

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-10-25

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-01127

(LIS diarienummer 0503/21)

**Handläggare**

Susanne Hagberg

Telefon: 031-368 16 28

E-post: susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

## Planbesked för bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:11 med flera) inom stadsdelen Lindholmen

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg.

### Sammanfattning

Förfrågan avser nybyggnation av ett flerbostadshus om ca 3000 kvm BTA, 30 lgh på Skatberget på Lindholmen. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården samt ligger inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Angränsande aktuell förfrågan har staden tidigare meddelat att man avser att påbörja planläggning för skola. Santosskolan som finns på platsen idag är en kommunal grundskola för ca 450 elever i årskurs 7-9 med tillfälligt bygglov som längst kan förlängas till 2030.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Pågående detaljplanearbete vid Regnbågsgatan har getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Santosskolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever. Aktuell förfrågan om planbesked gör intrång på skolans föreslagna friytor och innebär att tillräcklig friyta per elev inte kan uppnås för Santosskolan vid en kommande planläggning.

Aktuell förfrågan bedöms även innebära negativ påverkan ur kulturmiljösynpunkt. Upplevelsen och läsbarheten av kulturmiljön samt stadens siluett bedöms påverkas negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv, liksom bebyggelsekaraktärens nuvarande samverkan med den parkmiljö och grönska som omger de äldre institutionsbyggnaderna på platsen.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förslaget bedöms innebära en negativ påverkan ur en ekologisk dimension då träd och växlighet skulle påverkas och avlägsnas. Området är även idag en av få platser i staden med kvalitativa, rekreativa omgivningar med fria utblickar över älvrummet i ett högt läge, vilket är viktigt att värna i en allt mer tätbebyggd stad och i ett område med låg andel parkmark.

## **Bedömning ur social dimension**

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Enligt barnkonventionen om barnets rättigheter så ska barns bästa bedömas, beaktas och sättas i främsta rummet. Kontorets bedömning är att det allmänna intresset av skolans behov av friyta och skolans möjliga expansionsbehov då tillgängliga ytor är begränsat väger tyngre än det enskilda intresset av en exploatering.

## **Bilagor**

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

## Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger på Skatberget, Lindholmen, cirka 2 km från Göteborgs centrum.

Förfrågan avser ett nytt flerbostadshus i 4,5 våningar med en nyetablering av ca 3000 kvm bruttoarea, 30 lägenheter.

Förslaget innebär att tillräcklig andel friyta för närliggande Santosskolan inte kan uppnås samt negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. anger området som en del av den utvidgade innerstaden och blandad stadsbebyggelse.

Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

I direkt anslutning är området för Santosskolan enligt översiktsplanen utpekad som högskola/universitet, där hänsyn ska tas i den fysiska planeringen till lärosätets expansionsbehov.

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. Området för aktuell ansökan om planbesked är redovisat som park/grönyta/allé etc.



*Bild. Historisk stadsplaneanalys, GUI*

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Lindholmen (K02.03) enligt 3 kap Miljöbalken, samt inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. *Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården*, bilaga till antagande handling ÖP dec. 2021 anger viktiga karaktärsdrag och strukturer i miljöerna inom aktuellt riksintresse som särskilt ska värnas, bland annat fritt liggande äldre institutionsbyggnader, områdets grönska, visuella samband och utblickar med långa siktlinjer mot älvrummet och södra älvranden, parkmiljöer/skolgårdar/gårdsmiljöer,

viktiga fronter som annonserar området utåt där bebyggelsekaraktären i samverkan med grönska är särskilt viktig samt bergshöjderna med sin topografi, berg i dagen och randgrönska.

Gällande detaljplan akt 2-5107 anger användningen (B) bostäder, men föreslagen mark har punktprickats med regleringen att byggnad inte får uppföras. De befintliga byggnaderna gasverket och disponentvillan har ett antal egenskapsbestämmelser såsom nockhöjd, rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser etcetera med avseende på värdefull kulturmiljö. Genomförandetiden gick ut 2016-01-25.

