



2017-05-23
Diarienummer: 0847/16
FK Diarienummer: 7074/15

Malin Häggdahl
Telefon: 031-368 15 12
E-post:
malin.haggdahl@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för bostäder och förskola på Skanstorget på fastighet Haga 715:7 och del av Haga 715:15 samt del av Kommendantsängen 716:9 inom stadsdelen Haga

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

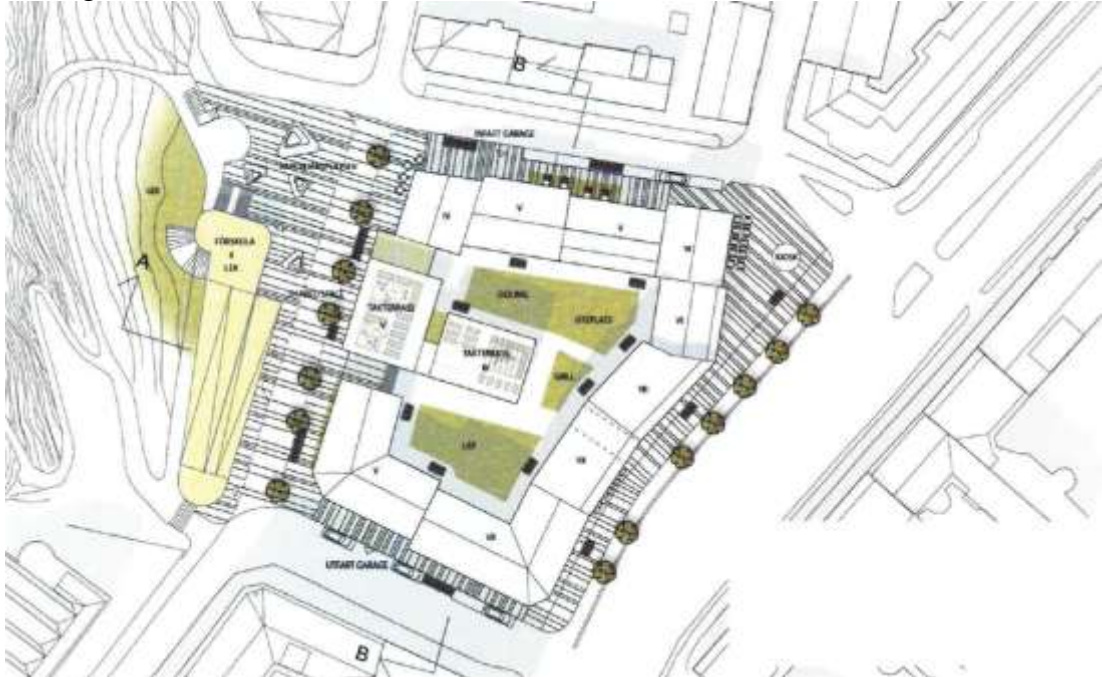
Inkom: 2016-12-02
Kompleta handlingar: 2016-12-02
SDN: Majorna-Linné
Fastighet: Haga 715:7, del av Haga 715:15 och del av Kommendantsängen 716:9
Sökande: Fastighetskontoret, Göteborgs stad
Fastighetsägare: Fastighetskontoret, Göteborgs stad



Intressentens syfte

Åtgärder som föreslås är att bebygga Skanstorget med ett nytt bostadskvarter i fyra till sju våningar med två parkeringsplaner under mark samt att bygga en förskola med fyra avdelningar med utemiljö mot Skansberget. Lokaler föreslås i bottenvåningarna. Förslaget omfattar totalt ca 24 000 m² BTA varav 13 500 m² BTA bostäder. Förslaget innehåller 205 lägenheter av vilka ca hälften är små lägenheter om ett rum och kök.

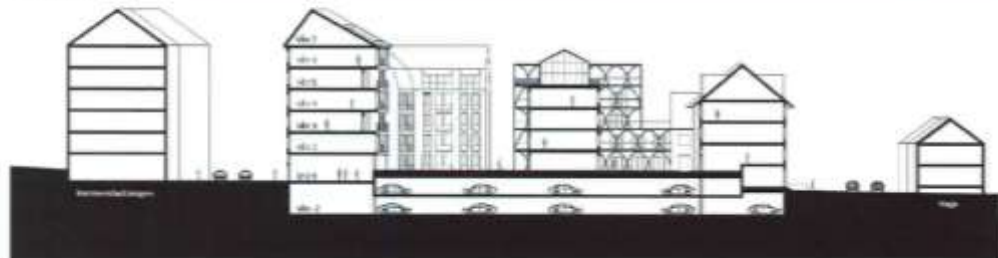
Förslaget:



Situationsplan, förskola mot berget, bostadskvarter på torget



Sektion A-A



Sektion B-B

Sektioner



Fotomontage från Övre Husargatan mot sydväst

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till (*SDF Majorna-Linné, Park och Natur, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, Lokalsekretariatet och Trafikkontoret*) för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

SDF Majorna-Linné

Förvaltningen ser en mängd negativa konsekvenser av planförslaget, trots dess föreslagna tillskott av bostäder och förskola. Förvaltningen föredrar de förslag på upprustning av torget och mindre tillskott av bostäder som presenteras i programförslaget. Förvaltningen ser därför gärna att de frågor som förvaltningen lyfte under programsamrådet även behandlas i detta ärende.

Förvaltningen bedömer att social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys behöver göras i framtida planarbete då platsen är av stor betydelse för hela staden och planen innehåller tydliga målkonflikter. Det finns idag en stor brist på öppna platser i området och förvaltningen anser att lämpliga sådana bör värnas då de behövs som andningshål och rekreationsplatser i den tätande staden. Under programsamrådet betonade förvaltningen att för att bygga bostäder här bör de vara välmotiverade, det vill säga uppfylla ett särskilt viktigt behov.

Även platser som erbjuder vistelse utan att spendera pengar är en brist i området. Förvaltningen lyfte i programsamrådet att platserna inom programområdet skulle kunna fungera som sådana målpunkter och verka integrerande ur ett hela-staden-perspektiv, vilket försvåras med det rubricerade förslagets omvandling från potentiellt levande torg till bostadskvarter.

Förvaltningen ser en stor potential för torget att genom sitt läge bli en levande mötesplats, genom upprustning och omsorgsfull utformning. Idag saknas tydliga torg i Annedal och Skanstorget har potential att bli ett torg som knyter ihop primärområdena Haga, Olivedal och Annedal på ett sätt som saknas idag.

Förvaltningen anser att programförslaget tar bra och tydlig hänsyn till fördelarna med ett upprustat torg och hänvisar till det angående utformning och synliggörande av platsens historiska betydelse. Förvaltningen bedömer att det är positivt med tillskott av förskola i området då behoven är stora i stadsdelen. Utformningen av förskolegård

mot Skansberget bedömdes i programmet vara olämplig, då den innebär inhägnader som minskar allmänhetens tillträde till platsen. Med det nya förslaget bör denna målkonflikt utredas och möjligheterna till samnyttjan klarläggas. Förvaltningen anser att det är en stor förbättring att markparkeringen försvinner till förmån för ett garage under torget. En hållplats vid torget saknas.

Området har en stark kulturhistorisk identitet. Platsen är den enda kvarvarande platsen runt Skansberget som behållits öppen, en kvarleva från Skansens behov att ha fri sikt runt hela berget. Skansen Kronan är en viktig del av Göteborgs identitet. I planeringen av platsens framtida innehåll bör dess kulturhistoriska identitet behandlas som en tillgång, framhävas och tillåtas prägla framtida utformning. I stadsdelen finns få soliga, plana och gröna aktivitetsytor. Programförslaget gav utrymme för att tillföra en sådan plats, vilket förvaltningen bedömde vara ett positivt tillskott för hela stadsdelen. Även entrén till grönområdet på Skansberget förbättrades i programförslaget, vilket förvaltningen ställde sig positiv till. I det rubricerade ärendet presenteras inga sådana insatser, vilket förvaltningen tycker är en tydlig försämring i jämförelse med programförslaget. Området blir mindre tillgängligt för allmänheten och en yta som har stor potential att bli en öppen mötesplats för människor från hela staden blir istället ett slutet bostadskvarter som kapslar in den enda kvarvarande öppna ytan upp mot Skansberget

Park- och naturförvaltningen

Förvaltningen anser inte att Skanstorget ska bebyggas utan att ha en övergripande idé för hela stadsdelen och utan en tydlig analys av stadens offentliga rum och sammanhang kontra den täta bebyggelsen.

