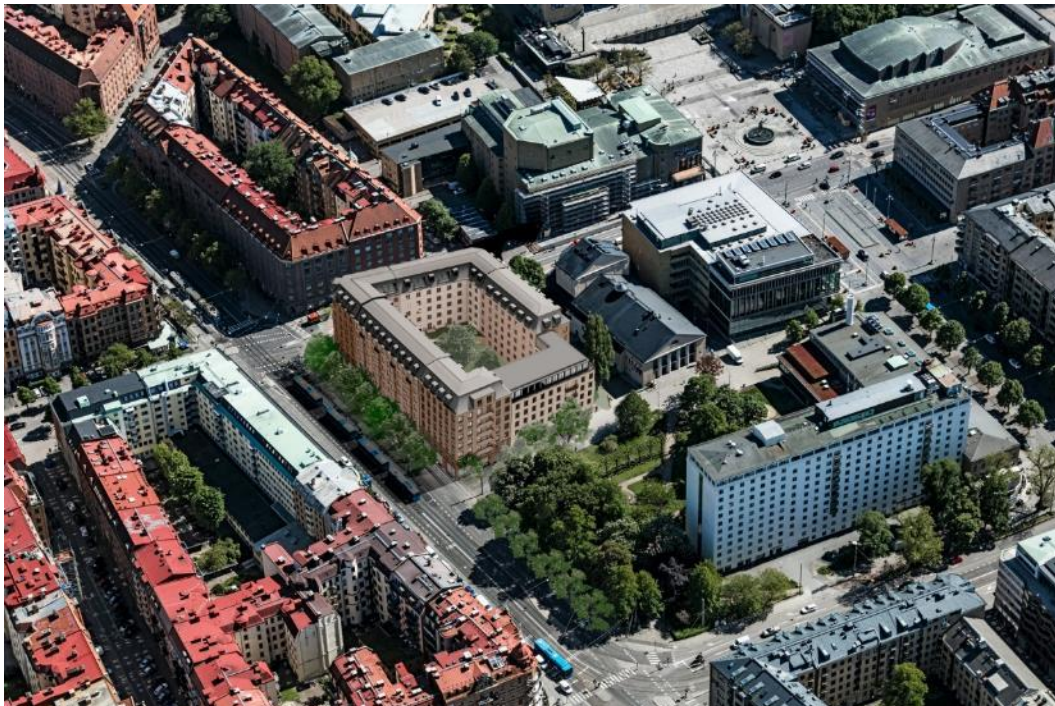


Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



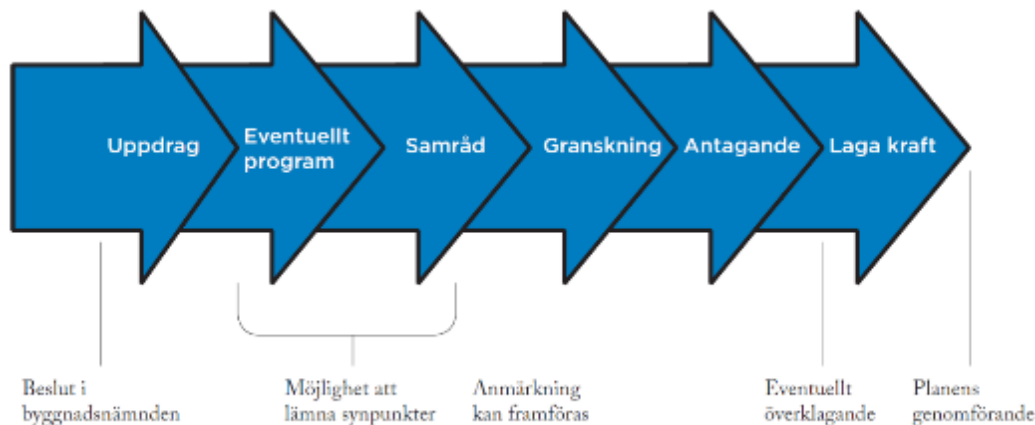
Flygfoto med modell av bebyggelsen enligt förslaget, Semrén+Månsson och MARELD.

Samrådshandling juni 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-03-17 då byggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Samrådstid:

Samrådstiden är 2024-08-14 – 2024-09-24.

Information om planförslaget lämnas av:

Sandra Trzil, projektledare Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 51

Christian Jönsson, projektledare Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 13 39

Camille Delepierre, uppdragsledare trafik Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 80

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2024-06-18

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00499

Handläggare SBF

Sandra Trzil

Tel: 031-368 15 51

sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00417

Handläggare EXF

Christian Jönsson

Tel: 031-368 13 39

christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1424/15 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Illustrationsbilaga, Semrén & Månsson Group AB och Mareld Landskapsarkitekter AB, 2024-05-23, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Norconsult Sverige AB, 2024-05-21, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Norconsult Sverige AB, 2024-05-20, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, mars 2021, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen, 2022-03-22
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll Sweden AB, 2023-03-16, uppdaterad av Kretslopp och vatten 2024-05-16, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Luftutredning, Cowi AB, 2024-04-19, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Bullerutredning, Cedås Akustik AB, 2024-05-16, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Dagsljusanalys, Semrén+Månsson, 2024-04-29, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Solljusstudier, Semrén+Månsson, 2024-04-29, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Urbanista Stad, 2024-05-17, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Ersättningsutredning befintlig parkering, Urbanista Stad, 2024-05-17, beställd av Serneke Fastighetsstyrning AB
- Översiktligt geotekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-26, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB 2020-12-23, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	10
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	11
<i>Syfte</i>	11
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	12
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	14
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	22
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	27
<i>Sociala förutsättningar</i>	32
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	32
<i>Service</i>	33
<i>Teknisk försörjning</i>	34
<i>Risk och störningar</i>	34
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	36
<i>Bebyggelse</i>	37
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	49
<i>Service</i>	53
<i>Friytor och naturmiljö</i>	54
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	57
<i>Teknisk försörjning</i>	58
<i>Övriga åtgärder</i>	61
<i>Fastighetsindelning</i>	66
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	66
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	67
<i>Avtal</i>	68
<i>Dispenser och tillstånd</i>	68
<i>Tidplan</i>	69
<i>Genomförandetid</i>	69
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	69
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	75
<i>Nollalternativet</i>	82
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	83
<i>Miljökonsekvenser</i>	85
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	89
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	90

Sammanfattning

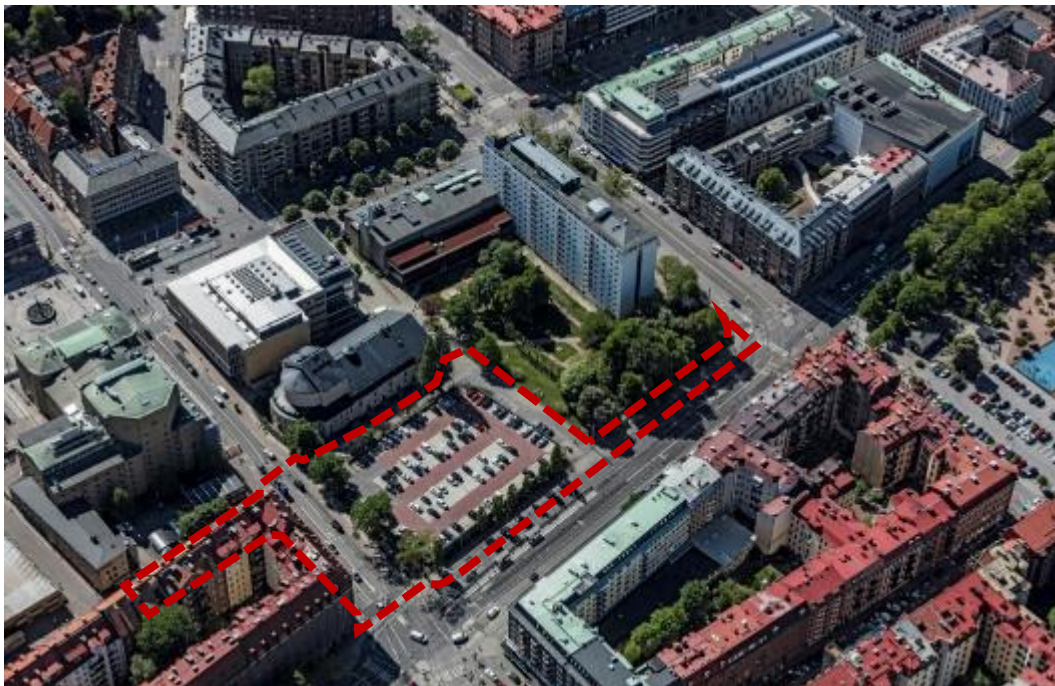
Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge, stärka omgivande gator med urbana verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och igenom kvarteret där planområdet ingår. Stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska säkerställas. I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenvåningar ger. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter eftersträvas.

Tillkommande bebyggelse ska, i likhet med omgivande bebyggelse, ha en hög arkitektonisk kvalitet i såväl helhet som detaljer och en volymhantering som respekterar platsens höga kulturmiljövärden samt ha ett varsamt förhållningssätt till Lorensbergsparken.

Potentialen för utökat stadsliv som planområdets läge längs ett utpekat stadslivsstråk utgör ska tas till vara. Bottenvåningarna ska göras aktiva för att stärka upplevelsen i gatuhöjd, både i gaturummet och inåt kvarteret. Kvalitativa offentliga vistelseytor som tillskapas inåt kvarteret ska, såväl som omgivande gaturum, gestaltas som en helhet med Lorensbergsparken och bidra till att stärka Lorensbergsparkens funktion, både utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönska.

Parkeringsgaraget som finns på platsen idag kan delvis ersättas i en ny underjordisk parkeringsanläggning. Möjlighet till gemensamma ytor samt utevistelse ska ordnas på innergården. Del av Berzeliigatan och Johannebergsgatan ingår i planområdet i syfte att ersätta delar av äldre detaljplaner.



Planområdet, avgränsat i rött, sett från sydost i en vybild från 2020.

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Göteborg vid korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan, ett stenkast från Götaplatsen, Kungssportsavenyen (Avenyn) och Heden. Planområdet om cirka 0,9 hektar omfattar östra delen av kvarteret och ägs av Göteborgs Stad. Inom övriga kvarteret finns förutom angränsande Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern, även Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för planområdet blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan.

Hela planområdet med omgivningen är inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken, samt ingår i stadens bevarandeprogram. Lorensbergsteatern utgör byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen. Trädraden längs med Södra Vägen omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11§.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer inom kvarteret, med en gestaltning som tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter. Förslaget medger uppförande av cirka 150 bostäder, lokaler i samtliga bottenvåningar samt stärkta offentliga stråk och platser. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken. Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs. De allmänna parkeringsplatserna kan till viss del ersättas i ett nytt parkeringsgarage under mark.



Perspektiv som visar möjlig utformning enligt planförslaget sett från korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan. Bild: Semrén+Månsson, MARELD, Soul (visualisering).

