



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-21

Ärendenummer EXF-2024-01537

EXN 2025-02-03

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Medgivande att söka planbesked på kommunägd mark för Akademiska Hus AB på fastigheten Änggården 718:2 och del av fastigheten Annedal 717:5

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden medger att Akademiska Hus AB ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för utveckling av lokaler för utbildning, forskning, näringsliv, service samt bostäder inom de kommunägda fastigheterna Änggården 718:2 och del av Annedal 717:5.

Sammanfattning

Akademiska Hus AB har inkommit med en ansökan om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för utveckling av lokaler för utbildning, forskning, näringsliv, service samt bostäder på Medicinareberget där även kommunägda fastigheter är en del av ansökan. Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden medger att Akademiska Hus AB ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att inom de kommunägda fastigheterna Änggården 718:2 och del av Annedal 717:5 pröva utveckling.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden bedöms få intäkter vid en eventuell framtida markförsäljning. Utvecklingen bedöms medföra kostnader för kommunen. För de fall att kommunen skulle få kostnader som de anser ej är försvarbara för projektet äger kommunen genom exploateringsförvaltningen rätt att exkludera kommunägd mark i detaljplanearbetet utan att Akademiska Hus AB har rätt till ersättning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Underlag ansökan om planbesked Medicinareberget
3. Karta över kommunägd mark

Protokollsutdrag skickas till

Akademiska Hus AB
Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Akademiska Hus AB har inkommit till exploateringsförvaltningen med en förfrågan om medgivande för att kunna ansöka om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för de kommunägda fastigheterna Änggården 718:2 och del av Annedal 717:5.

Beskrivning av ärendet

Ett medgivande innebär att exploateringsnämnden ger en aktör möjlighet att ansöka om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden på viss kommunägd mark. Vid ansökan om planbesked till stadsbyggnadsnämnden måste den sökande parten antingen äga aktuell mark för ansökan om planbesked alternativt få ett medgivande av markägaren om detta är en annan part än den sökande.

Akademiska Hus AB har inkommit till exploateringsförvaltningen med en förfrågan om medgivande för att kunna ansöka om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för de kommunägda fastigheterna Änggården 718:2 och del av Annedal 717:5.

Avsikten med projektet är att Akademiska Hus önskar att planlägga fastigheten Änggården 718:138 samt i förslaget är kvarter placerat på stadens mark, Änggården 718:23 samt del av Annedal 717:5. Området är inte planlagt idag. Förslaget syftar till utveckling av lokaler för utbildning, forskning, näringsliv, service samt bostäder. Förslaget har inte med några kommunala behov, vilket behöver utredas under framtagandet av en ny detaljplan för området.

Lämplighetsprövningen för framtagande av en ny detaljplan och dess utformning görs av stadsbyggnadsförvaltningen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden medger att Akademiska Hus AB ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att inom den kommunägda fastigheten Änggården 718:2 och del av fastigheten Annedal 717:5, se röd markerat område i bilaga 1, pröva utveckling.

Ansökan om planbesked omfattar i huvudsak mark ägd av Akademiska Hus AB där kommunens mark ligger i anslutning till denna mark. Ansökan om planbesked baseras på utredningsskisser inskickade till exploateringsförvaltningen 2024-10-15 (bilaga 2).

Medgivandet innebär inte ett löfte om markanvisning vid positivt planbesked. Vid eventuell positivt planbesked ska exploateringsförvaltningen vara delaktig som markägare. Om stadsbyggnadsnämnden lämnar positivt planbesked återkommer exploateringsförvaltningen till exploateringsnämnden med förslag till markanvisning i ett senare skede.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

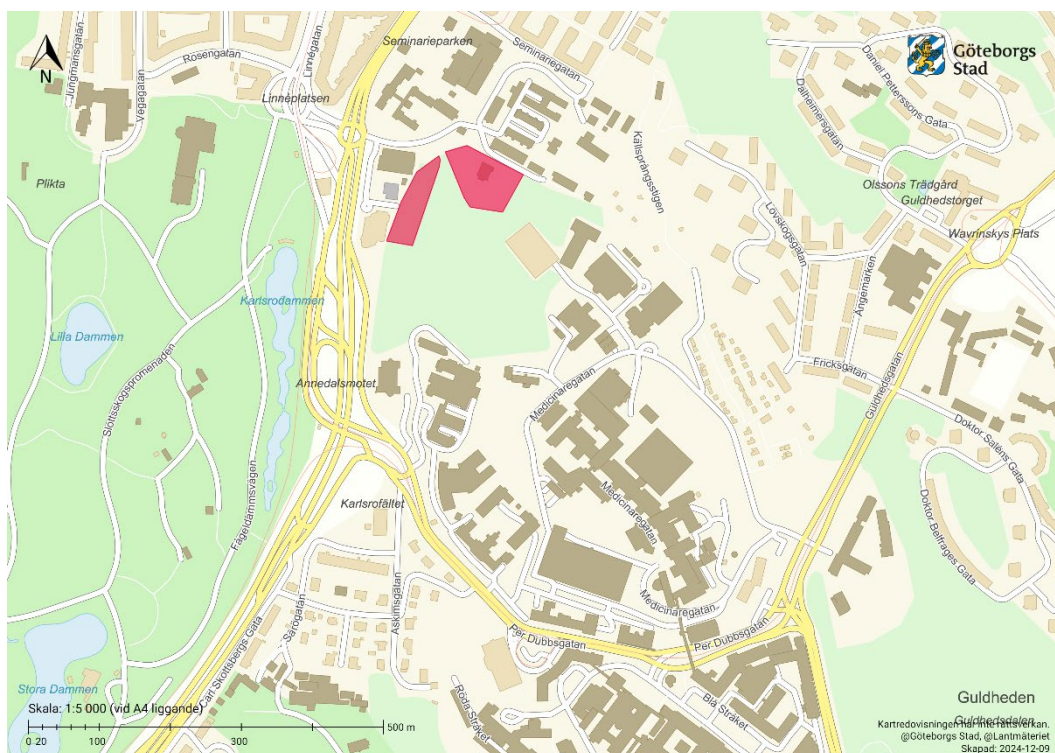
Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Bilaga 1 – Översiktskarta och detaljkarta



Översiktskarta



Detalj karta över området. Röd färg, ägs av Göteborg Stad och är det område som medgivandet gäller.