Ett planprogram för Lindholmen är under framtagande, och samråd för programmet planeras till mars 2024.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- 2014-04-29            negativt planbesked för nytt flerbostadshus inom fastigheten Lindholmen 6:11, beslut på delegation (planchef).
- 2017-11-28            att meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen.
- 2021-11-23            att meddela sökanden att kommunen avser inleda detaljplaneläggning för skola vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Aktuellt område ligger på Skatberget längst ut mot Göta älv. Området ligger högt med ett väl exponerat läge i älvrummet och avgränsas åt söder, öster och väster av bergsbranter. På områdets västra sida finns Lindholmens varvs gamla torrdocka, och på östra sidan Lindholmen och det tidigare stapelbäddsområdet för Lindholmens varv. På Skatberget ligger ännu idag det gamla gasverket, Lindholmens varvs disponentbostad som byggts om till studentbostäder och det före detta varvskontoret där Santosskolan inryms idag. Byggnaderna ramas in av grönska, och hela miljön ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård och bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg.



*Bild: Skatberget sett från öster med disponentvillan, gasverket och före detta varvskontoret. På bilden syns den frodiga växtligheten och bergsbranterna som avgränsar området.*





*Bild: Skatberget sett från väster med torrdockan från det tidigare Lindholmens varv i förgrunden.*

Staden har tidigare meddelat att man avser att påbörja planläggning för skola i området. Santosskolan som finns på platsen idag är en kommunal grundskola för ca 450 elever i årskurs 7-9. Skolan har tillfälligt bygglov som längst kan förlängas till 2030. Vid planläggningen av skolan har den bedömts behöva kunna rymma 540 alternativt 630 elever för att täcka områdets behov av skolplatser. Marken för förfrågan ägs dels av Peab dels av Älvstranden utveckling (Lindholmen 6:9). Medgivande av ägare till Lindholmen 6:9 har getts under förutsättning att verksamhet för skola och friyta för skola prioriteras i enlighet med beviljat planbesked för Norra Älvstranden utveckling AB, dnr. 0318/21.

Tidigare friyteutredning i samband med planbesked för skola visade på att ytbehov för skolgård om ca 5400 kvm och ca 10 kvm/elev kan uppnås med 50% samnyttjan av tomtmarken runt den gamla disponentvillan samt 30% samnyttjan av den nyanlagda parken som angränsar Lindholmen 6:9 i nordväst. 10 kvm friyta per elev anges som acceptabel nivå för årskurs 7-9 i pågående arbete *Sammanställning kommunal service Lindholmen*, underlag till pågående program för Lindholmen. 15 kvm friyta per elev anges som god nivå för årskurs 7-9. Vid en skola om 630 elever krävs att ytterligare friyta kan tillgängliggöras.

Aktuell ansökan om bostäder innebär att andel friyta per elev kan bli drygt 8 kvm, och att 10 kvm friyta per elev inte kan uppnås. I ansökan föreslås en högre samnyttjan av tomtmarken runt disponentvillan, samt ytterligare samnyttjan av park väster om Lindholmen 6:9. Därtill föreslås att ett område som benämns branten anläggs som skolgård. Att anlägga den så kallade branten som skolgård innebär att ytterligare mur uppförs utmed östra fastighetsgränsen på Lindholmen 6:9. Detta innebär i sin tur att större lövträd och den grönska som finns i branten och som ramar in och är en viktig del av de kulturhistoriska byggnadernas kontext och sammanhang försvinner, likväl som att värdet av växligheten i sig i form av de värden den ger till skolgård och angränsande friyta försvinner. Se förklarande bild nedan.

Förslaget att samnyttja större del av park väster om aktuellt område bedöms inte vara ett lämpligt alternativ. Delar av de föreslagna ytorna är smala impedimentsytor, och en större del sluttar bort från skolan vilket innebär en relativt stor avskildhet från skola och

skolgård. Förslagen samnyttjan av övriga ytor bedöms väl avvägd i den sammanställning som låg till grund för planbeskedet för skolan.