Rörelser och relationer skapar stadens liv. Hur stadens rum hänger samman skapar flöden, det är flöden som skapar stadens liv.

Stadsbyggnad handlar om att skapa lägen, inte enbart att exploatera dessa. Lägen (typ Skanstorget) som i Göteborg tagit 400 år att skapa ska inte exploateras, nya lägen ska skapas istället. Möjligheter att utveckla sociala mötesplatser i den täta staden är oerhört viktiga att värna. Hur vi möts och vilka som möts. Förutsättningarna för hur detta ser ut är en grundbult för staden.

Det är stadens form som avgör värdet på stadens tillgångar. Stadens rumslighet avgör värdet på stadens övriga kapital (socialt, ekonomiskt, ekologiskt och tekniskt). Stadens form styr flödet, vilket styr utbudet, vilket styr värdet.

Tag vara på det rumsliga kapitalet istället för att exploatera det. Skapa nytt rumsligt kapital genom planering! De små detaljerna i planeringen får inte önskad effekt utan en övergripande idé som samlar och skapar sammanhang. Till vilken övergripande idé hör frågan om att bebygga Skanstorget?

Kulturförvaltningen

Skanstorget ingår i ett större område (Haga-Masthugget) som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, där Skansen Kronan tillskrivs en särställning för det kulturhistoriska värdet. Hela området finns också utpekad i stadens bevarandeprogram. Såväl Skansen Kronan som kvarteret Grenadieren längs torgets norra sida är också skyddade byggnadsminnen som en del av det nationella kulturarvet. Planområdet berör också lagskyddade fornlämningar.

Idag är Skanstorget den enda platsen runt Skansberget där man har fri sikt upp längs bergsslutningen och mot skansen. Den öppna torgytan är också den enda platsen där det äldsta Haga tydligt annonseras i den omkringliggande stadsmiljön. Platsen är central för berättelsen om Göteborgs äldsta förstad.

Kulturförvaltningens bedömning är att Skanstorget i huvudsak ska fortsätta att vara en öppen torgyta, då detta är av central vikt för att upprätthålla förståelsen och upplevelsen av de höga kulturhistoriska värdena i området.

I programskedet ansåg kulturförvaltningen att samtliga av de tre volymstudierna skulle ha en negativ inverkan på såväl Skansbergets monumentalitet, mötet mellan Hagas träbebyggelse och Kommendantängens stenstadsbebyggelse och Skanstorgets historiska och nutida funktion som torg och mötesplats i en annars tätbebyggd stadsmiljö. Riksintresset, byggnadsminnena och de utpekade områdena i stadens bevarandeprogram bedömdes alla då komma att ta stor skada av förslagen.

I den nu aktuella ansökan om planbesked är påverkan på kulturmiljön långt mycket större än vad som lyftes fram i programskedet. De betydligt högre byggnadsvolymer och den kompakta, slutna kvartersstrukturen som inte lämnar några offentliga öppna ytor kvar och som helt skymmer samtliga av de idag värdefulla utblickarna med Skansberget med Skansen Kronan, Kommendantängens stenhusbebyggelse och Hagas trähus i fonden gör att ett genomförande av det nu aktuella förslaget skulle få stora negativa konsekvenser för samtliga av de kulturhistoriska värden som finns samlade på och omkring Skanstorget.

Kulturförvaltningen anser att man inte ska gå vidare med det aktuella förslaget, utan återuppta ett arbete kring hur man kan utveckla Skanstorget i samklang med, och med utgångspunkt i, de många och nationellt intressanta kulturmiljöer som sammanstrålar här. Kulturförvaltningen menar att ett torg som bär på så många lager av Göteborgs historia och som har en så lång historisk kontinuitet som öppen plats tillför helt unika värden och kvaliteter i det övergripande arbetet med att skapa en hållbar och blandad stad.

Miljöförvaltningen

Tillstyrker planarbete ur ett miljö- och hälsomässigt perspektiv. Kompletterande utredningar som behöver göras är: Luftkvalitet, Ljudmiljö, Naturmiljö, Markmiljö och Dagvatten. Förvaltningen anser att parkeringshus är att föredra framför underjordiska garage. Hänsyn till gång-, cykel- och kollektivtrafik bör tas samt ytterligare åtgärder för att minska biltrafiken. Så låga parkeringstal som möjligt bör tillämpas. En bedömning gentemot de lokala miljömålen ska göras och beskrivas.

Lokalsekretariatet

Lokalsekretariatet ser det som positivt med en fyra avdelningars förskola inom det aktuella området som kan försörja den tillkommande volymen bostäder. Det kan bli ett grannliga jobb att få en välfungerande och tillräckligt stor lekyta, det är viktigt att det prioriteras. Denna del av staden är tätbebyggd och det är svårt att få bra ytor för barn och unga, särskilt för stadsdelens förskolor som ofta är små och därmed arbetskrävande.

Trafikkontoret

Parkering är knäckfrågan från trafikkontorets sida. Trafikkontoret har i dagsläget ett större antal boendeparkeringar på Skanstorget.

Det finns inget formellt hinder mot att ta bort parkeringen men det är en stor fråga då det rör många platser.

P-bolaget har planer på att bygga ett P-hus i närheten. I dagsläget har staden ingen modell för att flytta boendeparkering till P-hus och den stora frågan där blir hur kostnadsskillnaden ska kunna täckas. En modell har tidigare presenterats för trafiknämnden med avvaktande svar.

Båda alternativen behöver beredas och behandlas politiskt innan de kan anses vara rimliga alternativ.

Trafikkontoret ser att parkeringsfrågan behöver lösas innan planarbetet startar.

Länsstyrelsen anteckningar från möte 2017-03-24

Det avbrutna programarbetet var väl genomarbetat och accepterat av Länsstyrelsen.

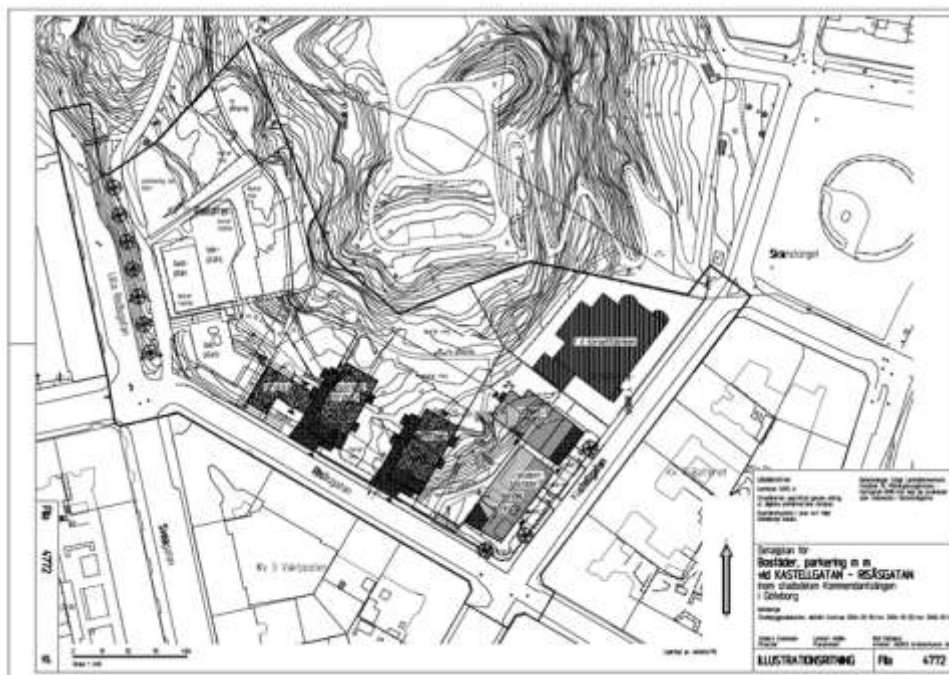
Det aktuella förslaget innebär risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård och risk för att en framtida detaljplan kommer att upphävas. I ett eventuellt planarbete måste skada på riksintresset utredas. Skansen Kronan och Skansberget ska fortsatt vara framträdande i stadsbilden.

Parkeringsgaragets påverkan på fornminnet måste utredas.

Bostäder måste klara riktlinjerna för trafikbuller och luft, förorenad mark ska utredas.

Tidigare fattade beslut av Länsstyrelsen:

Länsstyrelsen upphävde 2008-12-18 den av KF antagna planen för Bostäder vid Kastellgatan-Risåsgatan (del av Skansberget).



Detaljplan för del av Skansberget upphävd av Länsstyrelsen 2008

Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Strategier för staden i enlighet med översiktsplanen:

- Attraktiv stad för människor och företag
- Attraktiv stadsmiljö och rikt stadsliv, blandning av funktioner, visuell mångfald, möjlighet till möten. Tillkommande bebyggelse ska berika och komplettera omgivande bebyggelse
- Fler bostäder
- Mångfald - tryggt och mänskligt, god utformning av stadens offentliga rum
- Natur- och kulturmiljöer för attraktivitet, värdena ska lyftas fram och bidra till ett hållbart Göteborg

Innerstaden inklusive Älvstaden ingår inte i Strategi för Utbyggnadsplanering, UP.

Gällande detaljplan anger Allmän plats, Torg, Gata. Genomförandetiden har gått ut.

Skanstorget med omgivningar ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården. Skansen Kronan är fornlämningsområde och byggnadsminne. Delar av kvarteret Grenadi-
eren i Haga med fasad mot Skanstorget är byggnadsminne.



Riksintresseområde för kulturmiljövård



Fornlämningsområde (blått) och byggnadsminnen (bruna)

Skanstorget ingår i område 15:A Haga i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, och gränsar till områdena 16:A Kommendantsängen och 17:B Annedal.



Utdrag ur Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2009-12-01 – uppdrag för program för Skanstorget

2012-02-07 – att genomföra samråd för program för Skanstorget

Ett program för Skanstorget var utsänt på samråd hösten 2014. En samrådsredogörelse upprättades 2017-01-20.

2017-02-07 – att avsluta uppdraget att ta fram planprogram för Skanstorget.

I ett yrkande från MP, S och V som bifölls av nämnden hänvisades till föreliggande planbesked för det nu aktuella förslaget och sågs ”*möjligheterna att påbörja arbetet med detaljplan direkt. I det programarbete som har gjorts finns ett gediget underlagsmaterial, utredningar och analyser som är värdefulla att använda i det kommande detaljplanearbetet, dock utan att begränsa arbetet till enbart vad som framkommit där.*”

Stadsmiljö

Skanstorget är en öppen offentlig plats med fri sikt mot Skansberget och Skansen Kronan sedan 1600-talet. Stadsdelarna Haga, Annedal och Kommendantsängen möts kring torget med fasader som uppvisar kulturmiljöer från fyra sekler. Skanstorget används idag som parkering och störs av trafikbuller från Övre Husargatan.

Torget behöver vitaliseras med nytt innehåll. Det finns enligt stadsbyggnadskontoret stor potential för torget att genom sitt läge åter kan bli en levande mötesplats, genom upprustning och omsorgsfull utformning och ett innehåll av utåtriktad karaktär. Genom att skärma av trafikbullret kan ett solbelyst offentligt stadsrum utvecklas. Hagas fasad mot söder som bildar fond i stadsrummet är en kvalitet att tillvarata och behöver särskild hänsyn, Skansen Kronan och Skansberget behöver fortsatt vara framträdande i stadsbilden.

Förslaget strider mot översiktsplanens strategier för attraktiv stadsmiljö, den skisserade bebyggelsen bidrar visserligen till fler bostäder, men inte till blandade funktioner, visuell mångfald eller berikar och kompletterar omgivande bebyggelse. Förslaget bidrar inte heller till god utformning av stadens offentliga rum, natur- och kulturmiljöer byggs för och förminskas. De riksintressanta kulturmiljöerna riskerar att påtagligt skadas.

Trafik och parkering

Förslaget redovisar ca 180 parkeringsplatser under mark med infart mitt för kvarteret Grenadieren i Haga och utfart mot Kommendantsängen. Trafikkontoret har i dagsläget ett större antal boendeparkeringar på Skanstorget. Det finns inget formellt hinder mot att ta bort denna parkering men det är en stor fråga. P-bolaget har planer på att bygga ett P-hus i närheten. I dagsläget har staden ingen modell för att finansiera att flytta boendeparkering till P-hus. Båda alternativen behöver beredas och nämndbehandlas innan de kan anses vara rimliga alternativ. Trafikkontoret ser att parkeringsfrågan behöver lösas innan ett planarbete startar. Hur fornminnet påverkas av ett underjordiskt garage måste utredas.

Bil- gång- och cykeltrafik påverkas inte särskilt av förslaget.

Teknisk försörjning och mark

Skanstorget har utbyggd teknisk försörjning.

Förslaget till förskola innebär ett ingrepp i murar och terrasser i Skansbergets sluttnings. En del av grönområdet föreslås som lekgård för en förskola.

Utbildningslokaler / bostäder med särskild service

Förslaget innehåller en förskola med fyra avdelningar i Skansbergets ostsluttnings. Förskola behövs i stadsdelen, med läget i förslaget är det svårt att åstadkomma en väl fungerande utemiljö. Förslaget innebär risk för skada på kulturmiljön.

Sociala aspekter

Förslaget innebär att ett offentligt torg säljs och övergår i privat kvartersmark. Tillgängligheten för allmänheten begränsas till de omgivande gatorna och en mindre

plats söder om Skolgatan. Att privatisera ett historiskt torg kommer att väcka engagemang bland boende i de omgivande stadsdelarna. Ett omfattande dialogarbete kommer att behövas.

Förslaget bidrar inte till att stärka gemenskapen kring stadsdelarna som möts här och kompletterar inte stadsdelarna. I närområdet finns såväl hyresrätter som bostadsrätter, förslaget illustrerar en fortsättning på de befintliga stenhuskvarteren i Kommandantsängen. Den täta staden behöver öppna platser. Skansen Kronan behöver synas som ett landmärke när man rör sig i området. Berget är ett viktigt grönområde som behöver vara synligt och tillgängligt i stadsmiljön. Platser som erbjuder vistelse utan att spendera pengar är en brist i området.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Projektet bedöms föranleda betydande miljöpåverkan och riskerar påtaglig skada på kulturmiljön.

Miljö kvalitetsnormer

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras.

Trafikbuller

Bullersituationen för bostäder på torget behöver utredas i ett planarbete.

Samband och beroenden

Frågan om den befintliga boendeparkeringen på torget kan tas bort eller flyttas till parkeringshus måste enligt trafikkontoret behandlas politiskt innan en detaljplan startar.

Genomförande

En detaljplan enligt förslaget riskerar att upphävas av Länsstyrelsen på grund av påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Beslutsgrund

Lokalisering

- Förslaget strider på flera punkter mot översiktsplanens formulerade strategiska frågor som Attraktiv stadsmiljö, Mångfald - tryggt och mänskligt, Natur- och kulturmiljöer för attraktivitet.
- Förslaget bedöms inte bidra speciellt till att biltrafiken minskar.
- Förslaget stämmer inte helt med grönstrategin.
- Förslaget motverkar till att stärka/skapa sociala och rumsliga sammanhang.

Innehåll

- Förslaget bidrar till bostadsförsörjningen
- Förslaget bidrar inte till nya kontorsytor.

- Förslaget bidrar inte till att öka funktionsblandningen i området.
- Förslaget bidrar inte till komplettering med sådant som saknas i området.
- Förslaget bidrar inte till att befintliga kvaliteter samt sociala och rumsliga sammanhang stärks.
- Förslaget bidrar inte till Göteborgs utveckling som helhet.
- Förslaget bidrar inte till att stärka Göteborg som en barn- och ungdomsstad.

Ekonomi

- Förslaget bedöms vara i ekonomisk balans.
- Förslaget innebär investering för ny förskola.

Resursbehov

- Planarbetet bedöms vara komplicerat och riskerar att ta lång tid.
- Planarbetet bedöms kräva stor insats att genomföra och kräver ett omfattande dialogarbete.
- Detaljplanen riskerar att avbrytas eller upphävas med hänsyn till skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

Mot bakgrund av ovanstående prioriteringskriterier finner stadsbyggnadskontoret att det inte finns skäl att starta ett planarbete eftersom förslaget i så hög grad strider mot stadens mål- och inriktningsbeslut och att det är stor risk för att en detaljplan grundat på förslaget kommer att avbrytas eller upphävas.

I stadsbyggnadskontorets bedömning ingår synpunkter som kommit in från de berörda förvaltningarna och från Länsstyrelsen.

Förslag till beslut

Planbesked Negativt

Malin Häggdahl

Planarkitekt