MEDICINAREBERGET

En integrerad del av centrala Göteborg

2024-10-04/MEDICINAREBERGET/BILAGA TILL PLANANSÖKAN

Akademiska Hus AB

Sven Hultins plats 5

412 58 Göteborg

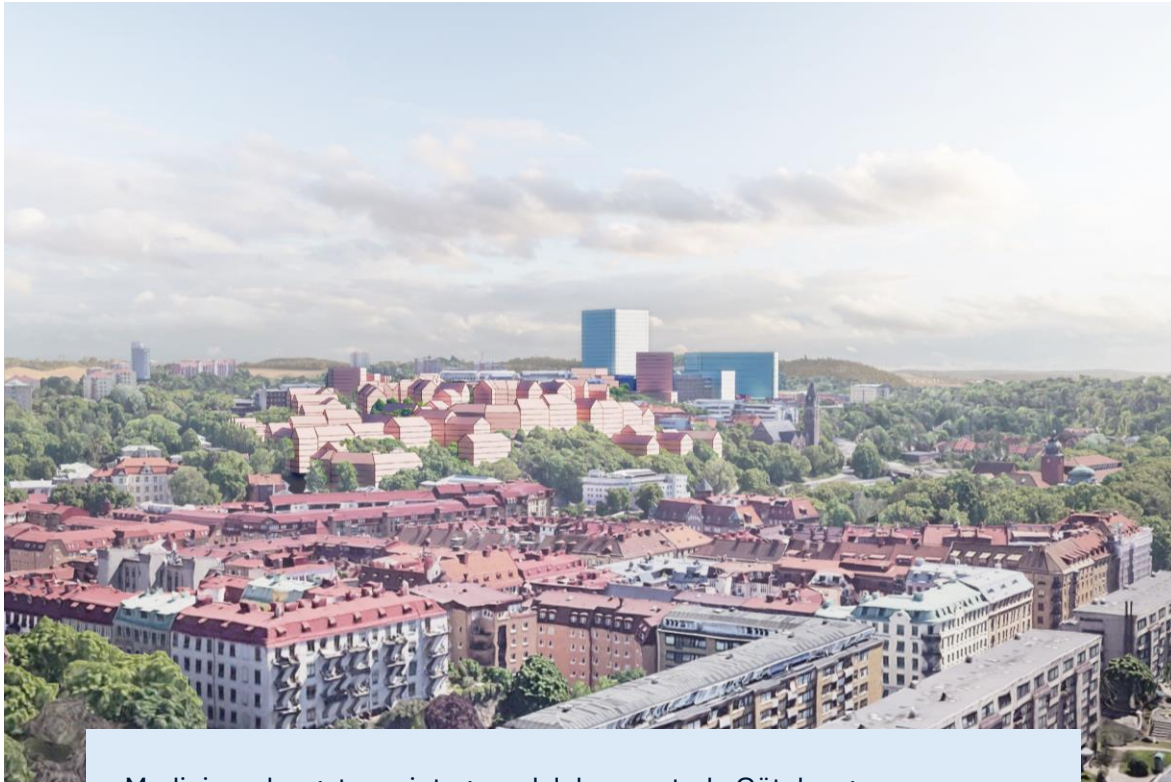
Org. 556459-9156

Ulrika Arensberg, ulrika.arensberg@akademiskahus.se

Sofie Bården, sofie.baarden@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS



Medicinareberget – en integrerad del av centrala Göteborg

En stadsdel med

- Ett närvarande och synligt Göteborgs universitet
- En mångfald av aktörer inom naturvetenskaplig- och medicinsk utbildning, forskning och näringsliv
- En trygg, grön och bebodd stadsdel med olika boendeformer

BAKGRUND OCH SYFTE

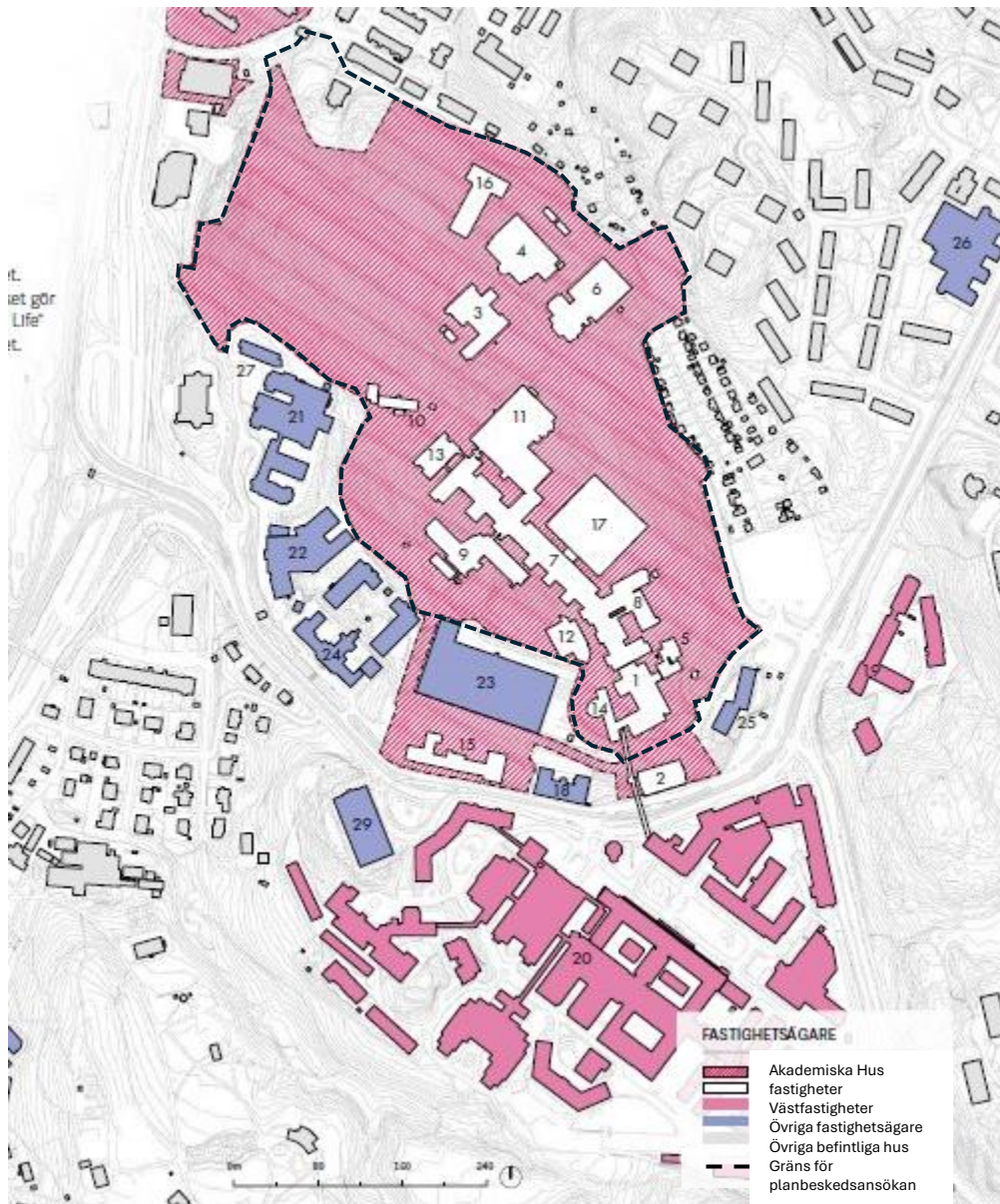
Medicinareberget är en potential, för Göteborg men också Sverige. Här finns förutsättningar att skapa ett kluster i världsklass inom naturvetenskaplig och medicinsk utbildning och forskning tillsammans med näringslivet. Nordens största universitetssjukhus ligger precis runt hörnet och det finns mark att utveckla i direkt anslutning till centrala Göteborg. Detta är unika förutsättningar som Akademiska Hus vill ta vara på.

Att skapa ett kluster i världsklass handlar om att locka till sig talang och få den att stanna i Göteborg. Viktiga parametrar för såväl de som söker till studier, fullföljer dessa och kanske senare väljer att forska handlar om att ge förutsättningar för möten och att de känner att de befinner sig i en attraktiv och intressant miljö där den fysiska miljön tillsammans med människorna bildar ett sammanhang där man vill vara.

Akademiska Hus tror att Medicinareberget kan bli den platsen men då måste en eller flera detaljplaner ge stöd för detta. Visionen är att Medicinareberget blir en integrerad del av centrala Göteborg; en stadsdel med ett närvarande och synligt Göteborgs universitet och en mångfald av aktörer inom naturvetenskaplig- och medicinsk utbildning, forskning och näringsliv samt att det är en trygg och bebodd stadsdel med olika boendeformer.