## Huvudförslag

### Förslag

Vårt huvudförslag är en bostadsvolym som formar sig runt gasverket som en halv kvartersform som tillsammans med disponentvillan bildar ett litet torg. Ungefär halva volymen ligger på Peaba mark och halva ligger på Ålvesträndens utvecklings mark. Det som begränsar bostadsvolymens utbredning (BYA) i förslaget är friytan för skolan. Vi har i illustrationerna valt att redovisa ca 4,5 våningar men husen kan gärna göras högre utan att ta mer markyta i anspråk.

### Friytor

Vi har studerat ytorna för skolan och bostäderna och redovisat i nedanstående tabell. Friyta för skolan och gård för bostäderna mellan husen redovisas separat. Vi vill dock inte att gränsen ska upplöses som en barriär utan vi vill arbeta med utformningen så den inbjuder till samutnyttjande och gemenskap. Alla utevistelseplatserna bör bindas samman på ett lämpligt och attraktivt sätt och skapa en helhet i området. Utöver skolgården finns även den närliggande parken som eleverna kan nyttja på rasterna. Parken ligger närmare skolbyggnaden än södra delen av skolgården vilket innebär att den också blir en naturlig plats för skolans elever att använda på rasterna. Potentiell total friyta för skolan är i detta resonemang ca 5400 kvm.

### Parkering

Med en överlagersträckning på 100 BTA/lägenhet så får vi ca 30 lägenheter. Vid ett p-tal på 0,2-0,5 parkeringar per bostad i innerstaden innebär det 6-15 parkeringsplatser att tillgodose. I detta alternativ presenterar vi 17 parkeringsplatser. Vi föreslår även samutnyttjande av p-platser tex besöksplatser till bostäder kan samutnyttjas med skolans personal.

| Nr           | Namn                    | Area Beräkning | Samutnyttjad | Area | Faktor | Total |
|--------------|-------------------------|----------------|--------------|------|--------|-------|
| 1            | Skolgård                | Nej            |              | 4361 | 1      | 4361  |
| 2            | Friyta Brf              | Nej            | 0            | 0    | 1      | 0     |
| 3            | Friyta extra            | Nej            | 335          | 1    | 335    | 335   |
| 4            | Branten                 | Nej            | 328          | 1    | 328    | 328   |
| 5            | Gröna länken            | Ja             | 852          | 0,3  | 256    | 256   |
| 6            | Angränsande park        | Ja             | 447          | 0,3  | 134    | 134   |
| 7            | Matsal                  | Nej            | 250          | 0    | 0      | 0     |
| 8            | Uteyta boende           | Nej            | 1405         | 0    | 0      | 0     |
| 9            | Cykelparkering          | Nej            | 230          | 0    | 0      | 0     |
| 10           | Bilparkering (skola)    | Nej            | 82           | 0    | 0      | 0     |
| 11           | Angöringszon            | Nej            | 100          | 0    | 0      | 0     |
| 12           | Bilparkering (bostäder) | Nej            | 200          | 0    | 0      | 0     |
| 13           | Brasilla (skola)        | Nej            | 1393         | 0    | 0      | 0     |
| 14           | Begriña (skola)         | Nej            | 830          | 0    | 0      | 0     |
| 15           | Gasverket               | Nej            | 114          | 0    | 0      | 0     |
| 16           | Disponentvillan         | Nej            | 346          | 0    | 0      | 0     |
| 17           | Nya Bostäder            | Nej            | 683          | 0    | 0      | 0     |
| SUMMA        |                         |                | 11936        |      |        | 5414  |
| SUMMA Friyta |                         |                |              |      |        | 5414  |

Friyta ca 5400m<sup>2</sup>  
Nya Bostäder ca 680 BYA  
Nya Bostäder ca 3000 BTA



*Bild. De röda markeringarna visar de områden som nu föreslås samnyttjas. Nr 4. (gult område) är den s.k. branten. Nr. 6 och delvis 5 är de avskilda parkdelar som föreslås samnyttjas. Området öster om disponentvillan (nr 16) är det område där högre samnyttjan föreslås)*

