

Information inför beslut om samråd

Detaljplan för bostäder och förskola vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

EXN 2024-08-26

Dagordning

- Historik, bakgrund och tidplan
- Förslag
- Anpassningar från tävlingsförslaget
- Process
- Knäckfrågor
- Gestaltningsprogram
- Ekonomi

Projektets historik och beslut

- Program
 - Uppdrag 2009
 - Samråd 2014
 - Beslut i BN om att avsluta programuppdraget 2017
- Planbesked BN 2017
- Markanvisning
 - Tävling sep 2018
 - Beslut om anvisning i FN nov 2018
- Beslut om startplan dec 2019
- Planeringsbesked LST
 - Begäran om planeringsbesked mars 2021
 - LST planeringsbesked maj 2021
 - *beslutar att lämna negativt planeringsbesked vad gäller Riksintresse för Kulturmiljö. Planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset, se bilaga 1b, och kan **inte** accepteras i sin nuvarande utformning.*
- BN beslut om fortsatt planarbete aug 2021
 - *fortsätta planarbetet i enlighet med exploatörens förslag med inriktningen att planen under året ska kunna gå ut på samråd.*



Foto från Skansberget över Skanstorget från väst. Okidoki arkitekter

Tidplan för detaljplanearbetet

- Uppstart planarbete
 - Januari 2022
- Workshop med Länsstyrelsen
 - Våren 2022
 - Gemensam förståelse av beslutstext (motiv och uttryck) och uttolkningen av riksintresset
 - Gemensam bild över vilka delar som påverkas
 - Viktiga vyer
- Bearbetning av förslaget
 - Hösten 2022-Våren 2023
 - Utveckla ett förslag som inte innebär påtaglig skada och som är ekonomiskt genomförbart samt är i linje med tävlingsförslaget utgångspunkt
 - Information till BN och FN december 2023
- Framtagande av DP samrådshandlingar och utredningar
 - Våren 2023 - Hösten 2023
- Förstudie förskola
 - Oktober 2023 – mars 2024
 - Omtag av förskola på grund av nytt arbetssätt som kräver förstudie i tidigt skede. Inkluderar gestaltning av förskola och säkerställande av genomförbarheten då förskoleförvaltningen tvekade ifall platsen var möjlig/lämplig för en kommunal förskola
- MKB
 - April/maj 2024
- Bearbetning av handlingar och inlämning
 - Maj/juni 2024
- Samrådsbeslut SBN
 - Augusti 2024
- Granskning 2025
- Antagande 2025/2026

Hållbar stad – öppen för världen



Illustrationsvy sett från nordväst, tävlingsförslaget samt bearbetat förslag. Okidoki arkitekter

Information inför beslut om samråd för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

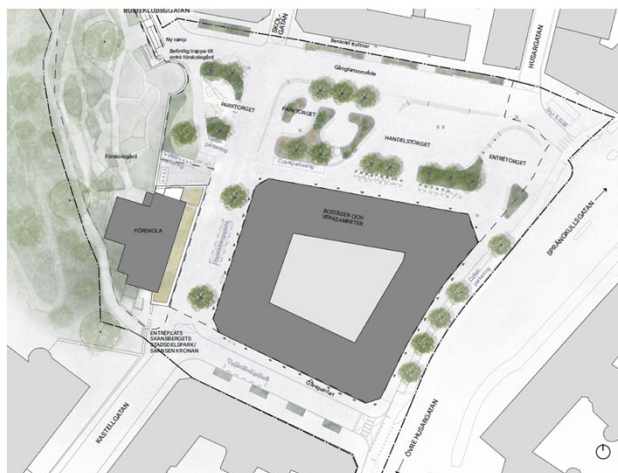
Planbesked 2017-06-21	Uppdrag 2019-12-17	Program -	Samråd SBN 27/8	Granskning	Antagande/Godkännande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn	Dnr SBF-2023-00279
--------------------------	-----------------------	--------------	--------------------	------------	-----------------------	----------------	-------------	---------	---------	--------------------

Sammanfattning

- Kvarter för bostäder med lokaler i bottenvåningen, ca 140 lägenheter och 1000 kvm lokaler
- Förskola, 4 avdelningar (20 kvm/barn)
- Allmän plats, torg – Nytt öppet-, grönt- och bilfritt torg på ca 4000 kvm. Ca hälften av det nuvarande stadsrummet bebyggs.
- Allmänt tillgängligt garage under kvarteret med ca 60 parkeringsplatser (idag 166). Tillkommande parkering löses via parkeringsavtal i intilliggande garage.
- Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen men den följer i hög grad de viktiga inriktningarna. Förslaget har anpassats för att minska påverkan på den känsliga kulturmiljön och stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Markanvisning via tävling: Ernst Rosén

Förslaget har anpassats för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö

- Minskat fotavtryck för kvarteret och förskolan
- Anpassad utformning och gestaltning av kvarteret till Kommendantsängens skala och byggnadsordning
- Anpassat placeringen av förskolan till södra delen bakom kvarteret samt utformning som motsvarar historisk bebyggelse intill berget.
- Ökad öppen torgyta med fri sikt mot Skansen och berget från Övre Husargatan
- Planförslaget bedöms innebära skada på riksintresset (inte påtaglig skada på riksintresset).



Illustrationsritning över planförslaget. (Kragh & Berglund)



Illustrationsvy över kvarteret och torget sett från nordost (Okidoki arkitekter)



Illustrationsvy sett från nordväst (Okidoki arkitekter)

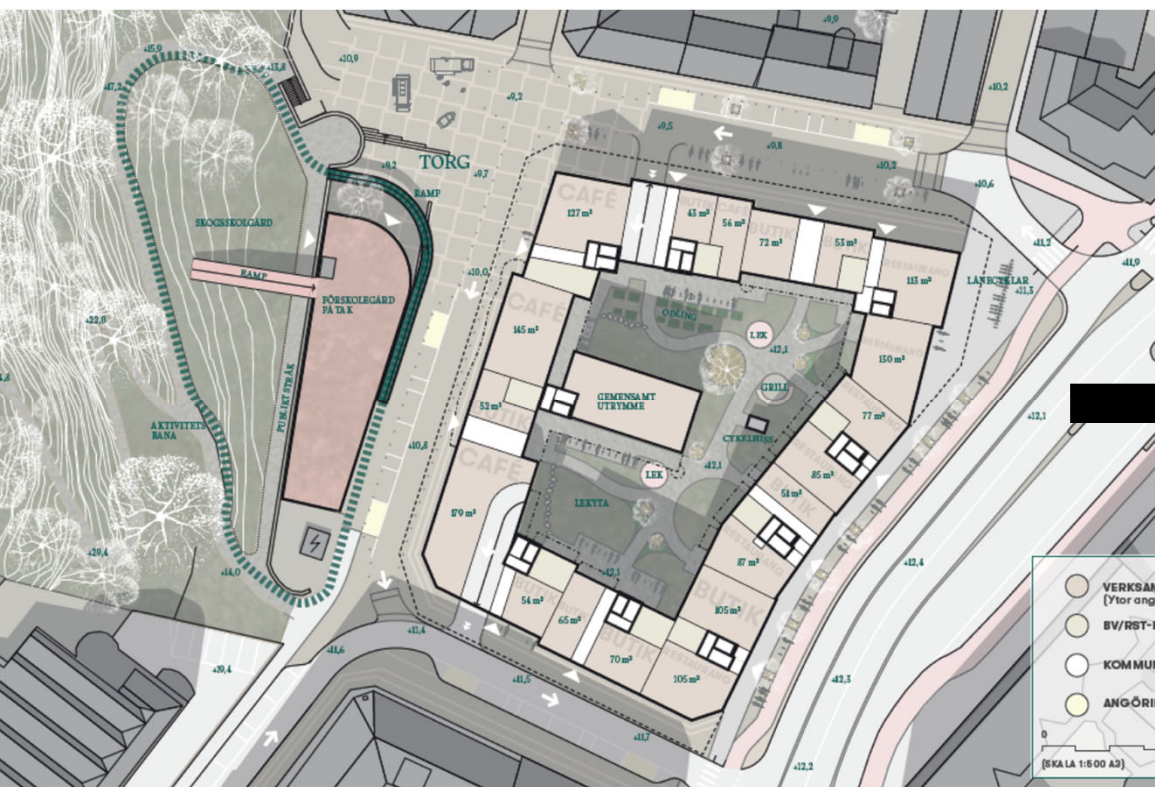


Illustrationsvy över förskolan sett från nordväst (Okidoki arkitekter)