Utöver att ge de mer verksamhetsmässiga förutsättningarna för ett starkt kluster krävs även ett ekosystem av andra funktioner och som till stor del handlar om att skapa en attraktiv och socialt hållbar miljö för de som är intresserade av att studera, arbeta eller forska på berget. Det handlar om att ge förutsättningar för bostäder, service och mötesplatser där stadsrummen upplevs som trygga och väl gestaltade livsmiljöer med liv och rörelse en stor del av dygnet och över året. Naturlig grönska, anlagda parker och urbana platser och stråk ger t ex förutsättningar för att möta olika behov som kan uppstå under en dag så som mat, rörelse, vila och bildning.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att Medicinareberget blir en integrerad del av centrala Göteborg där fakulteterna på berget, likt andra delar av GUs verksamhet känner att de är en del av ett cityuniversitet med alla de fördelar som det innebär i form av att kunna synliggöra sin utbildning och forskning, ha tillgång till service och mötesplatser. Planläggningen syftar vidare till att ge förutsättningar för att Göteborgs universitet ska kunna vara en del av ett kluster som samverkar inom naturvetenskaplig och medicinsk forskning och utveckling.



Fastighetsområde samt gräns för planbeskedsansökan

PROJEKTOMRÅDET

Medicinareberget ligger strax söder om Konstepidemin/Annedal i centrala Göteborg, mellan Guldheden, Sahlgrenska sjukhuset och Dag Hammarskjöldsleden.

Fastigheter som ägs av Akademiska hus:

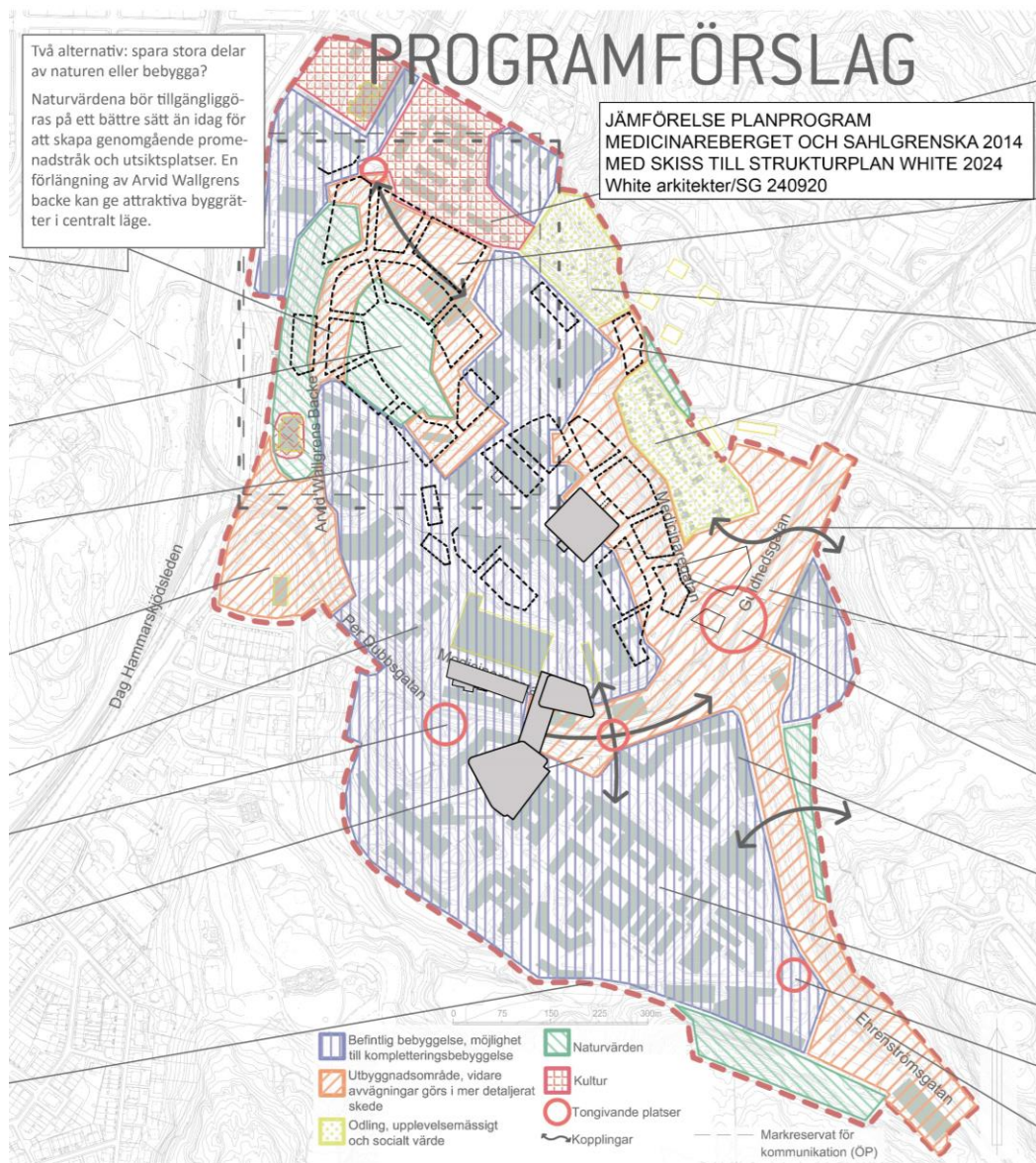
Göteborg Änggården 718:138

Fastigheter som ägs av Göteborgs stad:

Göteborg Änggården 718:23

Göteborg Änggården 718:24

Göteborg Annedal 717:5



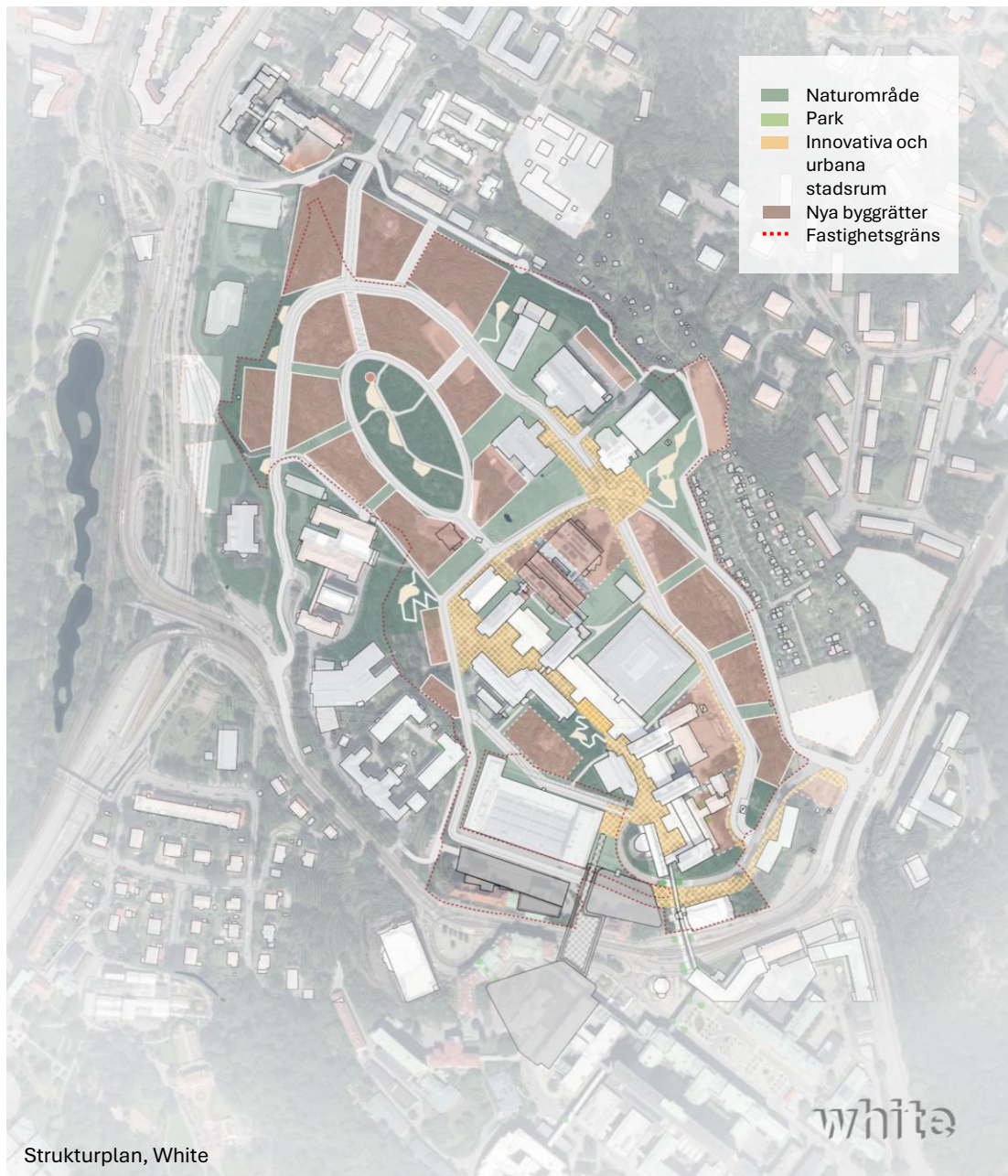
ÖVERSIKTSPLAN (2022)