Området för Santosskolan är i översiktsplanen utpekad som högskola/universitet, där hänsyn ska tas i den fysiska planeringen till lärosätets expansionsbehov. Ansökan bedöms innebära en konflikt med det utpekade skolområdet och en framtida möjlig expansion då möjlig friyta för skolan är normerande för möjligt antal elever och området avgränsas av bergsbranter i tre väderstreck.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santosskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Utöver det så har pågående detaljplanarbete vid Regnbågsgatan getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever.

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Enligt barnkonventionen om barnets rättigheter så ska barns bästa bedömas, beaktas och sättas i främsta rummet. Kontorets bedömning är att det allmänna intresset av skolans behov av friyta och skolans möjliga expansionsbehov då tillgängliga ytor är begränsat väger tyngre än det enskilda intresset av en exploatering.

Aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövård samt inom bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Ansökan avser en bebyggelse i 4,5 våningar, där byggnadens långsida i väster placerats utmed bergsbranten till den gamla torrdoockan från Lindholmens varv på litet avstånd till den gamla gasverksbyggnaden och i anslutning till disponentvillan. Gasverksbyggnaden och disponentvillan har i gällande detaljplan k och q-bestämmelser gällande befintliga fasader. Syftet med bestämmelserna och markens reglering är att säkerställa byggnader och för framtiden värna miljösammanhanget från ytterligare byggnation. Vid bedömning och införande av reglering har särskild hänsyn tagits till byggnadernas specifika unika egenvärden och berättelse kopplat till stadsdelen Lindholmens framväxt och utveckling, deras befintliga miljösammanhang samt funktionella och visuella relation till omgivning, samt byggnadernas exponering mot det större landskapsrummet tillika älvrummet.

Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen skulle påverka upplevelse, sammanhang och läsbarhet av kulturmiljön i sin helhet liksom bebyggelsekaraktärens nuvarande samverkan med grönska. Parkmiljön och den grönska som omger disponentvillan (institutionsbyggnad), Santoskolan (fd. huvudkontoret institutionsbyggnad) och det fd. gasverket påverkas negativt och kan inte värnas vid ett ev. genomförande. Skatbergets viktiga fronter skulle därmed förändras och randgrönskan som lyfts fram som viktigt i översiktsplanens vägledning för riksintresset skulle försvinna. Sammantaget bedöms ett genomförande av förslaget innebära en negativ påverkan på riksintresset samt förändra stadens siluett negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv (Se förklarande illustration nästa sida gällande uttolkning av riksintressets uttryck.)

Gällande detaljplan bedöms vara väl avvägd.

Området är även en av få platser i den alltmer täta staden med kvalitativa, rekreativa omgivelningar med fria utblickar ut över älven och älvrummet i ett högt älvnära läge. Detta bedöms av vikt att värna i en alltmer tätbebyggd stad och i närheten av ett område som Lindholmen med låg andel parkmark.

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. Förvaltningen bedömer att planbeskedet inte är förenligt med historisk stadsplaneanalys av området som redovisar det föreslagna området som park/grönyta/allé etc.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är att tillräcklig andel friyta för närliggande kommunala 7-9-skola inta kan uppnås samt att förslaget bedöms innebära negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.