Ändringar från tävlingsförslaget för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö

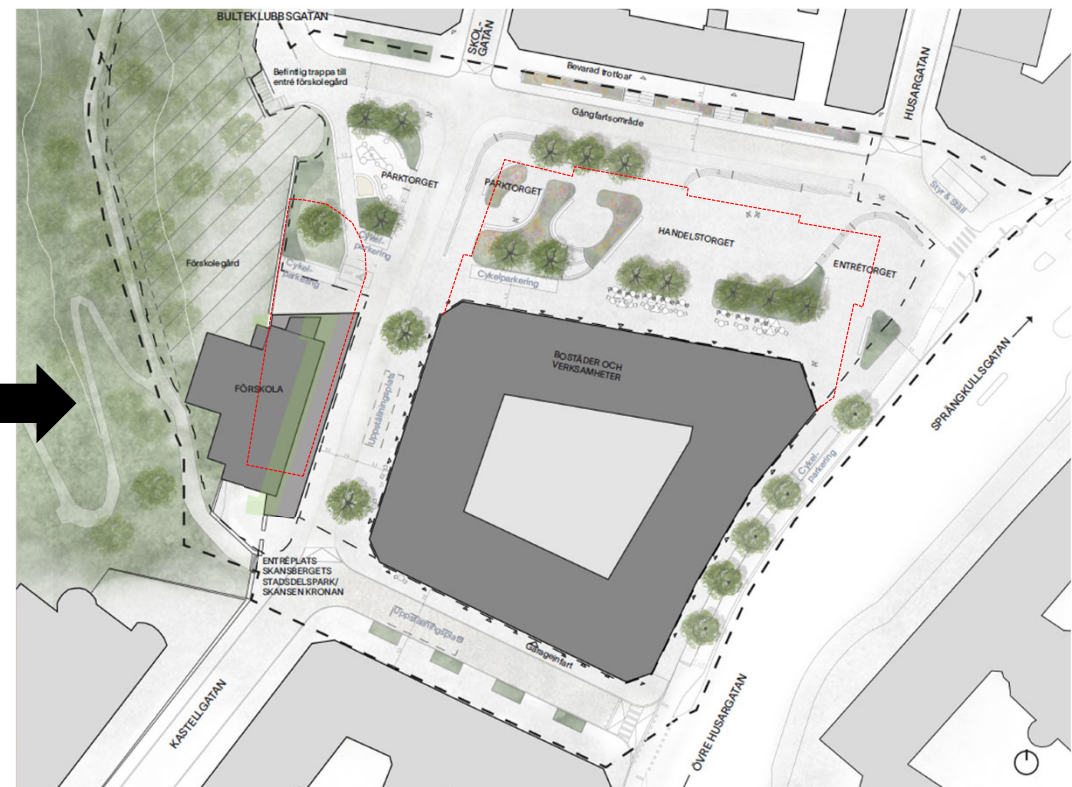


Göteborgs
Stad



TÄVLINGSFÖRSLAG

Okidoki arkitekter



FÖRSLAG TILL SAMRÅD

Kragh och Berglund och Okidoki arkitekter

Ändringar från tävlingsförslaget för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö



TÄVLINGSFÖRSLAG

Okidoki arkitekter



FÖRSLAG TILL SAMRÅD

Okidoki arkitekter

Ändringar från tävlingsförslaget för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö



TÄVLINGSFÖRSLAG

Okidoki arkitekter



FÖRSLAG TILL SAMRÅD

Okidoki arkitekter

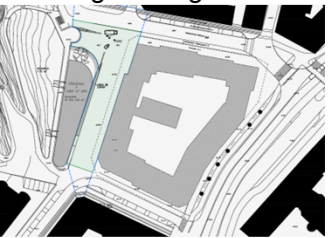
Anpassningar efter tävling

- Bostäder, lokaler och BTA
- Kvarter, omfattning & gestaltning
- Parkeringsplatser
- Allmän plats
- Förskola

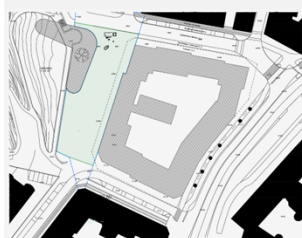


Samtliga förslag

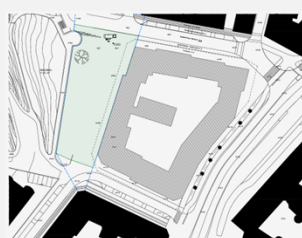
Tävlingsförslaget 180801



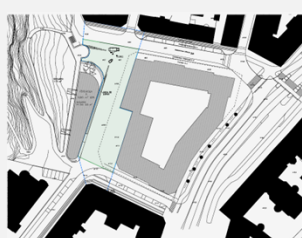
Innan WS 211217



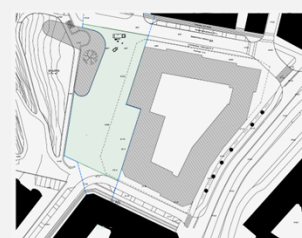
211217



211217



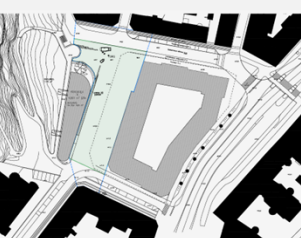
211217



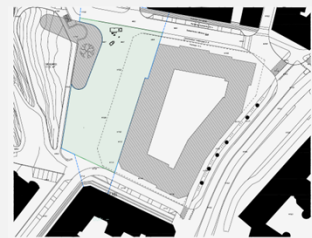
211217



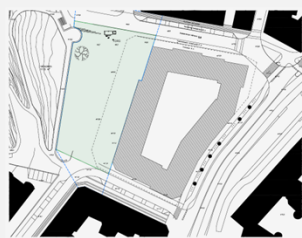
211217



211217



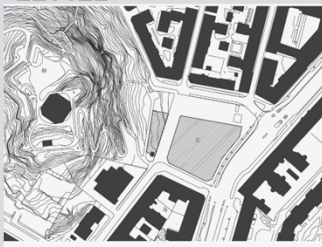
211217



Under WS 220622



220622



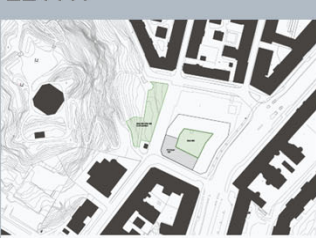
Efter WS 221025



221025



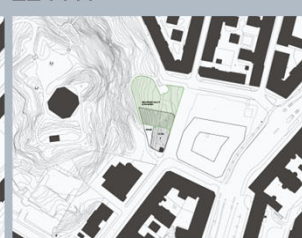
221117



221117



221117



221117



230315



230315



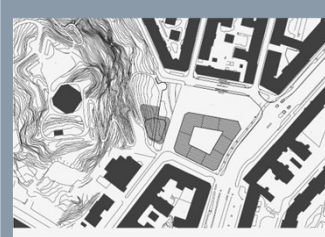
230328



230331



230502

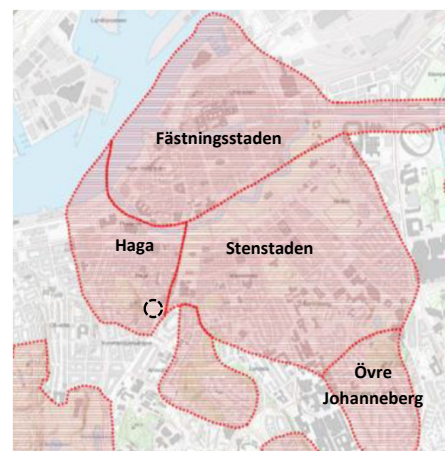


240405



Knäckfrågor

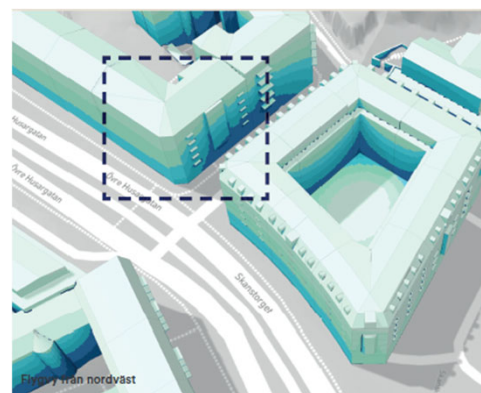
- MKB Kulturmiljö – inkl. påverkan på riksintresse
- Skyfall
- Mobilitets-, parkering- och ersättningsutredning samt säkerställande av allmän tillgänglig parkering
- Dagsljus



Riksintresset Göteborgs innerstads



Föreslagna åtgärder för hantering av skyfall. KoV



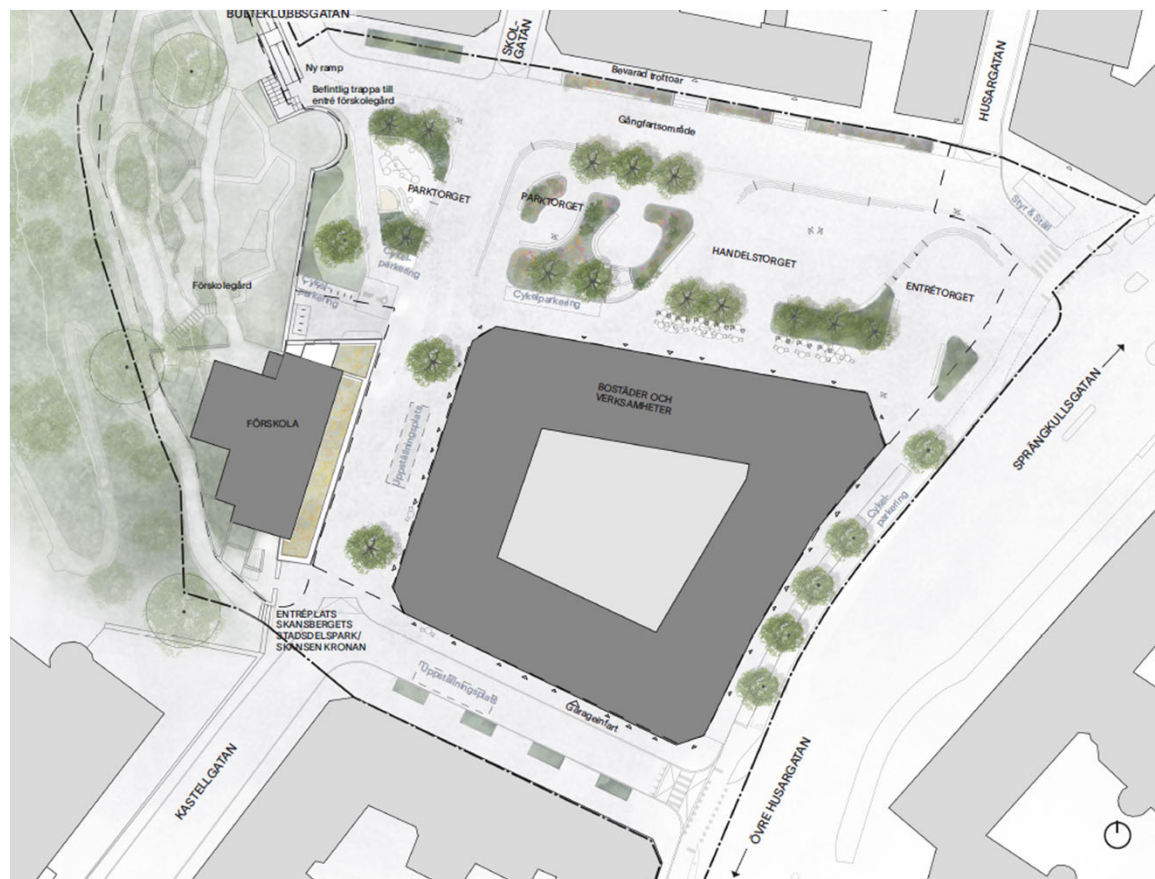
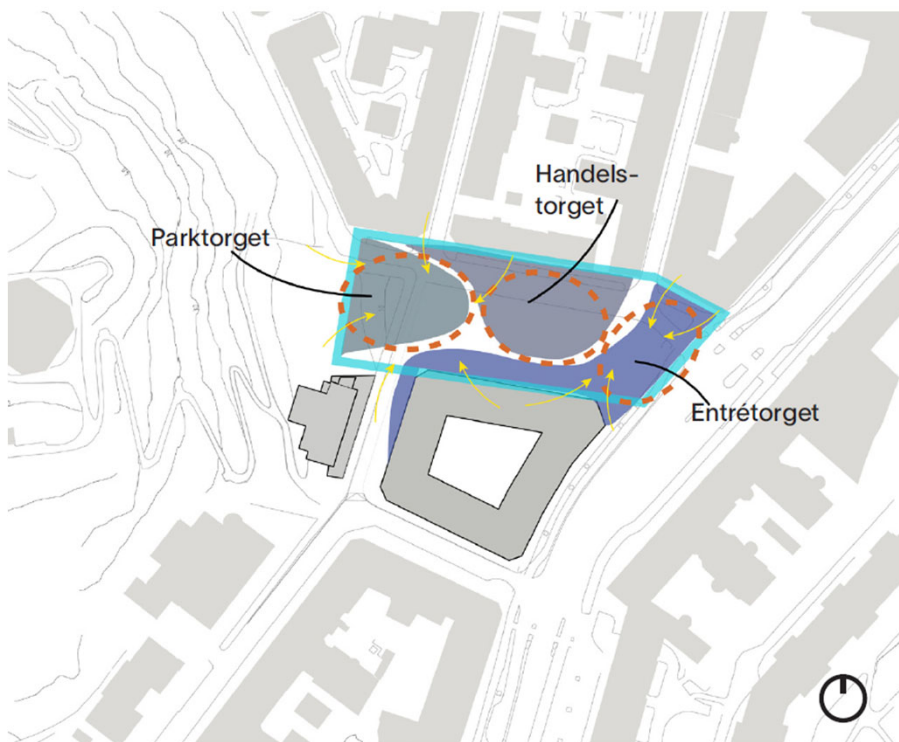
VSC analys (dagsljus) Okidoki arkitekter



Garage under byggnadskroppen med ca. 60 bilplatser. Okidoki arkitekter

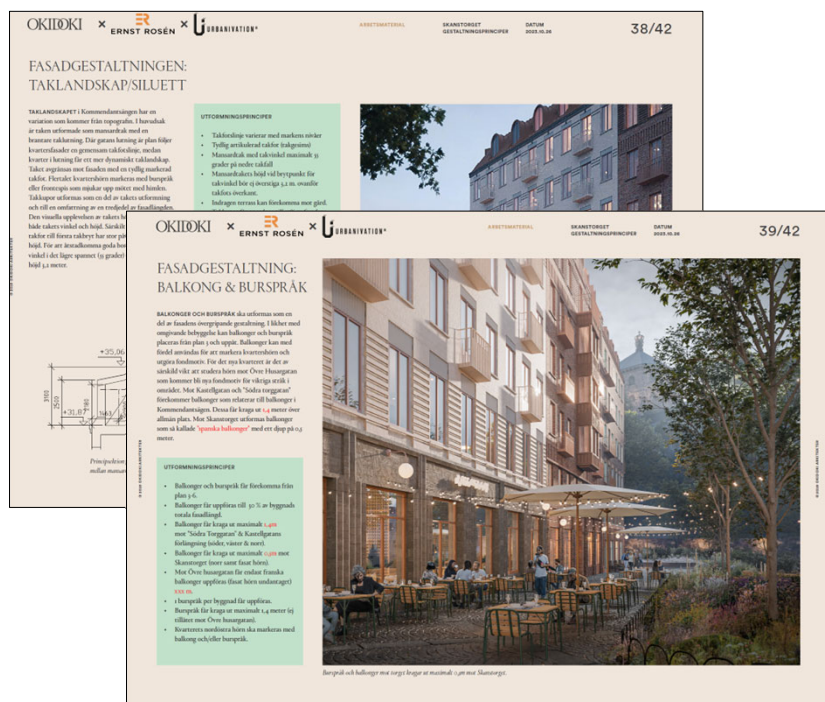
Gestaltningsprogram för allmän plats

- Nytt öppet-, grönt- och bilfritt torg i den norra delen av planområdet
 - Totalt föreslås ca 4100 kvm planläggas som allmän plats Torg.
 - Ungefär hälften av stadsrummet, från fasad till fasad i norr till söder, kommer att förbli öppen allmän plats.



Gestaltningsprogram för kvarteret

- Utgår från en analys av byggnadsordningen i Kommendantsängen och innehåller förslag på gestaltungsprinciper för kvarteret. Förslaget präglas av klassisk, traditionell arkitektur vilket regleras med utformningsbestämmelser.



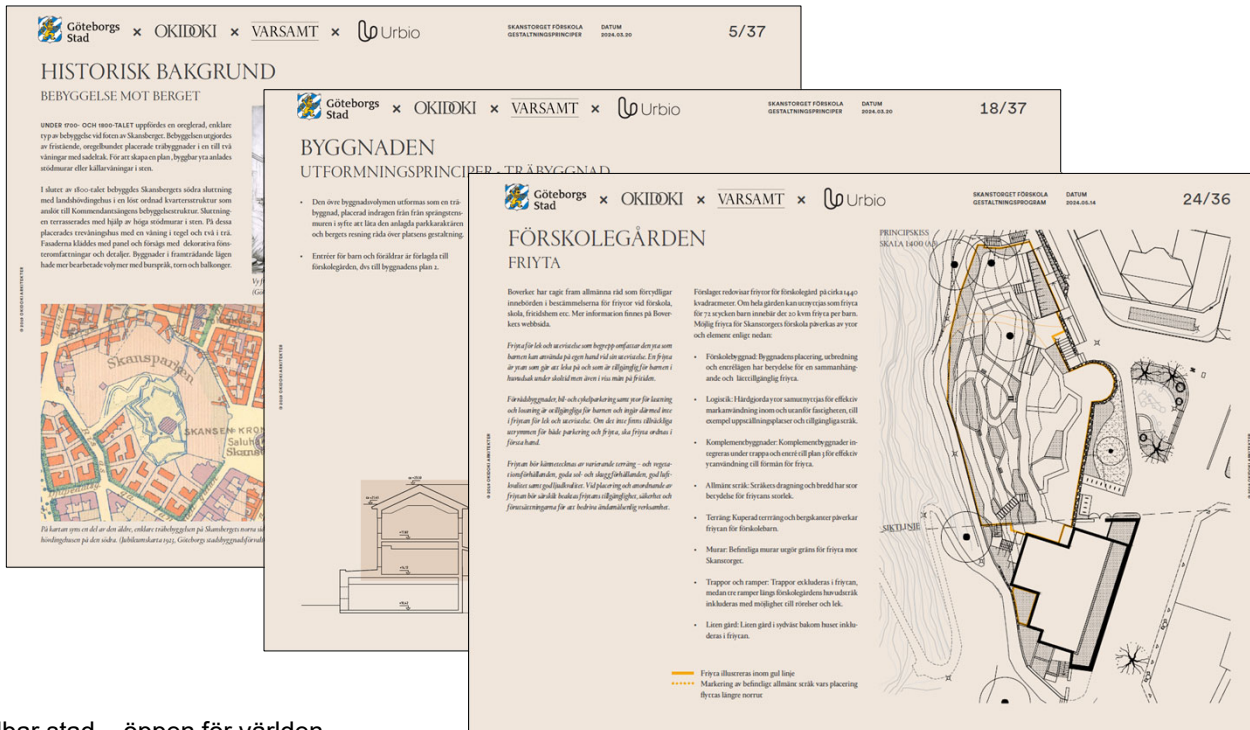
Gestaltningsprogram för kvarteret



Okidoki arkitekter

Gestaltningsprogram för förskolan

- Utformning av förskolan har utgått från en analys av historisk bebyggelse kring Skansberget och förslaget motsvarar historisk bebyggelse intill berget vilket regleras med utformningsbestämmelser.



Investerings ekonomi

Förskola

Utbyggnad av kommunal service, förskola

- Förslaget möjliggör för en förskola med 4 avd.
- Kommunal förskola säkerställs på kommunal fastighet.
- Uppfyller SFFs krav om minst 4 avd.
- Klarar sammanhållen, acceptabel friyta (20 kvm/barn).
- Investering och drift bedöms bli hög.



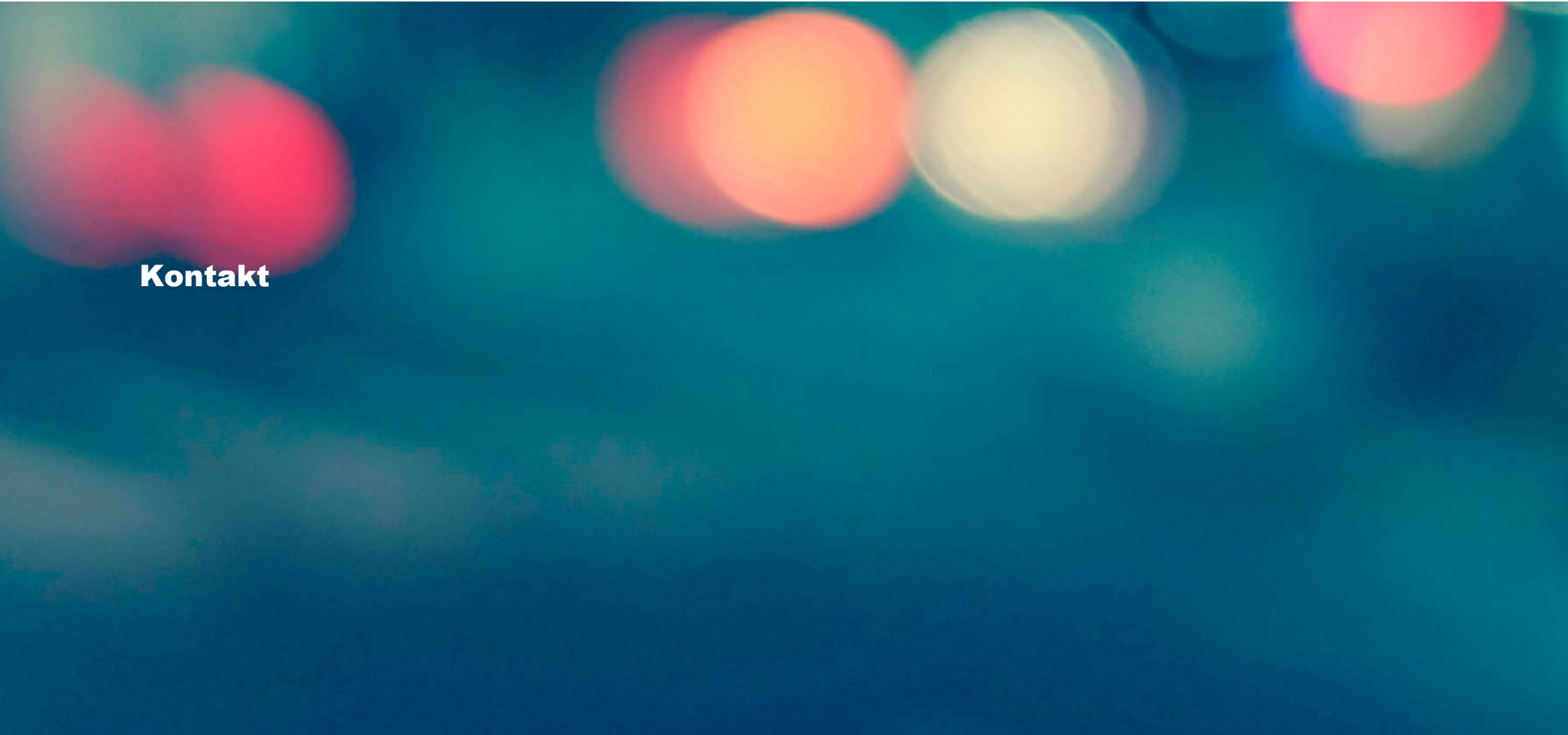
Exploateringsekonomi

Detaljplanen

Exploateringsprojektet

- Exploateringsprojektets ekonomi bedöms i samrådsskedet ge ett försiktigt positivt resultat.
- Övergripande kostnader, intäkter och osäkerheter.
- Möjlighet till exploateringsbidrag finns ej (anvisning av kommunal mark).
- Ekonomin kommer att konkretiseras inför detaljplanens granskningsskede.





Kontakt