Medicinareberget tillhör innerstaden i översiktsplanen. Översiktsplanen för Göteborg stad visar på en markanvändning med blandad stadsbebyggelse med högskola/universitetsområde. Rekommendationen är att "I den fysiska planeringen ska hänsyn tas till lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamhet, önskemål om student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till lärosätets verksamhet, där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse."

PLANPROGRAM (2014)

Akademiska Hus instämmer i planprogrammets intentioner om att knyta samman Medicinareberget med Linnéstaden och skapa fler entréer till berget, att få till en blandad bebyggelse och öka stadsmässigheten och tryggheten samt förutsättningar för mötesplatser och service i området. Planprogrammets schematiska karta över vilken markanvändning som ska ges företräde har varit vägledande. Att arbeta med kompensationsåtgärder i den mån värdefull natur försvinner ses som självklart.

Ny bebyggelse överlagrad på planprogrammets schematiska inriktning om markanvändning i planprogrammet



Strukturplan, White



Vy från Konstepidemin Väg, White

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

Vision

2040 är Medicinareberget en gestaltad och hållbar livsmiljö där människor bor och verkar. En mångfald av aktörer inom naturvetenskaplig och medicinsk utbildning och forskning bidrar tillsammans med näringsliv till ett kreativt kluster inom Life science som nått såväl svenska som internationella framgångar.

Karaktär

En årsring läggs till Göteborgs innerstad. Här vindlar sig staden upp från Konstepidemin i en homogen bostadsbebyggelse med intima gaturum. Sockelvåningar präglas av en gestaltning som signalerar mänsklig skala och inrymmer såväl bostäder som lokaler. Bebyggelsen släpper med jämna mellanrum gaturummet och skapar utblickar och orienterbarhet. Randzonen av naturlig grönska ligger nedanför och längre bort syns Linnéplatsen och Slottskogen. Gårdsmiljöerna är privata och beroende på höjdskillnaderna är de antingen naturligt berg eller terrasserade.



Vy från Guldhedsgatan med en ny entrébyggnad till campus, White

Väl uppe på berget öppnar sig en större allmänning som är bergets högsta punkt och denna omfamnas av bebyggelse. Naturen har bevarats med bland annat en naturlig våtmark och vindpinade ekar. Allmänningen ger karaktär till området och vyerna över Göteborg är slående och vill man ännu högre upp finns ett väl gestaltat utkikstorn. Nu syns också Göteborgs universitet i fonden och ett parkstråk i öst-västlig riktning binder samman det gröna och bidrar med tillgänglig grönska och utblickar.

Naturbaserade lösningar präglar parken och trots att den i delar är anlagd så har den en naturlig karaktär.

Ett nytt huvudstråk förbi Natrium kantas av en mix av universitetsbyggnader, labb- och kontorslokaler för näringslivet samt studentbostäder. Släpp mellan bebyggelsen skapar utblickar mot Koloniområdet och Guldheden. Trappor leder ner till Medicinaregatan vidare mot Koloniområdet och Guldhedsgatan. Huvudstråket är ett gåfartsområde och framförallt transporter rör sig genom området. Grönska, testbäddar och hängytor för verksamheten präglar stadsrummet.



Vy från utkikstorn, White

Senare adderad bebyggelse präglas av bottenvåningar som signalerar mänsklig skala och entréer skapar liv och rörelser. I fonden syns områdets entrébyggnad från Guldhedsgatan som med sin arkitektoniska verkshöjd hamnat i blickfånget. Ett entrétorg möter parkeringsytorna vid Guldhedsgatan. Sydväst syns Sahlgrenska Life och västerut syns studentbostäderna bakom "Längan".

Medicinaregatan utmed bergets östra nederkant är även den en gåfartsgata och byggnaderna kantar gaturummets västra sida. Entréer till verksamhetslokaler möter stadsrummet i ögonhöjd och en mänsklig skala präglar gestaltningen av bottenvåningen. Sutturängen kan användas för mörka lokalbehov och som inlastningszon till byggnaderna.

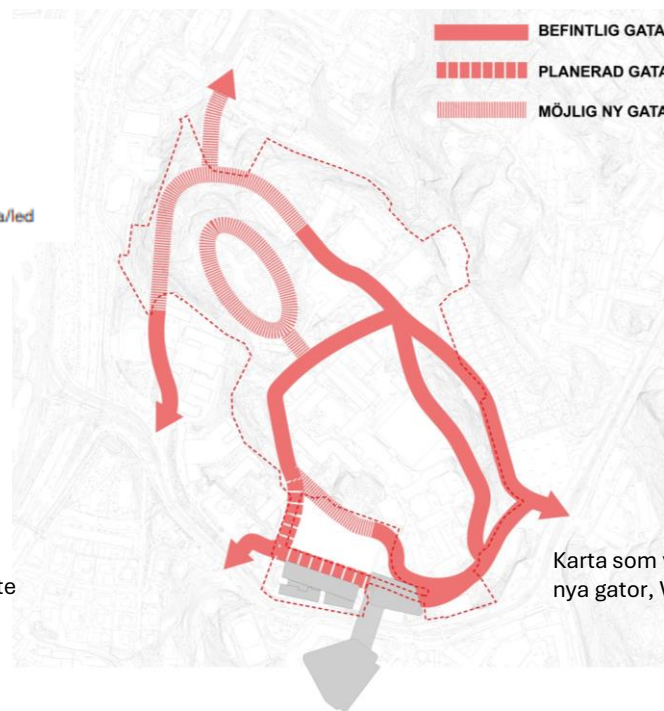
Insprängt mellan koloniområdena finns ett antal stadsradhus. Bebyggelsekaraktären är varierad.

Studentbostäderna på campus är gedigna byggnader med gemensamma utrymmen i bottenplan.