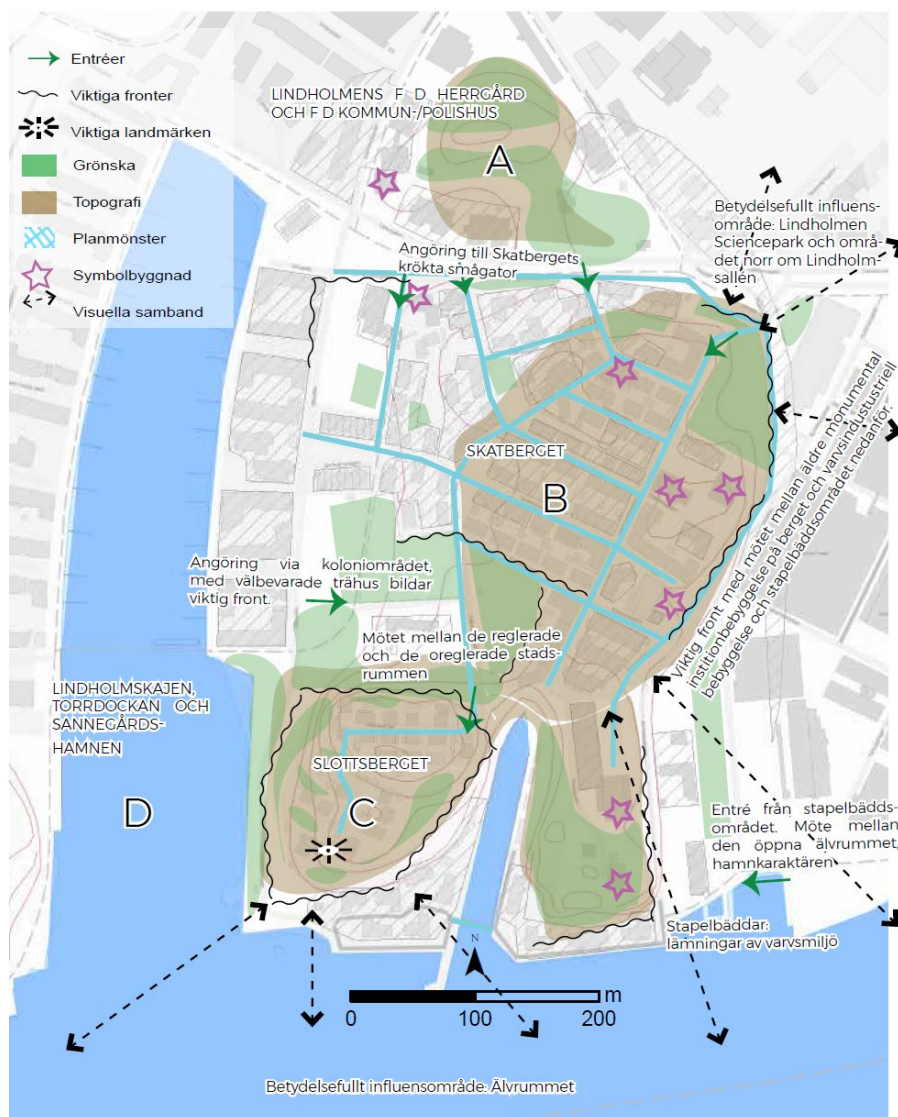


Bild. Riksintressets uttryck som skall bevaras och tillvaratas. (Riksintressen inom centrala Göteborg, uttolkning av riksintressegrunden för kulturmiljövård, slutrapport 2020-01-30.)

### Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Den aktuella ansökan har en direkt påverkan på förutsättningarna för den kommande planläggningen av skola. Behov av skola och möjlig utökning är mycket stort på Lindholmen, men även sett utifrån ett större upptagningsområde då det är en viktig kapacitetsfråga för staden.

I pågående planprogram för Lindholmen ingår en utvidgning av Santoskolan som 7-9 skola, med kommande planarbete som en planeringsförutsättning för att också kunna möta stadsdelens ökade behov av skolplatser. Utöver det så har pågående detaljplanarbete vid Regnbågsgatan getts inriktningen att planera för en F-6 skola. Tillsammans utgör de två lokaliseringarna med respektive inriktning en viktig helhet för att tillgodose behov av skolor i stadsdelen. Alternativa placeringar har utretts och analyserats inom program för Lindholmen men inte bedömts genomförbara. Skolan ska, för att täcka aktuellt behov, kunna rymma 540 alternativt 630 elever.

Det allmänna intresset av skola bedöms i detta fall väga tyngre än det enskilda intresset av en exploatering.



## Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan