lekplats förses med en byggnad för toalett och förråd så att denna lekplats kan utgöra den huvudsakliga friytan. Lekplatsen finns drygt 100 meter från förskolans tänkta entré och nås via en lång trappa, vilket gör att tillgänglighet inte kan uppnås.

Park- och naturförvaltningen framhåller i sin remiss att denna lekplats inte uppfyller förvaltningens kriterier för ytor lämpliga för samnyttjan. Därtill är lekplatsen relativt liten, vilket gör risken för undanträngning av andra barn är stor. Sammantaget finns inte möjlighet att åstadkomma lämplig och tillräcklig stor friyta.

Likt förskolor finns ett underskott på grundskoleplatser i området. Den planerade exploateringen beräknas medföra ett behov av ca 30 skolplatser, vilket i sig inte motiverar en byggnation. Underskottet på skolplatser visar sig genom att skolorna i närområdet är fullbelagda. Bristen på skolplatser bedömer SLK som mycket viktig att omhänderta då det är svårt att lokalisera en större skolenhet för den av grundskolenämnden önskvärda nivån om 500 elever i området. Utifrån nuvarande planeringsläge ser stadsledningskontoret att det inte finns förutsättningar för att försörja ytterligare bostadsprojekt med skolplatser i detta område.

## **Stadsbyggnadskontoret**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

Chef Planavdelningen