- Fotgängare
- Biltväg med gångyta
- Otilgänglig Vägar (lutning mer än 4.7%)
- Biltvägar till parkering
- ←---→ Anslutning till stadsgata/led

Karta som visar dagens vägar och anslutningspunkter, White



Karta som visar möjliga nya gator, White



Karta som visar ny finmaskig struktur

Tillgänglighet

Gatustruktur

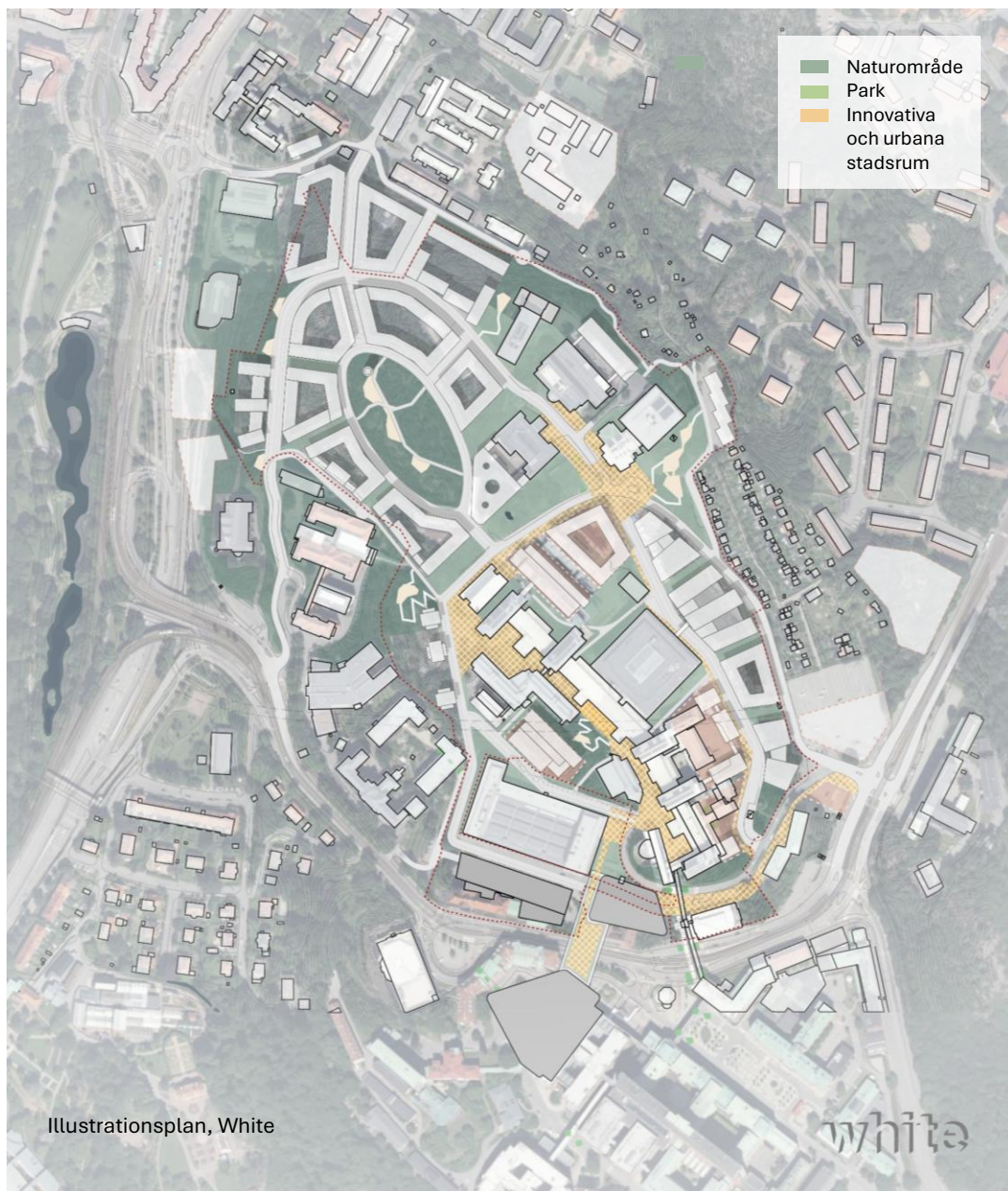
Områdets topografiska förutsättningar innebär att det är ca 70 meters höjdskillnad från Konstepidemin upp till bergets högsta punkt. Många delar är branta och tillgängligheten till området är en utmaning. Idag finns en enda in- och utfart till Campusområdet och det är via Guldhedsgatan. Denna leder vidare till tre olika säckgator, alla en del av Medicinaregatan. En stor del är idag svåråtkomlig på grund av lutningar mellan 5,7% och 11,7%. Detta beror på en höjdskillnad på ca 20 meter från korsningen Guldhedsgatan till de högst belägna byggnaderna. Det finns ingen tillgänglig gångväg upp på berget.

Förslaget bygger på att skapa en robustare struktur för hela området där det ges möjlighet till fler in- och utfarter. Efter noggranna studier av topografin och en inmätning av hela berget har en ny in- och utfart identifierats som möjlig i områdets norra del. Denna har en lutning under 4,7 % och ansluter till en förlängning av Medicinaregatan och som ansluter vidare till Arvid Wallgrens backe. Anslutningen till Arvid Wallgrens backe innebär att ytterligare en entré kan möjliggöras till området. Förslaget innebär att området går från en till tre in- och utfarter till området, alla med tillåten lutning.

De föreslagna in- och utfarterna ger förutsättningar för en mer finmaskig struktur på berget och kompletteras med ett nät av gångstråk mellan eller genom byggnader och där trappor används för att ta upp de stora höjdskillnaderna och på så sätt skapa fler angoringspunkter till berget.

Den övergripande gatustrukturen med fler in- och utfarter ger förutsättningar för att bygga samman staden med Medicinareberget och på så sätt skapa tydliga stadsrum där ögon- och öron från bostäder och verksamheter bidrar till en känsla av ökad trygghet. Avståndet till Linnéplatsen från ett centralt läge på berget är ca 500 meter om man skulle röra sig utmed föreslagna gator.

Entréer till nya byggnader kommer att kunna göras tillgängliga från befintliga eller nya gator med möjlighet till angoring och rullstolsanpassad parkering inom 25 m. Höjdskillnader inom kvartersmark kommer att kunna hanteras via hissar i genomgående trapphus eller genom kommunikationsytor i husen från tillgängliga entréer. Beroende på vilken stadsbyggnadstypologi som slutligen blir aktuell kan en del hus tillgänglighet behöva lösas genom passage/kommunikationsyta i ett annat hus.



Illustrationsplan, White

Hållbar mobilitet

Buss upp på berget kan vara möjlig från anslutningen vid Konstepidemens väg och vidare på Medicinaregatan ner mot Guldhedsgatan men det är inget som Akademiska Hus räknar med utan istället har andra typer av lösningar studerats för att underlätta för de med begränsad rörlighet att ta sig upp på berget. Hiss, rulltrappor, cykelhiss, rälsburen kollektivtrafik är några av de idéer som florerat och än så länge finns det inte någon tydlig lösning men det kommer att bli en viktig fråga i planarbetet.

Strukturen som föreslagits gynnar andra alternativa färdssätt, antingen via gång och cykel eller elcykel och elsparkcykel. Samtliga är möjliga för de som kan nyttja dessa.

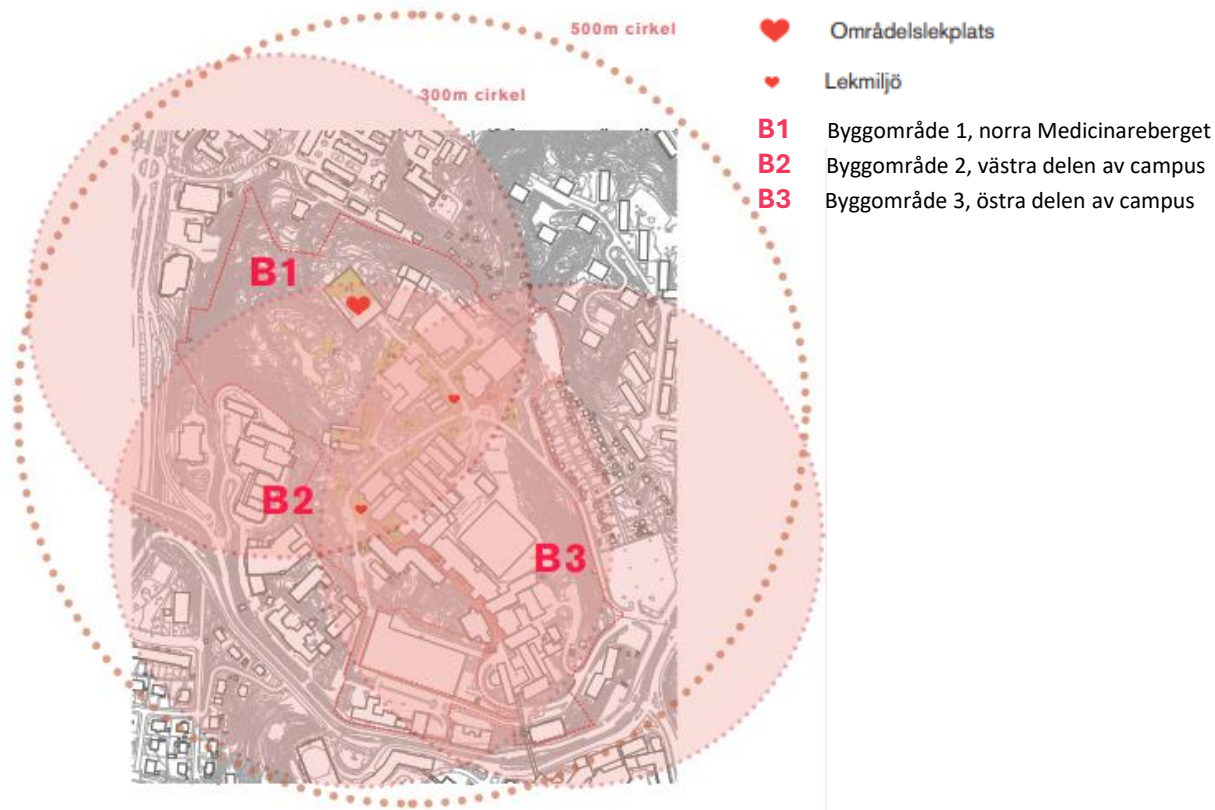
Cyklar kan förvaras i sutterängvåningar med entré från angränsande gata eller placeras i särskilda cykelhus som riktar sig till såväl boende som verksamma i området. Ett samutnyttjade mellan boende och verksamma bidrar till att nyttja investeringar på ett mer effektivt och hållbart sätt.

Mobilitetshubbar, dvs ställen där flera olika tjänster så som poolbilar, cykelpool, cykelservicestation, varutransportcykel, styr & ställ, elsparksparkering etc samlas till fysiskt tydliga och tillgängliga platser i strategiska lägen inom området. Vid dessa lägen kan man med fördel även placera postboxar, rum för leveranser men också utökad källsortering. I den mån kollektivtrafik möjliggörs på berget kan mobilitetshubbar t ex samlas i lägen nära hållplatser. Syftet med att samla olika trafik- och transportslag är att visa på alternativa färdssätt till bil och vilka valmöjligheter som finns.

Ambitionen är att det ska vara lätt att bo och verka på Medicinareberget utan att ha egen bil.

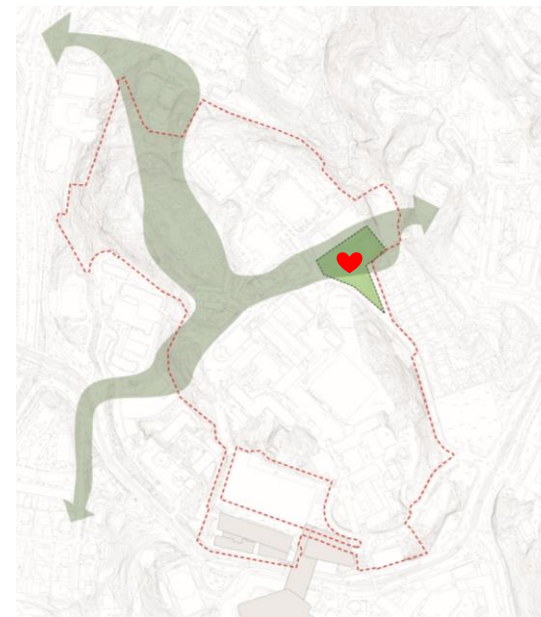
Transporter

Fler angöringspunkter till området möjliggör för att transporter kan komma från flera olika håll i staden. Idag kommer allt via Guldhedsgatan och transporteras vidare in i området via Medicinaregatan. Det finns ingen samlad transportcentral dit allt fraktas för att sedan distribueras ut i mindre fordon. Flera verksamheter är känsliga och behöver ha sina transporter direkt till byggnaden de verkar i.

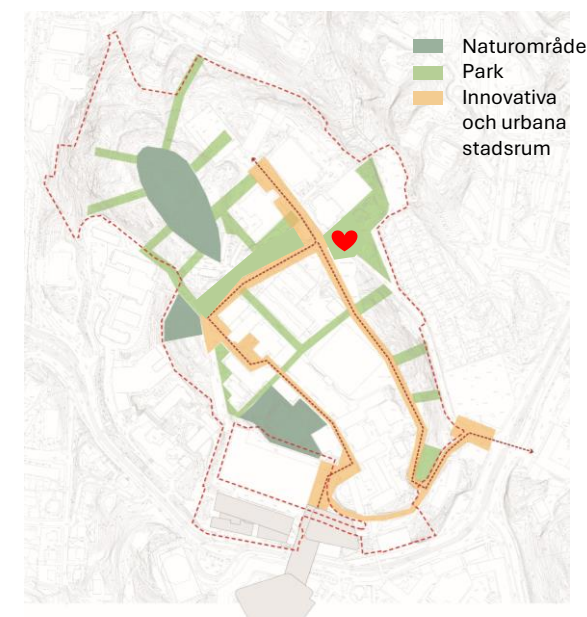


Parkering

Ambitionen är att området ska ha så lite parkering som möjligt och att antalet parkeringsplatser inte ökar trots ökad exploatering. Medicinareberget ligger mitt i centrala Göteborg, ett stenkast från Linnéplatsen, Per Dubbsgatan och Guldhedsgatan, alla med god tillgång till kommunikationer. Utöver kollektivtrafik kan andra typer av färdmedel tillgängliggöra området, som gång och cykel. Stadens riktlinjer för olika boendeformer förutom studentbostäder anger parkeringstal 0,2-0,5 p-platser per lägenhet. Bedömningen är att det går att komma lägre med ett aktivt arbete kring hållbar mobilitet och utmana normer med innovativa erbjudanden och lösningar. Studentbostäder behöver endast besöksparkering och samutnyttjande av parkeringar mellan verksamhet och boende borde kunna minska antal parkeringar i stort. För verksamheter är det 0-5 p-platser per 1000 BTA. Miljöer för högre utbildning har generellt sätt en lägre andel anställda per 1000 kvm BTA än t ex tjänstesektorn och studenter har bil i betydligt lägre omfattning än anställda varför bedömningen är att behovet av parkeringsplatser borde vara i det lägre spannet.



Grov grönsstruktur med möjlig områdeslekplats, White



Olika naturområden, parker och stadsrum, White

Grönska

Offentlig friyta

I Göteborgs översiktsplan lyfts 15 % som ett bra mått för offentlig friyta. Med offentlig friyta menas all offentligt tillgänglig obebyggd markyta, fri från fordonstrafik och industriverksamhet så som torg, kajer, gågator, parker och naturområden. Av de 15 % ska minst två tredjedelar vara parker och naturområden.

Behovet i det här området utifrån områdets totala markarea är 29 137 kvm, varav 19 424 kvm skulle behöva vara park och naturområde.

Utöver dessa riktlinjer i översiktsplanen så finns det också i *Göteborgs grönsplan* riktlinjer om bostadsnära parker och naturområde inom 300 meters promenad från bostad. För att dessa ska vara relevanta krävs att man inte korsar trafikled, större vattendrag eller större nivåskillnader och att de är minst 0,2 hektar stora. Riktlinjerna för lekmiljö är liknande och inom området bedöms det finnas förutsättningar att skapa bostadsnära park och lekmiljöer liksom en områdeslekplats.

Stadspark och stadsdelspark finns i närområdet med både Slottskogen, Guldhedsdalen och Skansparken inom gångavstånd.

Exploatering

Förslaget innebär att en stadsmiljö med ca 120 000 kvm BTA för bostadsändamål växer upp på berget från Annedal/Konstepidemin. Merparten av bostäderna ligger på Akademiska Hus mark med ett möjligt kvarter på Göteborgs stads mark. Akademiska Hus ambition är att denna del ska innehålla en variation av boendeformer, dvs bostadsrätter och studentlägenheter med inslag av service. Detta för att få en socialt hållbar blandning där det både finns människor som bor mer stadigvarande och andra som bor där en kortare period.

Utöver en mer renodlad bostadsmiljö innehåller förslaget också en förtätning inom det som Akademiska Hus benämner som campus Medicinareberget. Här föreslås ett tillskott om ca 120 000 kvm BTA med blandad användning; högre utbildning och forskning, djurhus, labbverksamhet, kontor, centrumändamål och studentbostäder. Målsättningen är att utöver studentbostäder på campus möjliggöra för flexibla byggrätter som kan användas av flera olika målgrupper som kan bidra till att stärka den utbildning och forskning som bedrivs Medicinareberget. Att pröva en mer flexibel användning av befintliga byggnader ligger också med i ansökan om ny detaljplan.

Målgrupper och socialt liv

Förslaget syftar till att blanda studentbostäder med andra boendeformer för att ge förutsättningar för ett mer varierat sammanhang med mer robusta levnadsvillkor och levande bostadsområden över året.

Akademiska Hus har sedan 2015 arbetat för att tillskapa fler studentboenden och erfarenheter från mer erfarna studentbostadsbyggare, både nationellt och internationellt, har varit vägledande i utformningen av studentbostadskonceptet. Konceptet bygger på en variation av boendestorlekar i samma hus. Smålägenheter, kompislägenheter och kollektivboende. Vissa av boendeformerna är speciellt inriktade mot internationella studenter medan andra syftar till att tillgodose studenternas boendebehov över en längre tid.

Erfarenheterna hittills visar att det är ganska hög omsättning på studentbostäder med få människor på plats under längre uppehåll som exempelvis sommarmånaderna. Undersökningar visar också att unga studenter idag är relativt ensamma och att en stor andel drabbas av social ohälsa. Behovet av studentbostäder är dock stort och inte minst i Göteborg där satsningar som 7000+ försöker samla stadens aktörer för att få till mer studentbostäder.

På Medicinareberget har Akademiska Hus som ambition att möjliggöra för både renodlade studentbostadshus med en mix av boendestorlekar enligt studentbostadskonceptet men också att studentbostäder för uthyrning tillskapas i kvarter med t ex bostadsrätter. Gemensamma gårdar ger stora möjligheter till spontana möten och socialt umgänge som främjar den sociala hållbarheten i området.

Utöver olika boendeformer ser Akademiska Hus det också som viktigt att bostadskvarteren innehållen en mångfald av boendestorlekar. En mix av boendeformer och boendestorlekar kommer att rikta sig till en bred målgrupp av boende; studenter, unga vuxna, vuxna, barnfamiljer, medelålders och äldre. En stor variation som ger dynamik och liv till stadsdelen året runt.

För akademien är det viktigt att synliggöra verksamheten, skapa intresse för fler att utbilda sig inom de här ämnena, ha en aktiv forskningskultur och där samverkan sker mellan olika lärosäten såväl som näringslivet. Genomförandet av att förverkliga nya byggnader för akademien kommer troligtvis att ta längre tid än för näringslivet och Akademiska Hus ser det inte som självklart att utveckla alla potentiella byggrätter själv utan det kan vara fullt möjligt att sälja byggrätter till köpare som bedöms bidra till Life scienceklustret och att Medicinareberget blir ett dynamiskt och framåtsträvande område.

Stadsrummen blir gemensamma mötesplatser och att möjliggöra för testbäddar och synliggörande av verksamheten bedömer Akademiska Hus kan bidra till en egen identitet som kan locka till sig besökare och ytterligare stärka platsen.

HÅLLBARHET

Akademiska hus har högt ställda hållbarhetskrav i all sin nyproduktion, och med sitt centrala läge nära kollektivtrafik och service har projektet potential att bli ett stadsutvecklingsprojekt i framkant. Vid en planläggning kommer ett hållbarhetsprogram att tas fram för området och som kommer att vara vägledande för såväl Akademiska Hus som de byggrätter som säljs till andra intressenter. Hållbarhetsprogrammet kommer omhänderta social, ekologisk, ekonomisk och kulturell hållbarhet. Med kulturell hållbarhet menar Akademiska Hus de kulturhistoriska värden som Medicinarebergets campusmiljö har idag.

Vid nybyggnation i egen regi bygger Akademiska Hus i dagsläget enligt Miljöbyggnad guld för akademien och miljöbyggnad silver för studentbostäder. Akademiskas Hus har som målsättning att minska klimatbelastningen från hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet till 2035. Arbetet utgår från Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Klimatneutralitet är uppnått när den redovisade klimatpåverkan reducerats med minst 85% från den nivå som bolaget redovisat för basåret 2019. Utöver klimatpåverkan arbetar bolaget också med att se över hur byggnation påverkar biologisk mångfald utifrån val av byggmaterial, ngt som kan komma att påverka innehållet i t ex ett hållbarhetsprogram.

KONSEKVENSER

Akademiska Hus är medvetna om att det finns målkonflikter mellan olika värden och intressen inom området. Ett kommande planarbete får tydligare beskriva dessa värden och en avvägning mellan dessa och vad de slutliga konsekvenserna blir.

Stadsutvecklingsidén innebär att ett idag till stora delar orört område kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Bebyggelsens utbredning har tagit hänsyn till identifierade naturvärden men eventuellt kan kompensationsåtgärder bli aktuella.

Förslaget har idag inte med några kommunala behov men det finns utrymme att utreda om kommunala behov kan införlivas i strukturen.

SAMMANFATTNING

- Akademiska hus önskar planlägga fastighet Änggården 718:138
- I förslaget är ett kvarter placerat på stadens mark Änggården 718:23
- Medicinareberget blir en integrerad del av centrala Göteborg
- Förslaget innehåller utveckling av lokaler för utbildning, forskning, näringsliv, service samt bostäder med betydande andel student- och forskarbostäder
- Ca 240 000 BTA ny byggrätt
- Koppling med gåfartsgata mot Konstepidemin/Linnestaden och Annedalsmotet - en mer robust infrastruktur
- Området är inte planlagt idag och planläggning öppnar upp för framtida utveckling.
- Utvecklingen följer intentionerna i stadens framtagna översiktsplan och planprogram.
- Akademiska hus önskar en hög täthet, ett mer orienterbart och bebott område med varierat utbud.
- En ny entrébyggnad för Campus
- Området ska präglas av gröna stadsrum som möter olika behov

TIDPLAN

Detaljplan

Akademiska Hus önskemål är att en detaljplan kommer igång så snart som möjligt, helst 2025.

Planansökan avser ett stort område och som omfattar både orörd mark och befintlig bebyggelse. Akademiska Hus har valt att gå in med en planansökan för hela området då det är viktigt att se berget utifrån ett helhetsperspektiv och där strukturen bidrar till att lösa ett antal viktiga frågor för att få till ett mer hållbart universitetsområde men också en attraktiv bostadsmiljö. Akademiska Hus är väl medveten om att planansökan kan vara i största laget och att kommunens bedömning kan vara att området behöver delas upp i flera detaljplaner. Akademiska Hus önskemål i ett sådant läge är att en detaljplan kommer igång för den norra delen av Medicinareberget, dvs den med störst bostadsinnehåll, bland annat studentbostäder. Denna ger i sig förutsättningar för en mer hållbar universitetsmiljö och minskar sårbarheten vad gäller in- och utfarter och teknisk infrastruktur till berget. Bostadsdelen kan också försörja de stora exploateringskostnader som följer av en stor utbyggnad av allmän plats.

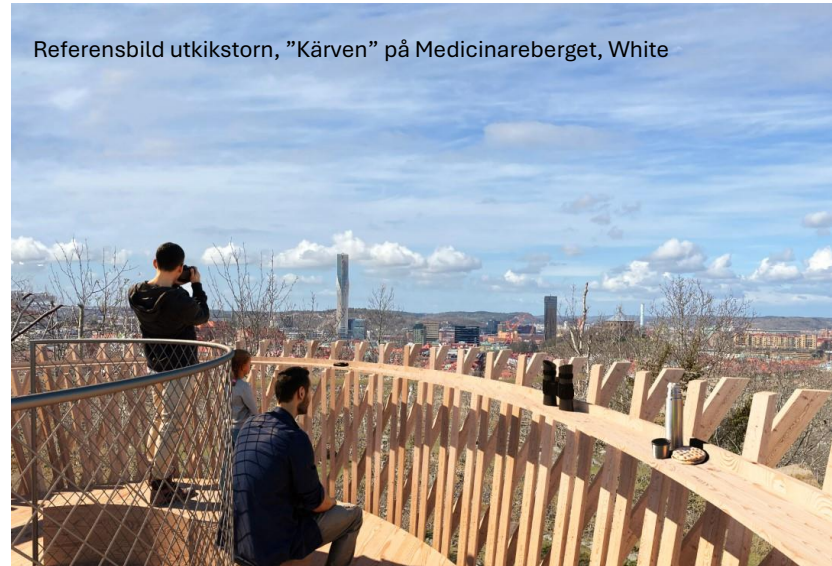
Parallellt eller något förskjutet skulle Akademiska Hus också ha resurser att delta i ett planarbete för någon del av campusmiljön.

Genomförande

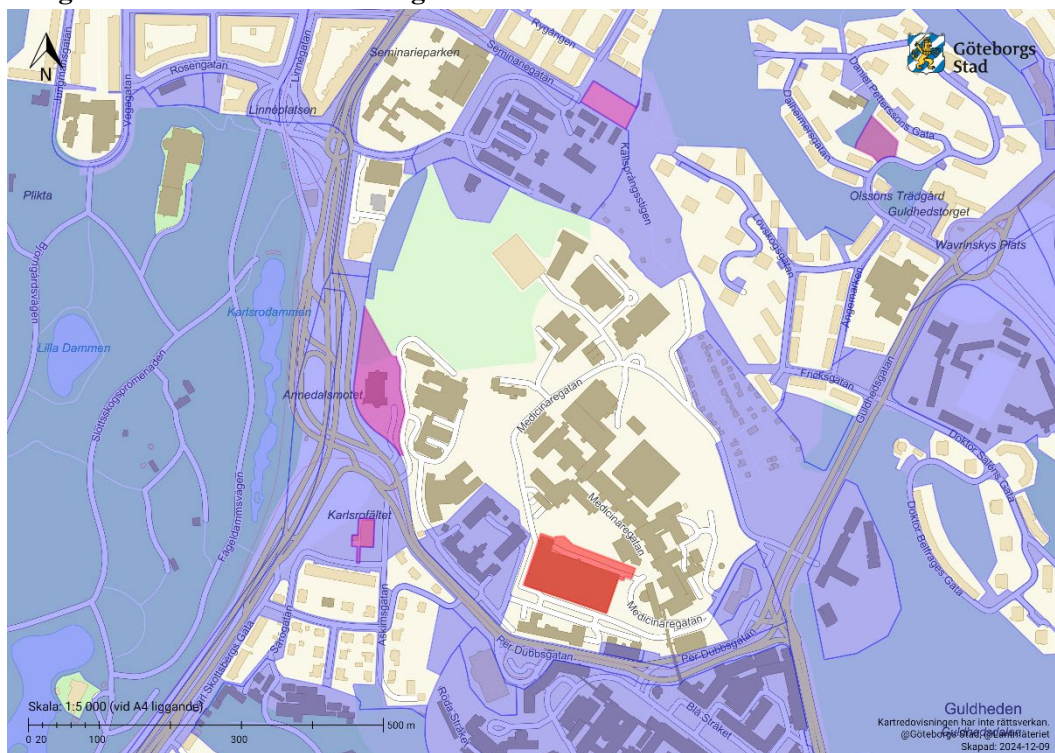
Akademiska Hus avser att utveckla bostadsdelen på norra Medicinareberget först. Akademiska Hus är öppna för att det kan innebära utbyggnad av såväl allmän plats som studentbostäder. Idag har Akademiska Hus enskilt huvudmannaskap för större delen av Medicinaregatan och ser ett värde i att behålla det så för de delar där universitetet huserar. Huruvida det även ska gälla bostadsdelarna för norra Medicinareberget får planarbetet ge svar på.

Bostadsdelen på norra Medicinareberget kommer att byggas ut av såväl Akademiska Hus som andra aktörer. Någon/några externa aktörer kommer troligtvis att blandas in redan under planarbetet men merparten av det som avses bli bostadsrätter kommer att säljas efter laga kraftvunnen detaljplan. Bedömningen är att en byggstart av dessa som tidigast kan komma igång två år efter laga kraftvunnen detaljplan.

För att etablera platsen redan under ett eventuellt planarbete skulle det vara intressant att tillgängliggöra delar av den natur som området erbjuder, t ex med ett utkikstorn på den högsta punkten, kanske med en projekttävling.



Bilaga 3 – Karta över kommunägd mark



Blå, Kommunägd mark