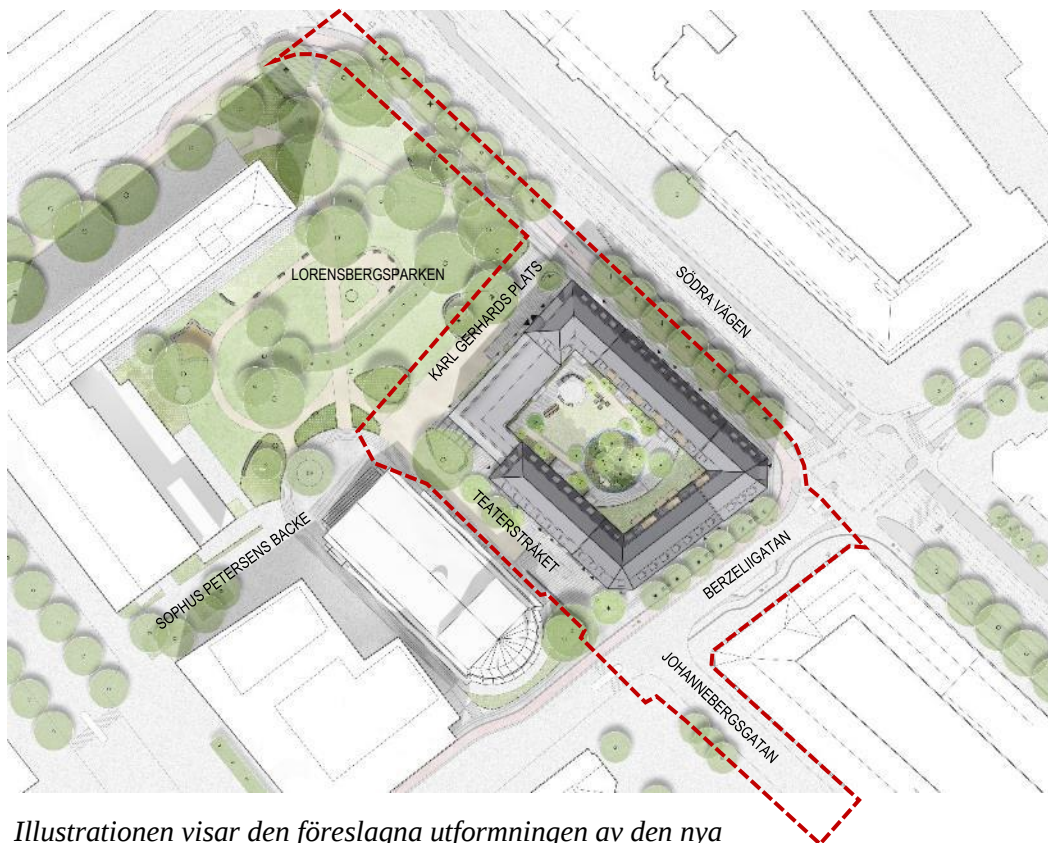
SAMRÅDSHANDLING

Totalt omfattar planförslaget cirka 21 900 kvadratmeter bruttoarea varav 14 600 kvadratmeter bostäder och 1 200 kvadratmeter lokaler.

Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden.

Befintlig markanvändning bekräftas för gatorna inom planområdet. Gaturummen stärks och ramas in av trädtrader, gångstråken breddas och tydliggörs för att främja stadslivet och cykelbanor får en sammanhängande utformning.

Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighetsstyrning AB av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationen visar den föreslagna utformningen av den nya bebyggelsen. Planområdet omfattar även del av Södra Vägen, Berzeliigatan och Johannebergsgatan. Skiss Semrén+Månsson och MARELD.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

Gestaltning av såväl bebyggelse som mark och grönsstruktur har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter och den traditionella kvartersstadens struktur samt för att relatera till såväl stenstaden som till parken och Lorensbergsteatern. Skala och volymhantering har under processen vägts mot påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen men även mot exempelvis förutsättningar för buller, sol- och ljusförhållanden. Gaturummen och stråken in mot parken har förstärkts genom bebyggelsens placering och trädrader som ramar in och ger kontinuitet.



Perspektiv som visar bebyggelseförslagets relation till Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern. Bild: Semrén+Månsson, MARELD, Soul (visualisering).

Platsens känslighet för förändringar avser kulturmiljön. Planförslaget medför måttliga till stora negativa konsekvenser på kulturmiljön och flera av riksintressets uttryck, främst då stadsbilden och upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras genom att äldre träd tas bort och på grund av den nya bebyggelsens skala. Planförslaget bedöms påverka läsbarheten och upplevelsen av de riksintressanta uttrycken i viss utsträckning, men det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt kunna läsas och upplevas.

Flera trädrader, däribland en biotopskyddad allé längs Södra Vägen och några äldre träd med måttliga naturvärden kommer att påverkas och relevanta kompensationsåtgärder har studerats under planarbetet. Dispens kommer att sökas för nedtagande av de träd som omfattas av biotopskydd. Placeringen av nya träd och trädrader i gaturummen har studerats hand i hand med bebyggelseutformning.

Planförslaget medför många positiva sociala konsekvenser. De nya bostäderna och de urbana kvaliteterna i aktiva bottenvåningar, stärkta stråk, mötesplatser och entréer till parken kommer att bidra till mer liv och ökad trygghet och överblickbarhet i området. Bostadsgården fyller en viktig rekreativ funktion som ett komplement till den offentliga

miljön. De kulturhistoriska värdena tas upp genom gestaltningen och den arkitektoniska kvaliteten av byggnaderna.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Beräkningar visar att man med anpassade lägenhetsstorlekar och genom att vända minst hälften av bostadsrummen mot gården för de lägenheter som vetter mot Berzeliigatan och Södra Vägen kan uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller. Planförslaget innebär en viss påverkan på solljus för omkringliggande bebyggelse som bedöms acceptabel i en tätbebyggd stadsmiljö. Omkringliggande bebyggelses tillgång till dagsljus påverkas inte vid detaljplanens genomförande.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge, stärka omgivande gator med urbana verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och igenom kvarteret där planområdet ingår. Stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska säkerställas. I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenvåningar ger. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter eftersträvas.

Tillkommande bebyggelse ska, i likhet med omgivande bebyggelse, ha en hög arkitektonisk kvalitet i såväl helhet som detaljer och en volymhantering som respekterar platsens höga kulturmiljövärden samt ha ett varsamt förhållningssätt till Lorensbergsparken.

Potentialen för utökat stadsliv som planområdets läge längs ett utpekat stadslivsstråk utgör ska tas till vara. Bottenvåningarna ska göras aktiva för att stärka upplevelsen i gatuhöjd både i gaturummet och inåt kvarteret. Kvalitativa offentliga vistelsezoner som tillskapas inåt kvarteret ska, såväl som omgivande gaturum, gestaltas som en helhet med Lorensbergsparken och bidra till att stärka Lorensbergsparkens funktion, både utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönska.

Bättre gång- och cykelstråk, kopplingar och en sammanhängande allé skapas utmed Lorensbergsparken och den nya bebyggelsen vid Södra Vägen och Berzeliigatan och blir en del i omdaning av närområdets stadsrum. Trädraderna kopplar an till befintliga uppvuxna alléer i omgivningen och syftar till att återskapa gatornas rumslighet och bidra med gröna kvaliteter.

Parkeringsgaraget som finns på platsen idag ska delvis ersättas i en ny underjordisk parkeringsanläggning. Del av Berzeliigatan och Johannebergsgatan ingår i planområdet i syfte att ersätta delar av äldre detaljplaner.

Planuppdrag

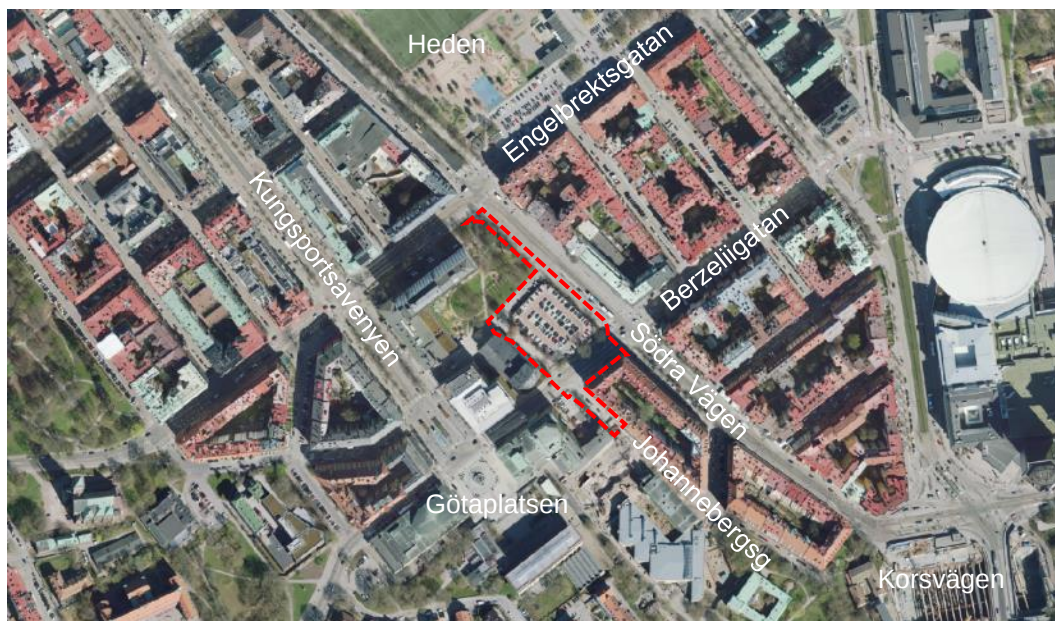
Beslut om planbesked fattades i byggnadsnämnden 2016-01-19. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret planuppdrag vid sammanträdet 2020-03-17. Uppdraget innebär att nya bostäder, verksamheter och ett parkeringsgarage, som ersätter dagens tillfälliga, prövas. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att ett tidigare framtaget planförslag ska omarbetas så att det i utformning och gestaltning bättre överensstämmer med inriktningar i översiktsplanen och stadens budget 2023.

Läge, areal och markägoförhållanden

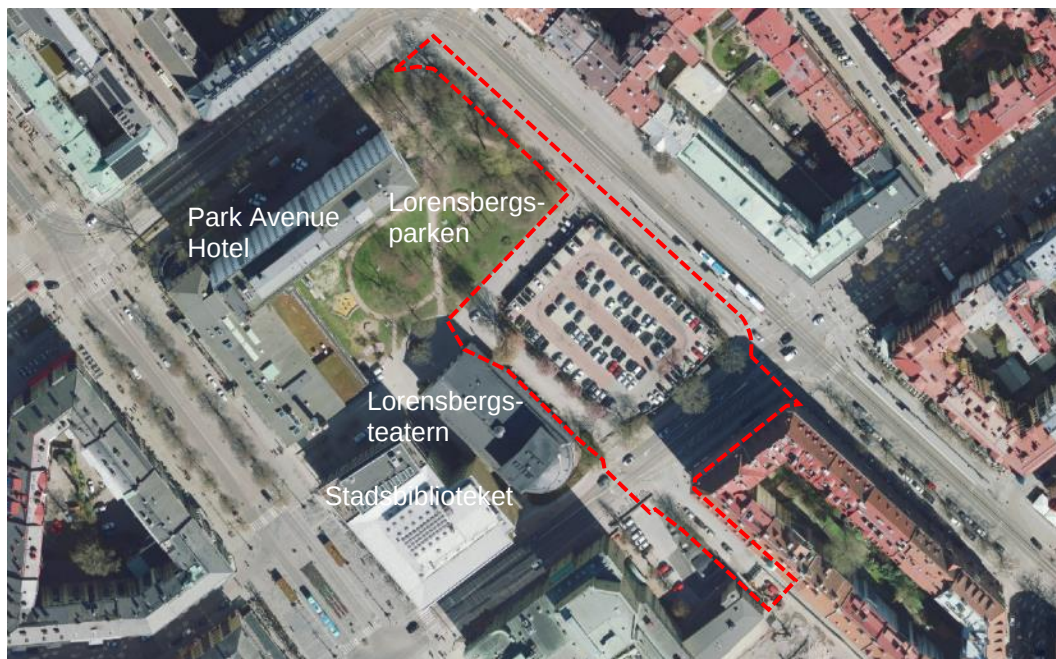
Planområdet är beläget i ett centralt läge i Göteborg, ett stenkast från Götaplatsen, Kungsporsavenyen (Avenyn) och Heden. Området ligger i ett strategiskt viktigt läge intill stadens kultur-, universitets- och evenemangsstråk och inom räckhåll för den nya knutpunkten Korsvägen. Det upptar den östra delen av kvarteret, i korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan, där det sedan 1994 finns ett tillfälligt parkeringsgarage. Inom övriga kvarteret finns förutom Lorensbergsparken även Lorensbergsteatern, Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel. Lorensbergsparken är en värdefull miljö både kulturhistoriskt och som bostadsnära park.



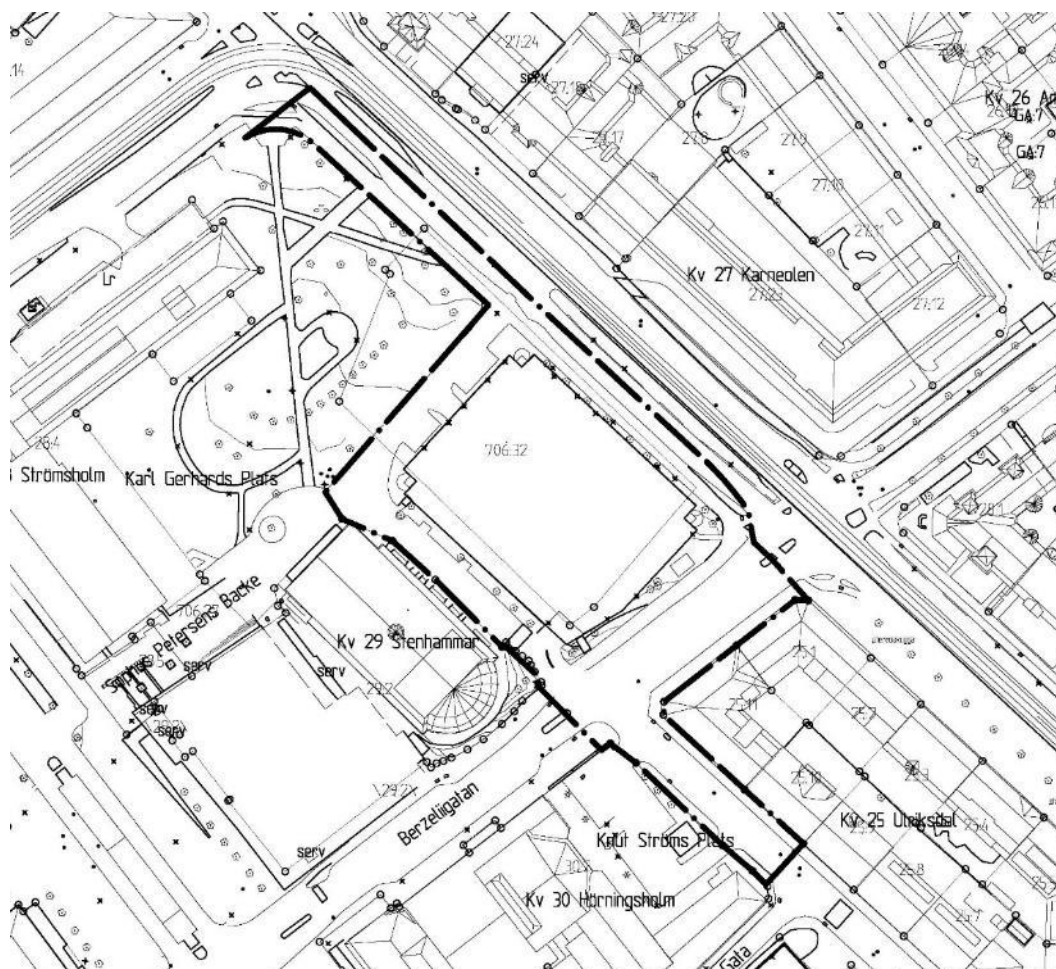
Flygfoto över centrala Göteborg, från 2023. Planområdet (markerat i rött) ligger på ett avstånd av ca 1500 meter från Centralstationen och ca 400 meter från Korsvägen.



Flygfoto från 2023, planområdet markerat i rött.



Flygfoto från 2023 som visar över kvarteret där planområdet (markerat i rött) ingår.



Grundkarta med plangräns i svart.

Planområdet omfattar totalt cirka 0,9 hektar inom del av fastigheterna Lorensberg 706:32 och Lorensberg 706:10 som ägs av Göteborg Stad. Marken som omfattas av exploatering utgörs av ytan som idag upptas av parkeringsgaraget. Beslut om markanvisning fattades i fastighetsnämnden 2016-06-13. Efter genomförd markanvisningstävling tecknade fastighetsnämnden 2016 ett markanvisningsavtal med Serneke Projektutveckling AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10. Arrendet innehas av Göteborg Energi Nät AB.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10. Arrendet innehas av Trafikverket.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10 och 706:32. Arrendet innehas av Göteborgs Stads Parkering AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg antogs av kommunfullmäktige 2022-05-19. Målet med översiktsplanen är en hållbar stadsutveckling, nu och på lång sikt. Det ska uppnås genom strategin att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

I översiktsplanen räknas planområdet som blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan. Rekommendation för innerstaden (där stadskärnan ingår tillsammans med den utvidgade innerstaden) är bland annat att den ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas och kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och blandning.

Planeringen av innerstaden utgår ifrån så kallad lägesbaserad planering. Lägesbaserad planering grundar sig på att olika lägen i staden har olika potential för att uppnå kvaliteter, blandning av olika funktioner och att ta hand om och dra nytta av en högre täthet. Ett bra läge har potential att locka människor. De viktigaste förutsättningarna är förhållandet till stadens gatunät samt närhet till kollektivtrafik med hög kapacitet. Lägespotential kategoriseras utifrån noder, stråk och mellanområden. Planområdet ligger i ett stråk, där inriktningen är medelhög exploateringsgrad med blandning av bostäder och verksamheter. Planområdet ligger också i omedelbar närhet av noden Korsvägen där inriktningen är en högre täthet med ett större innehåll av verksamheter i relation till bostäder.

Tematiska inriktningar

För området gäller tematiska inriktningar för gestaltad livsmiljö, parker, mobilitet och infrastruktur, bostäder, samhällsservice och teknisk försörjning, näringsliv och handel samt hälsa och säkerhet. Den tematiska inriktningen om gestaltad livsmiljö är särskilt intressant och syftar till att möjliggöra en levande stadsmiljö, främja god arkitektur och ta tillvara kulturmiljövärden, hand i hand med den nationella politiken för gestaltad

livsmiljö. En god gestaltad livsmiljö förutsätter en stadig utgångspunkt i stadens historiska utveckling och i de värden och kvaliteter som karaktäriserar Göteborg. En stadsutveckling som bygger vidare på dessa värden bevarar och stärker stadens särart, attraktivitet och identitet. Den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Samtidigt är det viktigt att förtydliga och stärka platsspecifika värden som Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling. Ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden.

Den nya översiktsplanen inkluderar även stadens arkitekturpolicy som anger hur Göteborg ska utvecklas till en attraktiv stad med stark identitet. I Göteborgs Stads riktlinje för stadens siluett är det tydligt att höga hus inte är lämpliga i Stenstaden. Stenstaden ingår i den historiska stadskärnan och miljön bedöms som känslig för storskaliga tillskott.

Den tematiska inriktningen för mobilitet och infrastruktur beskriver hur det för att närma sig ett hållbart samhälle krävs förutsättningar att fler ska ändra sitt resebeteende. Trafiksystemet ska skapa en jämlik rörlighet och tillgång till staden samtidigt som fler ska vilja gå, cykla och åka kollektivt istället för att välja bilen. Göteborg har högt ställda mål för en omfördelning av resor till mer hållbara trafikslag. Med åtgärder för att stärka förutsättningarna för de mer hållbara och yteffektiva trafikslagen ska utvecklingen gå i riktning mot de mål Göteborgs Stad har för trafikutvecklingen, med en minskning av biltrafiken fram till 2035 (trafikstrategi 2035). Flera parametrar har betydelse, där förbättrat gatunät, ytterligare länkar i järnvägssystemet och rymligare trottoarer är lika viktiga.

Utvecklingsstrategi för innerstaden

I översiktsplanen ingår en fördjupning för centrala Göteborg vilken rymmer mer ingående utvecklingsstrategier och inriktningar för innerstaden. I utvecklingsstrategin för innerstaden ingår de för planområdet relevanta inriktningarna att omhänderta potentialen i och kring noder och stråk enligt lägesbaserad planering samt att utveckla och binda samman den blågröna strukturen.

Planområdet är en del av karaktärsområdet Stenstaden, som pekats ut som ett kompletteringsområde i innerstaden, där endast kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur kan göras. Stenstaden utgör en fungerande och levande stadsmiljö med specifik karaktär, stora kvaliteter och höga kulturvärden som spelar en betydande roll i avläsbarheten av stadens historiska utveckling, upplevelsen av den göteborgska stadsbilden och stadens identitet. Inom Stenstaden finns också många viktiga kulturella verksamheter som behöver värnas. Området innehåller ett flertal formellt skyddade kulturhistoriskt intressanta enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer samt innehåller bebyggelseområden medtagna i bevarandeprogrammet. Följande rekommendationer finns för Stenstaden:

- Värna och omhänderta Stenstadens befintliga värden och den platsspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö i utvecklingen av Göteborgs innerstad.

- Planera för att ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska ske med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö och kulturmiljö - det befintliga stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Detta kan göras med tillskott som underordnar sig den rådande karaktären och skalan, men också genom tillskott som förtydligar karaktären genom att kontrastera mot den.
- Tillse att kompletteringar av stadsmiljön utgår från och tydligt motiveras i relation till befintliga värden i den gestaltade livsmiljön och kulturmiljön.
- Värna befintliga parker och naturområden och utveckla gröna stråk och samband mellan dem.
- Utforma och planera eventuella kompletteringar inom området så att de inordnar sig i omgivande bebyggelses skala. Inom området är det inte lämpligt med höga hus.

Översiktsplanen bekräftar Lorensbergsparkens betydelse och status som bostadsnära park för boende och verksamma i området.

Det berörda planområdet ligger längs det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn. Stråket passerar Berzeliigatan i höjd med kvarteret. Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Stråket innehar en viktig funktion i gatunätet och behöver stärkas för att bättre omhänderta flöden av människor och potentialen att utveckla och sprida stadslivet. Utöver gaturummet omfattar utveckling även att stärka andra intilliggande offentliga platser.

I planområdets närhet ligger Korsvägen som utgör en nod i en växande stadskärna. Om noden Korsvägen står att den har hög stadslivspotential men lägre kapacitet för förtätning. Utveckling bör istället riktas till de stråk som korsar platsen. Västlänkens nya stationsläge innebär en utveckling som stärker platsen och ger nya förutsättningar. Från Korsvägen mot Götaplatsen och Avenyn finns en stor potential för utveckling av handel och stadsliv, som behöver omhändertas i komplettering av den befintliga staden.

Förutom besöksintensiv målpunkt för nöjen, kultur och evenemang är Korsvägen central i stadens kollektivtrafiksystem och en viktig bytespunkt mellan regional och lokal trafik. Nytt stationsläge för Västlänken stärker Korsvägen som regional bytespunkt ytterligare. Det nya stationsläget möjliggör för upp- och nedgångar i närhet till det aktiva stadslivsstråket Östra Hamngatan-Avenyn som är en viktig paradgata och ryggrad i den befintliga stadskärnan. Det kopplar också ihop potentialen för utveckling av handel på och i stråk vid Korsvägen. En upp- och nedgång för Västlänken planeras på Johannebergsgatan i planområdets närhet.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ska innerstaden kompletteras inom redan ianspråktagen mark och så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Inriktningen utmed stråk är medelhög exploatering för att utnyttja den potential för utökat stadsliv som finns. Närheten till noden Korsvägen, med hög stadslivspotential men lägre kapacitet för förtätning motiverar en högre täthet i anslutning till stråket. I karaktärsområdet Stenstaden ska en levande stadsmiljö möjliggöras, god arkitektur främjas och kulturmiljövärden tillvaratas. Höga hus är inte lämpliga i Stenstaden.

Förbättrat gatunät och rymligare trottoarer nämns som två viktiga parametrar för att fler ska vilja gå, cykla och åka kollektivt istället för att välja bilen. Potentialen i och kring noder och stråk ska omhändertas. Det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn som passerar förbi planområdet på Berzeliigatan behöver stärkas med fokus på gående och upplevelser i ögonhöjd.

Översiktsplanen bekräftar Lorensbergsparkens betydelse och status som bostadsnära park för boende och verksamma i området.

Planprogram

Stadsbyggnadskontoret tog under 2005 fram program för Lorensbergsparken som omfattar hela kvarteret där planområdet ingår. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2006-01-10. För planområdet anges att det befintliga parkeringsgaragetets framtid måste studeras vidare innan större förändringar kan genomföras. Enligt programmet bör studierna inriktas på att området kan förädlas genom att parkeringsfunktionen kombineras med ytterligare ändamål. Tomten bör ses som en resurstomt för staden och regionen och det strategiska läget mellan Kulturstråket och Evenemangsstråket bör utnyttjas.

Detaljplaner



Gällande planer inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat i rött.

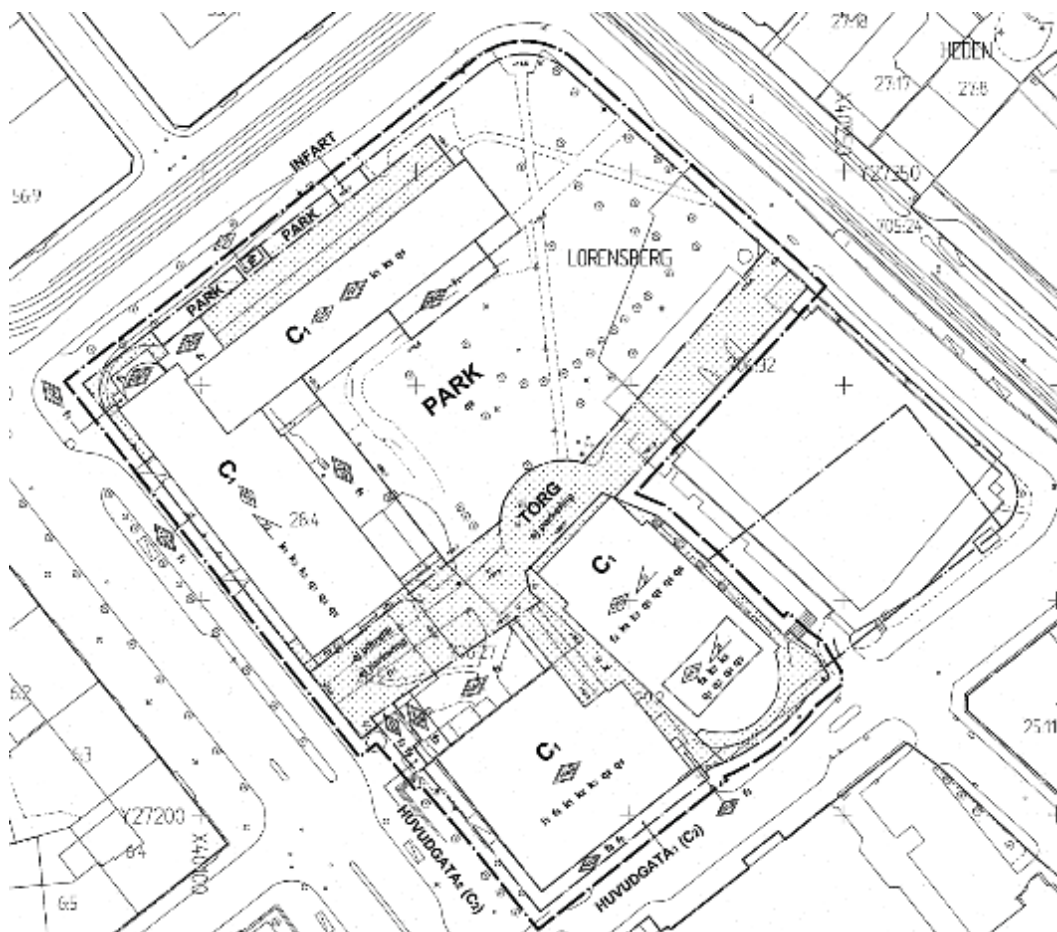
För planområdet gäller huvudsakligen stadsplan för del av stadsdelen Lorensberg, Lorensbergsparken mm, akt nr 1480K-II-2663, som vann laga kraft 1947. Planen anger en byggrätt för allmänt ändamål mot Berzeliigatan samt allmän plats, park för en mindre del av området närmast Södra Vägen samt mot parken.

För en mindre del av planområdet, planlagt som torg i den norra delen, samt för övriga delar av kvarteret gäller detaljplan för Stadsbiblioteket, Park Avenue Hotel, Lorensbergsteatern m.fl., akt nr 1480K-II-4993, som vann laga kraft 2011. Planen syftar bland annat till att lägga fast Lorensbergsparkens användning och utbredning. Planens genomförandetid har gått ut.

Parken skyddas i gällande plan genom bestämmelse q₃, särskilt värdefull parkmiljö som omfattas av 8 kap. 13§ PBL. Parkmiljö inklusive trädbestånd ska vårdas med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i bilaga 1 till gällande detaljplans planbeskrivning, så att parkens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas.

Övriga gällande planer inom planområdet omfattar små delar av gatumark på Södra Vägen, Berzeliigatan samt Johannebergsgatan:

- Stadsplan 1480-II-729, fastställd 1921
- Stadsplan 1480-II-792, fastställd 1923
- Stadsplan 1480K-II-1477, fastställd 1931
- Stadsplan 1480K-II-2121, fastställd 1935
- Stadsplan 1480K-II-2217, fastställd 1938



Detaljplan från 2011.

Riksintressen och övriga bestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. De delar som innefattar området uttrycks genom fästningsstaden, kulturens och utbildningens centrum samt stenstadens utbyggnad.

Lorensbergsteatern utgör byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen.

Trädraden längs parkeringshusets fasad mot Södra Vägen omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11§.

Inom planområdet finns en nationellt fridlyst art, Kråkrassing, vilken skyddas av Artskyddsförordningen (2007:845) 8§.

Övriga ställningstaganden, styrdokument och övergripande planeringsfrågor

Budget för Göteborgs Stad 2023 och 2024

Kommunfullmäktige beslutade om budget för 2023 för Göteborgs Stad vid sitt sammanträde 24 november 2022. Budgeten utgår från social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och ska bidra till att uppnå Göteborgs Stads mål samt regionala och nationella mål, där FN:s globala hållbarhetsmål utgör ramarna. Av de mål, inriktningar och uppdrag som lyfts är flertal relevanta för detta planarbete.

Avseende stadsutveckling och bostäder är det övergripande målet att Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses. Planeringens fokus ska vara på att skapa sammanhållande stråk, att bygga en tät stad och omvandla överdimensionerade vägar till stadsgator. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Kvarterstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i bottenplan i planeringen ska premieras under mandatperioden. Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. Gröna stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.

Även utifrån stadsmiljöperspektiv ska Göteborg erbjuda miljöer som är inbjudande att vistas i för människor i alla åldrar, med grönska, minskat buller och frisk luft. Grönområden, parker och andra offentliga platser ska ha en god tillgänglighet, vara välskötta i hela Göteborg och bidra till biologisk mångfald i gröna stråk. Vidare är ett välfungerande trafiksystem en förutsättning för att människors vardag och fritid ska fungera. Göteborgarnas, näringslivets och turisternas mobilitet och transportbehov ska tillgodoses samtidigt som klimatutsläppen minskar och trafiksäkerheten förbättras, i linje med att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Det hållbara resandet ska prioriteras för en mer effektiv framkomlighet. För att fler ska kunna gå och cykla säkert i vardagen behöver utrymme för gående och cyklister ges hög prioritet i Göteborg. Ett av utpekade uppdragen är att påskynda arbetet med en sänkning av bashastigheten för trafiken enligt Göteborgs riktlinje för hastighetsgränser. Fokus ska ligga på stråk där behovet är som störst för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister eller för att minska bullerstörningar för boende. Stadsbyggnadsnämnden fick i budget 2023 i uppdrag att revidera parkeringspolicyn med utgångspunkt i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och trafikstrategin. Inriktningen ska vara att parkeringarnas fotavtryck ska minska samtidigt som tillgängligheten ska vara god, exempelvis genom att flytta markparkeringar till p-hus och strategiska parkeringsnoder samt att sänka parkeringstalen för bilar i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg. Befintliga boendeparkeringar ska värnas till antalet i den mån det är möjligt utan att det hämmar stadsutvecklingen.

Avseende miljö- och klimat är inriktning att miljö- och klimatprogrammets mål ska uppfyllas i konkret handling. Alla som bor och vistas i Göteborg ska ha en hälsosam

livsmiljö som är fri från farliga kemikalier och föroreningar. Göteborg ska vara en grön, hållbar och robust stad där ekosystemtjänster tillgodoser människors behov nu och i framtiden. Natur och livsmiljöer för biologisk mångfald ska värnas och utvecklas.

Vidare ska det lokala kulturarvet tillgängliggöras. Genom att uppmärksamma den lokala kulturhistorien och ge människor kunskap om densamma, skapas sammanhållning och gemenskap mellan människor, oavsett ursprung eller bakgrund. Kulturhistoriskt intressanta platser och miljöer ska vara lätta att besöka inte minst för barn och ungdomar.

Bevarandeprogram

Lorensbergsteatern och Lorensbergsparken är upptagna i kommunens bevarandeprogram från 1999, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* och skyddas därigenom enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen.

Miljö- och klimatprogram

Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021-2030 (Kommunfullmäktige 2021) anger att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till år 2030, vilket innebär att staden ska vara en av världens mest progressiva städer vad gäller att förebygga och åtgärda miljö- och klimatproblem. Miljö- och klimatprogrammet innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Kopplat till miljömålen finns ett antal delmål samt sju strategier för att nå målen.

Miljömålet för klimatet är: *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Ett av delmålen kopplat till miljömålet är: *Göteborgs stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Klimatpåverkan från resor och transporter ska minska med minst 90 % fram till 2030 jämfört med 2010, och det motoriserade vägtrafikarbetet i Göteborg ska minska med 25 % från 2020 till 2030. En övergång till förnybara drivmedel räcker inte för att uppnå delmålet för trafikens utsläpp. En av strategierna för att uppnå delmålet är att en överflyttning sker av bilresor till gång- och cykel samt till kollektivtrafik.

Miljömålet för människan är: *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Delmålen *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna* samt *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* kräver även de en minskad påverkan från trafiken genom en överflyttning av bilresor till kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik. För att uppnå målen krävs att gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras i stadens planering och förvaltning.

Parkeringspolicy

Utgångspunkten i *Parkeringspolicy för Göteborgs Stad* (Kommunfullmäktige 2009) är att arbeta med en sammanvägd tillgänglighet för alla trafikslag. Inriktningen för bilparkering är att ungefär samma antal bilplatser som finns i innerstaden, vilket Lorensberg är en del av, idag bör bevaras. En omfördelning av platserna kan dock behöva ske, för att exempelvis nya kollektivtrafik- och cykelstråk ska ges plats. Förutsättningar ges för minskat antal bilplatser i takt med att kollektivtrafiken byggs ut, i synnerhet i områden i anslutning till god kollektivtrafik.

Ett strategiskt åtgärdsområde som pekas ut är att *effektivisera, lokalisera och prioritera utbudet*. Inom detta område ryms ett resonemang kring en förändring av dagens bilplatser i innerstaden. Tillgänglighet med bil för verksamma i innerstaden minskas, och ersätts med kollektivtrafik, bättre cykelparkeringar och cykelstråk, samt utbyggda pendel- och

infartsparkeringar. På kvartersmark ersätts arbetsparkering av parkering för boende, handel och service. En överflyttning av boendeparkering på gatumark till huvudsakligen garage på kvartersmark skapar förutsättningar för mer yta till nya cykel- gång- och kollektivtrafikstråk. Även ökat samnyttjande tas upp som åtgärder.

En del av åtgärdsområdet är också att planera för oförändrad tillgänglighet till Evenemangsområdet. Kommunen ska arbeta med att bevara den sammanvägda tillgängligheten genom olika incitament för att öka kollektivtrafikandelen till evenemang i området och därigenom minska efterfrågan på bilplatser.

Parkeringspolicyn håller på att revideras efter uppdrag till Stadsbyggnadsnämnden i stadens budget för 2023.

Stadsmiljöpolicy

Göteborgs stadsmiljöpolicy och dess delar antagna i park- och naturnämnden, byggnadsnämnden samt trafiknämnden - *Stadens Golv*, *Stadens Möbler*, *Stadens Träd*, *Stadens Färg* och *Stadens Ljus* - ger vägledning för utformning och gestaltning av de allmänna platserna inom planområdet. Karaktär och ledord i policyn sammanfattas för Stenstaden med orden klassiskt, stramt, elegant.

Grönplan

Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030 (Park- och naturnämnden 2022) syftar till att visa hur Göteborg kan stärkas som en stad med stora gröna kvaliteter ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv, samtidigt som staden utvecklas. Grönplanen har tre mål och 9 strategier för att nå målen.

- Ekologiskt mål: Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där en variation av naturtyper och gröna samband skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald.
- Socialt mål: Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där parker, naturområden och stadsrum bidrar till varierade, jämlika och hälsosamma livsmiljöer.
- Ekonomiskt mål: Göteborg är en nära, sammanhållen och robust stad där grönstrukturens ekosystemtjänster är värdeskapande och ligger till grund för en hållbar samhällsekonomi.

Trafikstrategi

Göteborgs Stads trafikstrategi för en nära storstad (Trafiknämnden 2014) visar hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i staden. Det ska vara lätt att nå fram i Göteborg, stadsmiljöerna ska upplevas attraktiva och bidra till ett rikt stadsliv och Göteborg ska vara världsledande i effektiv och klimatsmart godshantering. Trafikstrategin har tre utpekade huvudmål inom områdena *resor*, *stadsrum* samt *godstransporter*. Målet som rör resor är att skapa ett lättillgängligt regioncentrum. Detta ska göras genom att bland annat stärka resmöjligheterna till, från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter, samt att effektivisera användningen av vägar och gator. Minst 35 procent av resorna i Göteborg sker till fots eller med cykel år 2035. Minst 55 procent av de motoriserade resorna i Göteborg sker med kollektivtrafik år 2035. Målet som rör stadsrum innebär att bidra till mer attraktiva stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta, handla studera och mötas. Det ska göras genom att ge gående och cyklister förtur och anpassa hastigheter efter i första hand gående, omdisponera gaturummet och skapa mer yta där människor vill vistas och röra sig samt att skapa ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät utan barriärer.

Mark, vegetation och fauna

Geoteknik

Marken inom planområdet sluttar svagt från nivåer kring +11,5 vid Berzeliigatan i sydväst till kring +7,5 vid Södra Vägen i nordost. Marken inom planområdet är bebyggd med ett parkeringshus i två plan, i souterräng.

Enligt *Översiktligt geotekniskt utlåtande* (Fastighetskontoret, 2020-06-26) består marken inom planområdet av fyllnadsjord, lera och ett friktionslager som vilar på berg. Djupet ner till berget är 15-20 meter inom området. Det föreligger inga stabilitetsproblem, men finns risk för sättningar vid ytterligare markbelastningar. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas. Grundvattennivån inom området varierar mellan årstider och med nederbörden. Generellt ligger trycknivån 1-2 meter under markytan.

Området är klassat som lågriskområde enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta.

Förorenad mark

I *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Relement Miljö Väst, AB 2020-12-23) beskrivs att det förekommer markföroreningar i området i form av tungmetaller, PAH:er, PCB, aromater samt alifater. Flera av ämnena är att betrakta som naturligt förekommande alternativt som bakgrundshalter i Göteborg och bedöms inte utgöra några oacceptabla risker vid nuvarande eller planerad markanvändning. Aromater påträffade i djupare fyllning tangerade riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKN och ursprunget bör i ett senare skede undersökas närmare.

Landskap och rekreation

Stenstadens landskap utgörs av en svagt sluttande lerslänt som söderut övergår i höga och branta bergsmassiv. Det markanta skiftet mellan platt, lutande plan och brant stigande i topografin befästs genom bebyggelsens planmönster som följer terrängen. Det ger ett varierat och upplevelserikt stadslandskap med tydliga områden, avgränsade mellan bergspartier, med varierade riktningar i gatumönstret. Gatunätet är sammanhängande och finmaskigt. Lugna bostadsgator varvas med mer aktiva stråk och på flacken är siktlinjerna långa. Institutionsbyggnader och särskilt påkostade bostadshus som utmärker sig i miljön är starkt karaktärsbildande för Stenstaden.

Karaktärsområdet utgör en viktig del i stadens siluett som del i fronten mot älven och fronten mot vallgravsstråket. Bebyggelsen och naturlandskapet bygger upp en varierad, men relativt sammanhållen stadsfront som klättrar uppåt på höjderna i söder. Kyrktornen utgör uppstickande spetsar. Skansberget med Skansen Kronan utgör ett särskilt karaktärsbildande landmärke.

Stenstaden innehåller rikligt med grönska i form av parker, alléer och planteringar. Som komplement till stadens grönplan har fördjupade grönplaner tagits fram. *Fördjupad grönplan centrum* (Park- och naturförvaltningen 2021-12-06) ska ge stöd i både planering, byggande och förvaltning av parker, naturområdet och andra gröna stadsrum i centrum. Generellt innebär centrums relativt låga andel offentlig friyta, i kombination med ett högt besöksstryck och exploateringsstryck, att parker och naturområden behöver värnas. Lorensbergsparken utgör bostadsnära park och ingår i en grön koppling mellan Kungsparken/Trädgårdsföreningen och Rehnströmsparken, vilken ska värnas och utvecklas. Lorensbergsparken har potential att användas mer för mindre evenemang och

aktivering. Här uppmanas till att arbeta aktivt med att få vissa aktiviteter att välja dessa platser i större utsträckning än idag.

I närområdet finns flera stadsparker, Vasaparken, Kungsparksstråket inklusive Trädgårdsföreningen samt Renströmsparken. Närmsta stadsdelspark är Burgårdsparken. Närmsta stadsdelslekplats, vilken även utgör områdeslekplats, är Exercisparken som ligger på Heden, ett stenkast ifrån planområdet.



Bild ur Stadsdelsvis grönplan centrum, planområdet markerat med röd streckad linje.

Park- och naturförvaltningen har tagit fram en *Grönstrukturutredning för del av Lorensberg och Heden* (Park- och naturförvaltningen, 2022-03-22), vilken ska utgöra underlag för en handfull planer som pågår parallellt i området. Utredningen utvecklar det som står i den fördjupade grönplanen centrum och pekar på vilka kvaliteter och brister som finns samt identifierar behov kopplat till grönstrukturen i området.

Generellt sett är tillgången till parker och lekplatser god inom området, och andelen friyta uppgår till 16% vilket når upp till stadens mål om minst 15% offentlig friyta. Området har dock en stor andel dagbefolkning, vilket innebär att parkytorna är hårt belastade, och detta gäller specifikt för Lorensbergsparken. Parken är även bullerutsatt och saknar kvaliteter vad gäller orienterbarhet. Lorensbergsparken behöver därför kvalitetshöjas för att dels kunna tillskapa sociotopvärdet *vila*, dels förbättra orienterbarheten genom förstärkta entréer.

Lorensbergsparken

Lorensbergsparken beskrivs i framtagna *Kulturmiljöutredning* (Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20) som en värdefull miljö både kulturhistoriskt och som närreklamationsområde (bostadsnära park). Parkens användning, utbredning och skydd fastställdes i detaljplanen för stadsbiblioteket med flera från 2011. Parken har därefter rustats upp. Parkens strategiska läge mellan Heden och Götaplatsen och invid flera offentliga och kulturella institutioner, innebär att den passeras av många människor från hela staden och regionen.



Lorensbergsparken idag

Parken består idag till största delen av gräsytor genomkorsade av grusade gånger och stora träd med oregelbunden placering. I mitten av parken finns en halv oval plats med parksoffor, blomsterplantering samt en centralt placerad skulptur. Denna plats flankeras av en rad med hamlade lindar, troligtvis från 1940-tal. Längst in i parken, framför restaurangens glasade fasad finns en liten lekplats i form av en manege med hästskulpturer som kopplar tillbaka till tiden med cirkusliv. Ytterligare skulpturer finns utplacerade i parken och bidrar till platsens kulturella prägel.

Den sammanhängande gröna delen av parken kan karaktärsfyllt delas upp i en yttre del, avgränsad av Södra Vägen och den diagonala gången mellan entrén mot Heden och entrén till Lorensbergsteatern, och en inre del i vinkeln mellan hotellet och restaurangen. Den yttre delen annonserar sig både mot Engelbrektsgatan och Södra Vägen och här finns

de flesta stora träden. Detta är en publik del som upplevs av de som korsar genom parken på den diagonala gången och av alla som passerar på Södra Vägen. Den inre delen däremot upplevs inklämd och hukande mot hotellet och har en stark känsla av baksida.

På landeritiden var parken intimt kopplad till byggnaderna och fungerade som en del av verksamheten. Idag är byggnaderna slutna mot parken, med undantag för Lorensbergsteatern, och stora delar av parken har känslan av en baksida.

De tydligaste entréerna in i parken är de som vetter mot Heden respektive från Avenyn mellan Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel. Övriga entréer är mer anonyma och har karaktären av trafikmiljöer.

De två starkaste stråken i parken är det som går från hörnet mot Heden till teaterns entré och det som binder ihop Avenyn och Södra Vägen genom parken. Stråket mellan Avenyn och Södra Vägen kom till efter att cirkusen revs på 1960-talet och har en viktig funktion i att knyta ihop de båda gatorna genom parken.

Parken bär spår från den engelska, romantiska 1800-talsparken med grusade gångar, träd buskar och häckar. Flera av träden är säkerligen bevarade från den tiden. Dock har de tidigare slingrande gångarna med tiden rätats ut för en mer praktisk användning. Den öppna ytan centralt i parken markerar ungefärligt platsen för folkteatern och har sedan den revs hållits öppen. Raden av hamlade lindar markerar teaterns fasad mot cirkusen.

Parkens historia och kulturmiljömässiga värden beskrivs mer ingående nedan under rubriken *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Vegetation

Planområdet ingår i det kvarter där även Lorensbergsparken ingår. Spåren av att hela kvarteret har varit park syns genom att det på alla sidor är omringat av trädplanteringar, antingen i rader eller mer friväxande.

Inom planområdet återfinns en grupp friväxande träd mellan parkeringshuset och Berzeliigatan. Längs parkeringshuset mot Södra Vägen växer en rad av pelarekar som utgör en biotopskyddad allé. Stråket mellan teatern och parkeringshuset kopplar ihop parken med Berzeliigatan och har funnits sedan teatern byggdes då det gick mellan teatern och den tidigare cirkusbyggnaden som låg inom planområdet. I stråket står en stor pelarpoppel som bildar ett landmärke eftersom den är synlig från många håll. Den utgör troligen en del av en tidigare rad av popplar som fanns längs cirkusen.

Utanför planområdet finns mot Avenyn några stramt klippta träd i höjd med Stadsbiblioteket och framför restaurangen ett antal träd. Framför högbyggnaden på hotellet finns rester kvar av den romantiska parken i form av höga friväxande träd.

En *Naturvärdesinventering* (Pro Natura, mars 2021) har tagits fram för hela kvarteret där planområdet ingår. Inom inventeringsområdet avgränsades tre naturvärdesobjekt som bedömdes hysa påtagliga naturvärden motsvarande klass 3. Naturvärdesobjekt 1 ligger huvudsakligen inom planområdet. Till planområdet hör även en mindre del av naturvärdesobjekt 3.

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av en relativt heterogen trädrad bestående av olika lövträd, såsom lönn, lind, ask och poppel. Två av träden i trädraden, längst åt sydväst står alldeles utanför planområdet. De uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd. Den

rödlistade arten kråkrassing har tidigare noterats inom naturvärdesobjekt 1. Utöver det återfinns tre träd i trädraden som bedöms ha måttliga naturvärden. Övriga träd har begränsade naturvärden.

Naturvärdesobjekt 3 består av tre delytor som utgörs av själva Lorensbersparken inklusive ytor som tidigare utgjort en del av en sammanhängande park. En av delytorna ligger inom planområdet och rymmer en stor och grov poppel som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärt träd.

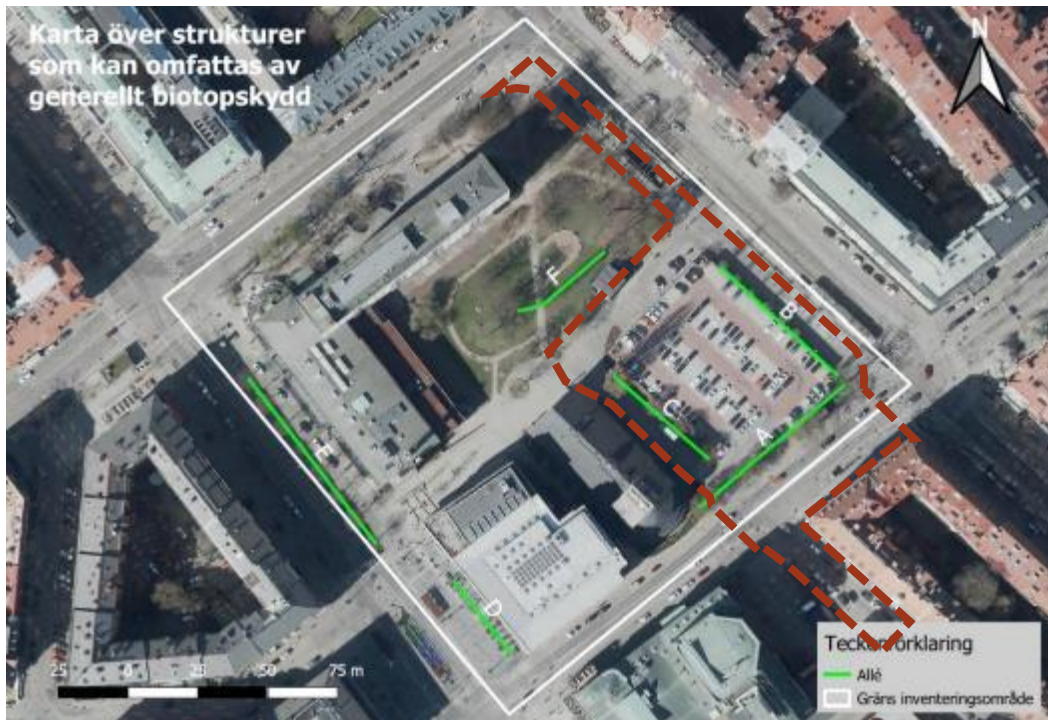


Naturvärdesobjekt inom kvarteret, bild från naturvärdesinventeringen (Pro Natura). Planområdet markerat med röd streckad linje.

Inom det inventerade området återfinns sex stycken trädrader som enligt naturvärdesinventeringen bedöms uppfylla biotopskyddsbestämmelsernas definition på allé. Tre av dessa ingår helt eller delvis i planområdet.

Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) har gjort en fördjupad bedömning av de formella kriterierna för biotopskydd för de tre trädraderna inom planområdet benämnda A (Berzeliigatan), B (Södra Vägen) och C (mellan parkeringshuset och Lorensbergsteatern). Enligt bedömningen omfattas trädrad B av biotopskyddet, medan trädrad C inte omfattas. Inte heller trädrad A utmed Berzeliigatan bedöms omfattas av biotopskyddet. Träden i rad A växer i tre mindre grupper åtskilda av större mellanrum och bildar inte en sammanhängande och kontinuerlig trädrad. Träden är av varierande ålder och trädslag och växer med olika avstånd till Berzeliigatan. Träden har troligen inte planterats i syfte att bilda en allé. Länsstyrelsen instämde i denna bedömning 2022-05-06.

Inom såväl trädrad B som trädrad C saknas äldre träd och andra naturvårdsintressanta strukturer och naturvärdet är obetydligt, undantaget den grova poppeln inom naturvärdesobjekt 3 som kan sägas ingå i trädrad C. Trädrad A ingår i naturvärdesobjekt 1 vars naturvärden beskrivs ovan.



Trädrader inom kvarteret, bild från naturvärdesinventeringen (Pro Natura). Planområdet markerat med röd streckad linje.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Områdets historia

Kvarteret där planområdet ingår ligger intill Södra Vägen, en av de historiska vägarna till Fästningsstaden Göteborg. På platsen för det nuvarande kvarteret låg på 1700-talet ett av de landerier som fanns utmed Södra Vägen - Lorensbergs landeri. Landerierna skulle från början stå för livsmedelsförsörjningen till staden, men utvecklades under 1700-talet till herrgårdslika anläggningar.

År 1823 etablerades ett värdshus inom det gamla landeriet. Det utvidgades till en nöjesanläggning med bland annat varietélokal och dansbana under 1840-talet. En brand år 1864 förstörde hela anläggningen. Samtidigt, år 1860, var områdena innanför vallgraven helt utbyggda och en ny stadsplan togs fram där Lorensberg ingick. Den befintliga bebyggelsen som vuxit fram söder och öster om den befästa staden, inklusive landerierna, skulle rivas och Södra Vägen få en ny sträckning när förnäma bostadsområden med stora stenhus i slutna kvarter i rutnät, storslagna gator, grönområden och platser tog form. Utbyggnaden genomfördes mellan 1868-1905, men Lorensbergsparken och Södra Vägen lämnades kvar förutom i den norra delen av parken där Engelbrektsgatan byggdes ut.

Efter branden år 1864 uppfördes en ny restaurang och en permanent cirkusbyggnad liksom en engelsk park inom området. Folkteatern byggdes i parken och år 1916 uppfördes Lorensbergsteatern. När Avenyn förlängdes i början av 1900-talet minskades parken och entrén flyttades till hörnet Avenyn-Engelbrektsgatan. När Götaplatsen byggdes genom en ny plan 1921 var syftet återigen att riva parken, som vid denna tidpunkt var en nöjespark, för att bygga slutna bostadskvarter, men planen genomfördes aldrig och parken blev kvar.

Från 1940-talet och framåt har stora förändringar genomförts i kvarteret och parken. Folkteatern revs 1942 efter en brand och dess verksamhet flyttades över till cirkusbyggnaden. 1950 byggdes Park Avenue Hotel längs med Engelbrektsgatan. När hotellets restaurang skulle byggas 1956 revs den gamla restaurangbyggnaden från 1800-talet. 1967 byggdes Stadsbiblioteket mot Avenyn och 1969 revs även Cirkusbyggnaden. Södra Vägen breddades in i parken på 60-70-talen. Ett tillfälligt parkeringsgarage uppfördes 1994. Stadsbiblioteket och hotellet har byggts om och till under åren, senast i början av 2010-talet.

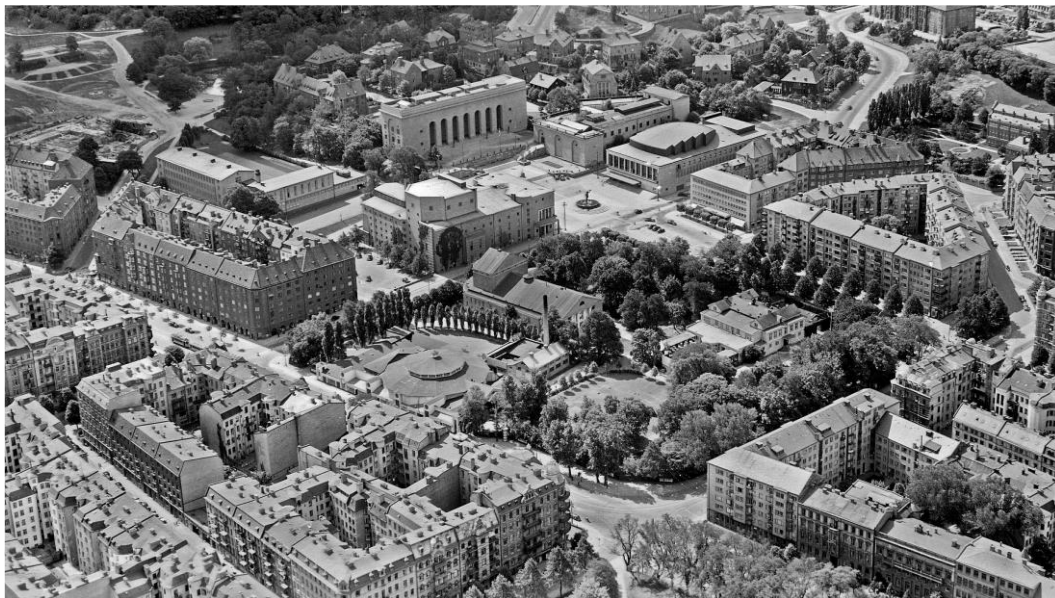


Bild från slutet av 40-talet. I parken ligger restaurangbyggnaden, Lorensbergsteatern och cirkusbyggnaden. Upphovsrätt: Flygfotohistoria.



Kvarteret Ulriksdal tornar upp med sina 6 våningar bakom den gamla cirkusbyggnaden som låg i Lorensbergsparken. Fotot är taget år 1969, samma år som cirkusen revs. Upphovsrätt: Göteborgs stadsmuseum.

Befintlig bebyggelse

Området runt planområdet består av parkmiljö, bostadsmiljö, friliggande allmänna byggnader, breda gator och platsbildningar. Med undantag för kvarteret där planområdet och Lorensbergsparken är belägna så följer bebyggelsen i området den för 1800-talet tidstypiska rutnätsplanen med slutna stenhuskvarter uppförda i enhetliga material och volymer. Mellan kvarteren löper raka gator med långa siktlinjer och längs delar av bland annat Avenyn, Södra Vägen och Berzeliigatan löper trädrader. På de bredare gatorna samsas både bil- och spårvagnstrafik som tillsammans med affärer och restauranger i byggnadernas bottenplan ger området tydlig citykaraktär.

I planområdets närhet ligger den monumentala Götaplatsen som är en av stadens viktigaste och mest karaktäristiska platser och ett välkänt landmärke. Platsen har ett upphöjt och synligt läge vilket förstärks tack vare den raka och breda Avenyn som gör den synlig ända från Kungssportsplatsen på andra sidan vallgraven. Götaplatsen kantas av viktiga kulturinstitutioner som tillsammans bildar en rektangulär plats.

Bostadsmiljöerna i planområdets närhet utgörs i huvudsak av slutna kvarter med stenhus i 5–6 våningar från perioden 1870–1930, dock har viss nyare bebyggelse tillkommit senare. Nordost om planområdet ligger Exercisheden (Heden) vars karaktär tydligt skiljer sig från resten av stadsrummet då den utgörs av en stor, öppen och nästan obebyggd yta. Gamla Allén tillsammans med de gröna fotbollsplanerna bidrar till att Heden upplevs som ett grönområde trots att ungefär hälften av ytan är asfalterad eller grustäckt.

Kvarteret där planområdet ingår avgränsas av Avenyn, Berzeliigatan, Södra Vägen samt Engelbrektsgatan. I kvarterets mittersta och nordöstra delar ut mot Södra Vägen ligger Lorensbergsparken. Bebyggelsen utgörs av Lorensbergsteatern, Park Avenue Hotel, Stadsbiblioteket samt ett parkeringshus.



Bebyggelsen inom kvarteret utgörs av Lorensbergsteatern, Park Avenue Hotel med sin högre och sin lägre del, Stadsbiblioteket samt ett parkeringshus.

Kvarteret har en mycket karaktäristisk utformning som skiljer sig avsevärt från angränsande stadsrum på flera punkter. Kvarteret följer inte rutnätsplanen gällande byggnadernas placering eller volymer. Byggnaderna är dessutom fristående med en mer organisk placering och byggnadshöjderna varierar kraftigt från två till tolv våningar. Stadsbiblioteket är beläget i kvarterets södra hörn utmed Avenyn. Det är byggt i 4 våningar med stora glasade ytor och gult tegel. Park Avenue Hotel utgörs av två byggnadskroppar som skapar en L-form. Utmed Avenyn ligger den lägre byggnadskroppen uppförd i tre våningar av gult tegel och längs Engelbrektsgatan ligger den högre byggnadskroppen vilken har en vit putsad fasad och är uppförd i tolv våningar. Lorensbergsteatern ligger med baksidan mot Berzeliigatan och med själva huvudentrén in mot Lorensbergsparken. Byggnaden har en ljus beige putsad fasad och är uppförd i två våningar med undantag för scenhuset som är högre. I kvarterets östra del, i korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan är ett parkeringshus beläget. Det är uppfört i två våningar och fasaden utgörs av metallgaller samt träribbor. Genom kvarteret går även ett flertal gångvägar. Påfallande karaktäristiskt är de lägre byggnadsvolymer i kvarteret som skapar luft och genomsiktighet i området samt vidare ut till omgivande stadsmiljöer.

Inom kvarteret finns synliga årsringar från 1700-talet fram till 2000-talet, vilket ger området dynamik. Bebyggelsens årsringar återspeglas igenom olika arkitekturstilar från det tidiga 1900-talet till 2000-tal där den gemensamma nämnaren ligger i fasadmaterialet som utgörs av gult tegel och ljus puts (med undantag för parkeringshuset). Lorensbergsteaterns placering med huvudentrén in mot parken i stället för ut mot gatan är karaktäristiskt och visar på platsens historia och parkens tidigare viktiga betydelse. Den äldsta årsringen från 1700-talets landeripark är själva parken vilken skapar en grön oas i

det livliga omgivande stadsrum. Denna kan dock upplevas som en baksida då kvarterets byggnader (med undantag för Lorensbergsteatern) har sina entréer ut mot gatorna.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. De delar som innefattar området uttrycks genom fästningsstaden, kulturens och utbildningens centrum samt stenstadens utbyggnad.

Uttrycket för fästningsstaden grundar sig i spåren efter 1600- och 1700-talens stadsplanering och däribland finns spridda rester av donationsjordarnas landerier. Inom kvarteret finns Lorensbergsparken vilket är det som idag finns kvar av Lorensbergs landeri.

Kulturens och utbildningens centrum är en del av de sena 1800-talets och det tidiga 1900-talets utbyggnader och uttrycket grundar sig bland annat i anläggningar för nöjesliv. Inom kvarteret finns Lorensbergsteatern med sin entré ut mot det som en gång varit en nöjespark som haft stor betydelse för kultur och nöje från denna tid.

Stenstadens utbyggnad utanför vallgraven ägde rum cirka 1840–1900 och var en del av det sena 1800-talets stadsomvandling. Denna återspeglas inom området genom rutnätsplanen, och framdragandet av Kungssportsavenyn vilken skapat kvarterets nuvarande avgränsningar.

Den framtagna *Kulturmiljöutredningen* (Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20) för planområdet med omgivningen syftar till att ge en analytisk grund i planarbetet vid överväganden kring tillkommande bebyggelses omfattning, skala och utformning. Utredningen fokuserar på en fördjupad kulturmiljökaraktärisering av de berörda stadsrummen och deras inbördes relationer samt att lyfta fram delar som tillsammans bygger upp samlade uttrycket och värden, avseende materiella, rumsliga och visuella sammanhang.

Utredningen visar att kvarteret där planområdet ingår utgör en mycket känslig kulturmiljö när det gäller bibehållandet av Lorensbergsparkens kulturhistoriska identitet och integritet som en offentlig parkmiljö som del av ett större stadsbyggnadssammanhang. Utredningen har också kunnat visa på vilket sätt som kvarterets olika miljöegenskaper är direkt relaterade till riksintressegrundens olika slag av rumsliga uttryck. Dessa sammanfattas i ett antal egenskapsrelaterade *kritiska punkter*. För varje punkt gör utredningen en bedömning av riksintressegrunden och hur den riskerar att påverkas:

- Lorensbergsparkens utbredning
- Trädbeståndet
- Lorensbergsteatern i parken
- Parkens funktion som offentligt stadsrum
- Kvarteret som parkmiljö med kulturinstitutioner och del av stenstadsutbyggnaden
- Arkitektonisk inordning i parkkvarteret
- Stenstadens historiska upplevelseinnehåll
- Fler riksintressegrunder i visuellt samspel

Sociala förutsättningar

I primärområdet Lorensberg bodde år 2022 ca 1800 personer. Åldersstrukturen skiljer sig från Göteborg som helhet genom att här bor betydligt färre barn och fler i övre medelåldern och äldre. Bostadsbeståndet består nästan uteslutande av lägenheter i flerbostadshus, ca 59 % utgör hyresrätter och ca 41 % utgör bostadsrätter. Allmännyttan står endast för 4,4 % av det totala bostadsbeståndet i Lorensberg jämfört med 25,9 % av bostadsbeståndet i Göteborg som helhet. Jämfört med Göteborg som helhet är lägenheterna stora, 33 % av lägenheterna har en area över 120 kvadratmeter. 93 % av alla bostäder i Lorensberg uppfördes före 1940. Mellan 2018 och 2022 byggdes inga nya bostäder i Lorensberg.

Kvarteret där planområdet ingår har ett stort betydande lokalhistoriskt identitetsvärde med en lång tradition av rekreation och som en del av stadens nöjes-, kultur och utbildningens centrum. Kvarteret och närområdet är idag alltjämt en viktig kulturell knutpunkt och ingår i ett kluster av kulturella verksamheter. Området lockar en bred målgrupp från hela staden och regionen.

Kvarterets struktur är unik med solitära byggnader i den i övrigt öppna parken - en kontrast till de slutna stenstadskvarteren runt omkring. Överblickbarheten och läsbarheten från Södra Vägen är karaktäristisk för platsen. Det saknas bostäder inom kvarteret idag.

Planområdet ligger centralt i staden och är lätt att nå till fots, med cykel, kollektivtrafik samt bil. Kvarteret är omgivet av cykelbanor och kollektivtrafiken är väl utbyggd i anslutning till planområdet. Utbyggnaden av Västlänkens station vid Korsvägen, med en uppgång på Johannebergsgatan i planområdets närhet kommer ytterligare främja tillgängligheten till området.

Trafikintensiteten på kringliggande gator är hög och skapar barriäreffekter vilket begränsar barn och ungas rörelsefrihet. Det ger även upphov till höga bullernivåer och dålig luft.

Lorensbergsparken har en viktig funktion kulturhistoriskt och som bostadsnära park. Träden i parken bildar tillsammans med omgivande alléer ett sammanhängande grönt nät som främjar såväl social som ekologisk hållbarhet. Idag upplevs parken som otrygg, bortglömd och mörk, med få besökare. Entréerna till kvarteret och parken är otydliga och oinbjudande och parkeringshuset som finns inom planområdet idag utgör en fysisk barriär. Transporter inne i parken till kvarterets byggnader skapar också konflikt med gående.

För fördjupade beskrivningar av sociala aspekter inom och i anslutning till planområdet se *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* (Norconsult, 2024-05-20).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet gränsar till Södra Vägen i öster och Berzeliigatan i söder. Gångbanan närmst planområdet längs Södra Vägen är 2,6 meter bred och tillåter ett litet till medelstort gångflöde enligt stadens standard, medan Berzeliigatan, som är ett utpekat stadslivsstråk i översiktsplanen, har en utformning som endast tillåter ett litet gångflöde enligt stadens standard, med en gångbana som är 2 meter bred. Vid en manuell mätning av gångflöden 2016 uppmättes gångflödet i maxtimmen längst Södra Vägen förbi planområdet (i båda

riktningar) till cirka 251–500 fotgängare. Motsvarande siffra för Berzeliigatan förbi planområdet var 501–1000 fotgängare.

Planområdet har god tillgänglighet till cykelinfrastruktur. Längs Södra Vägen och Berzeliigatan går det övergripande cykelvägnätet förbi på enkelriktade cykelbanor förlagda bredvid gångbanan. Cykelbanan längst Södra Vägen, som är ett utpekat pendelcykelstråk i översiktsplanen, har idag en ungefärlig bredd på 1,4 meter och längst Berzeliigatan 1,2 meter. Uppskattningsvis passerar cirka 2 000 – 3 150 cyklister per vardagsdygn (i båda färdriktningarna) längs Södra Vägen och på Berzeliigatan är motsvarande siffra 1 000 – 2 000 cyklister.

Planområdet nås med bil från Södra Vägen och Berzeliigatan. Enligt senaste trafikmätningen från 2018 trafikeras Södra Vägen förbi planområdet av 6600 fordon under ett ÅMVD, varav 9 % är tung trafik. Ingen mätning är genomförd för Berzeliigatan på sträckan förbi planområdet, mellan Södra Vägen och Johannebergsgatan. Delen mellan Götaplatsen och Johannebergsgatan trafikeras av 8500 fordon under ett ÅMVD, varav 11 % tung trafik.

Leveranser till verksamheterna i parken (Lorensbergsteatern, Stadsbiblioteket, Park Lane och restaurang Bakfickan liksom viss del av Park Avenue Hotels konferensdel) sker via infart från Södra Vägen som ingår i planområdet. Sträckan används för varuleveranser och avfallshantering samt som räddningsväg för verksamheterna i parken samt hotellet. Nuvarande utformning för leveranser till Lorensbergsteatern innebär att fordon backar upp mot lastbryggan som är belägen mellan teatern och planområdet.

Området har mycket god kollektivtrafikförsörjning med både buss- och spårvagnstrafik. Planområdet ligger cirka 40 meter från hållplats Berzeliigatan som trafikeras av både stadsbuss och spårvagn. Inom 400 meter ligger Korsvägen som trafikeras av många olika spårvagns- och busslinjer.

Trafikverket genomför utbyggnad av Västlänken med en station vid Korsvägen. Stationen kommer få en uppgång på Johannebergsgatan cirka 200 meter från planområdet. Detta kommer ytterligare att stärka upp områdets tillgänglighet med kollektivtrafik, framför allt regionalt. Det uppskattas också öka gångflödet förbi planområdet till följd av att resenärer rör sig till och från uppgången.

Nuvarande parkeringshus i två våningar inom planområdet har en infart från Södra Vägen och en infart från Berzeliigatan, till olika nivåer av parkeringshuset. Parkeringshuset har plats för cirka 290 bilar och försörjer närområdet med parkering, framför allt till handel och event men även boende och företag. I anslutning till parkeringshuset mot parken finns PRH-platser. Parkeringshusets övre plan nås av fotgängare via trappor eller via påfartsrampen.

Service

Lorensbergsparken som ligger i anslutning till planområdet utgör en bostadsnära park. Ett rikt utbud av såväl kultur och nöje som restauranger och butiker finns i planområdets närhet. Inom kvarteret ligger Lorensbergsteatern och Stadsbiblioteket. Götaplatsen med dess kulturinstitutioner ligger cirka 150 meter från planområdet. I närområdet återfinns också flera biografier, simhall, muséer, idrottsplatser, actionpark, arenor och nöjespark bland mycket mer.

Närmsta förskola är Engelbrektsgatan 34 E cirka 300 meter från planområdet. Andra förskolor i närområdet är Vasa Kyrkogata 7, Hallandsgatan 7, Skånegatan 18 samt Vallhallagatan 4. Närmsta grundskola är Vasaskolan F-9 cirka 600 meter från planområdet. Andra skolor i närområdet är bland annat ISGR Campus Götaberg 6-9, Franska skolan F-5 respektive 6-9. Närmsta kommunala grundskola är Montessoriskolan Elyseum 6-9, Landalaskolan F-3 samt Johannebergsskolan Montessori F-5 respektive Estetiska F-6. Idag finns det ett underskott av både skol- och förskoleplatser i området.

Närmsta mataffär ligger på Avenyn cirka 400 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Ett stort antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet och en del kommer i konflikt med detaljplanens genomförande. Längs med gatan finns i stort sett allt som kan finnas under en centralt placerad gata i staden, exempelvis el, tele, dricksvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme/kyla och gas. En del ledningar behöver läggas om vid byggnation och för att inte komma i konflikt med nya trädplanteringar längs gatorna.

Ovan mark finns kontaktledningar till spårvägen på kontaktledningsstolpar längs Södra Vägen. Kontaktledningsstolparna fungerar även som infästning för linspänd belysning över gatan. Någon enstaka kontaktstolpe fungerar även som belysningsstolpe. På motsatt sida gatan är kontaktledningar och belysningslinor fasadhängda. Belysningen på Berzeliigatan är linspänd mellan befintliga fasader och stolpar utmed parkeringsgaraget.

En transformatorstation finns inom planområdet idag, i anslutning till Berzeliigatan nära korsningen Berzeliigatan/Södra Vägen.

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i Berzeliigatan, Södra Vägen och i delar av Lorensbergsparken. VA-ledningsnätet kan behöva byggas ut för att kunna försörja den utbyggnad som detaljplanen innebär.

Ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, opto, el och tele finns i Södra Vägen och Berzeliigatan som kan försörja planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag utan till befintligt kombinerat ledningsnät. Det kombinerade nätet ansluter till reningsverket Ryaverket där vattnet genomgår spillvattenrening innan det släpps ut i Rivö Fjord. Enligt de reningskrav för dagvatten som finns i Göteborg klassas Ryaverket som en mindre känslig recipient.

En *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Ramboll, reviderad av Kretslopp och vatten 2024-05-16) har tagits fram i samband med planarbetet.

Risk och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Den huvudsakliga bullerkällan är bil-, buss- och spårvagnstrafik från Södra Vägen och Berzeliigatan. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller samt hur gällande riktvärden för trafikbuller kan uppnås för bostäderna. Utredningen sammanfattas under *Detaljplanens innebörd och genomförande, Övriga åtgärder* sidan 62.



Karta som visar befintlig bullerutbredning (ekvivalent ljudtrycksnivå) i kvarteret. Beräknat på 2021 års trafikdata. Källa: GotMap (goteborg.se)

Vibrationer

Buss- och spårvagnstrafik utmed Södra Vägen utgör potentiella störningskällor för vibrationer. Ingen utredning av vibrationer har genomförts inför samråd.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i och kring planområdet påverkas av omgärdande trafikerade gator. En *Luftutredning* har tagits fram för planområdet (Cowi, 2024-04-19). Utredningen redovisar luftkvaliteten med avseende på NO₂ samt PM₁₀ idag, ett nollalternativ i framtida trafikscenario samt med en utbyggnad enligt planförslaget.

Som styrmedel för luftkvalitet i utomhusluft gäller ett antal miljö kvalitetsnormer (MKN). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för NO₂ och PM₁₀ och anges i timme-, dygn- respektive årsmedelvärde. För timme- och dygnsmedelvärde medges ett antal överskridanden per år, angivna som percentil. 98-percentil av medelvärdet innebär högsta medelvärde per dygn respektive timme när tillåtet antal överskridanden räknats bort.

Utöver MKN finns i Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021-2030 lokala miljö kvalitetsmål med utgångspunkt i Agenda 2030 och Sveriges nationella miljömålssystem. Ett av de lokala miljö kvalitetsmålen delmål är att säkra god luftkvalitet för göteborgarna. För att nå delmålet har flera indikatorer satts upp, bland annat för NO₂ och PM₁₀.

Översvämningsrisk

Dagvatten och skyfallsutredningen visar att det inte finns några risker kopplade till skyfall för planområdet. Inget vatten tenderar att bli stående inom planområdet eller instängt för befintliga förhållanden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Detaljplanens innebörd och genomförande

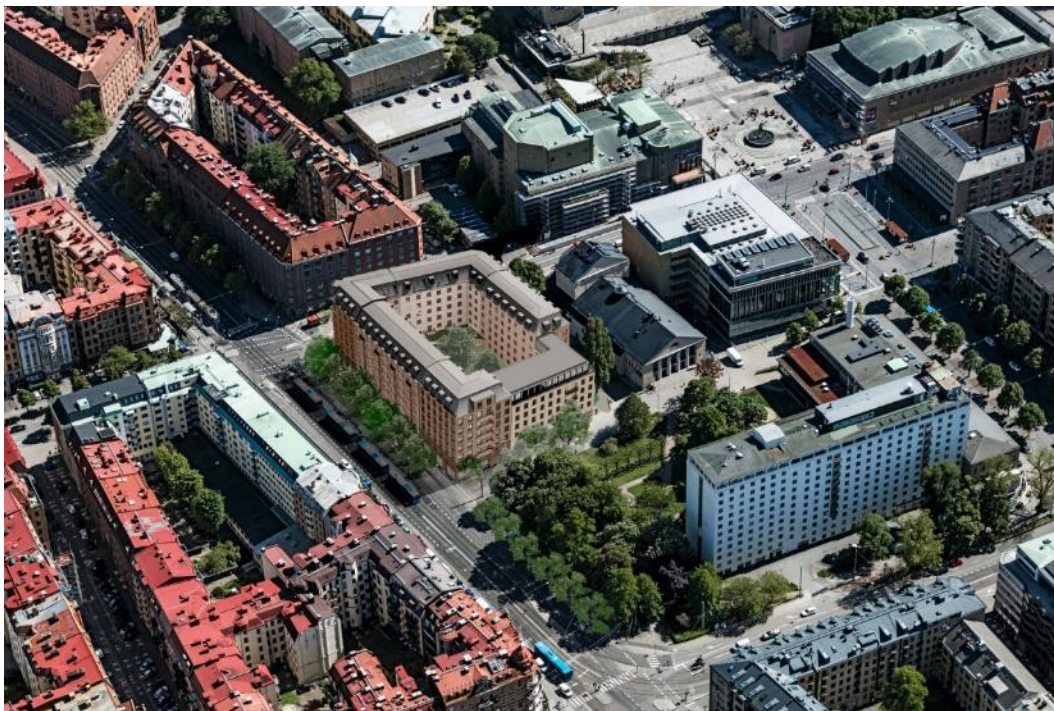
Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer inom kvarteret, med en gestaltning som tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter. Förslaget medger uppförande av cirka 150 bostäder, lokaler i samtliga bottenvåningar samt stärkta offentliga stråk och platser. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken. Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs. De allmänna parkeringsplatserna kan till viss del ersättas i ett nytt parkeringsgarage under mark.

Totalt omfattar planförslaget cirka 21 900 kvadratmeter bruttoarea varav 14 600 kvadratmeter bostäder och 1 200 kvadratmeter lokaler. Resterande yta tillhör parkeringsgarage och bostadskomplement i källarplanet.

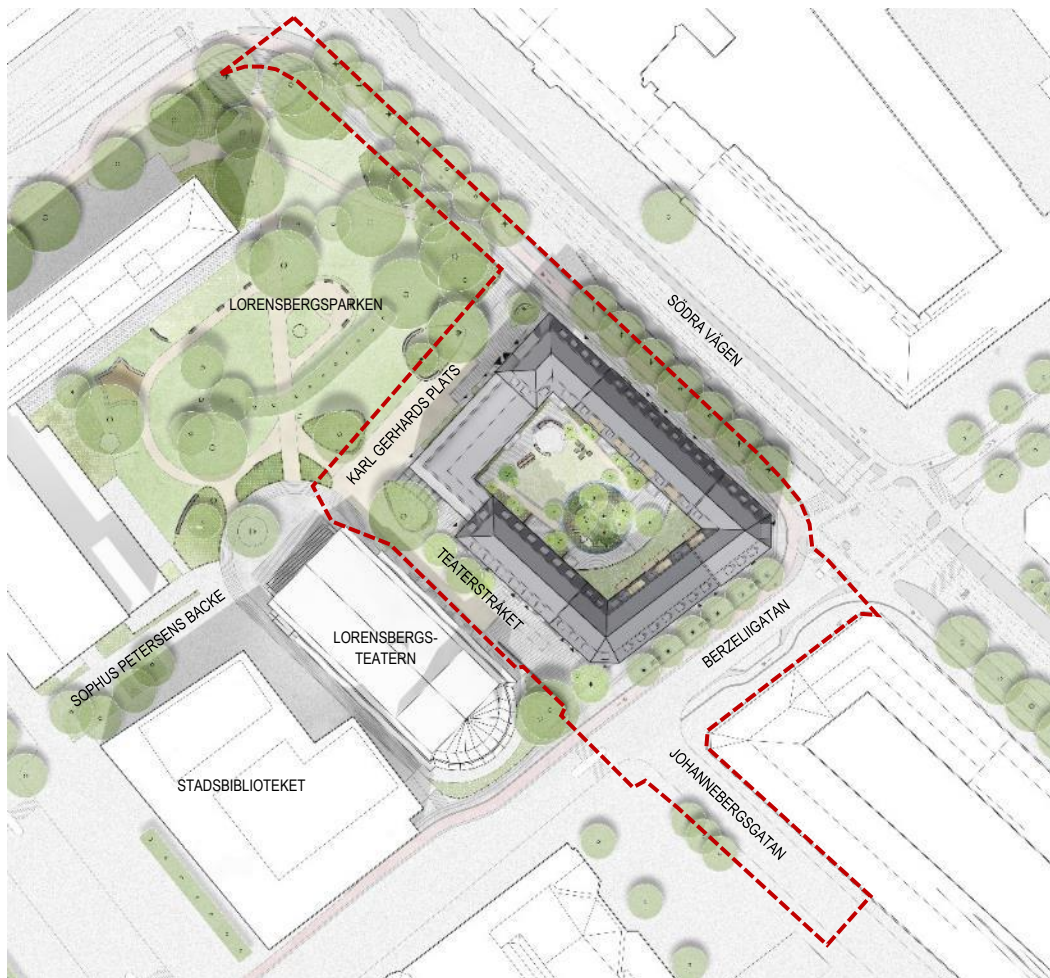
Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden.

Befintlig markanvändning bekräftas för gatorna inom planområdet. Stadsrummen längs med gatorna stärks genom aktiva bottenvåningar i den nya bebyggelsen, samt genom att de ramas in av trädader, gångstråken breddas och tydliggörs för att främja stadslivet och cykelbanor får en sammanhängande utformning.

Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighetsstyrning AB av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Fotomontage/modell som visar bebyggelsens inplacering i kvarteret och förhållande till kvarterets övriga bebyggelse och den omgivande stenstaden.



Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av den nya bebyggelsen.

"Teaterstråket" har lagts till för att beskriva torgstråket mellan Lorensbergsteatern och den tillkommande bebyggelsen. Röd streckad linje utgör planområdesgräns. Skiss Semrén+Månsson och MARELD, bild ovan samt kommande vybilder, sektion- och fasadritningar, visualiseringar Soul.

Bebyggelse

Planområdet har ett strategiskt läge och är beläget mycket centralt i Göteborg, ett stenkast från Götaplatsen, Kungälvsvägen och Heden. I närområdet finns ett stort utbud av kultur, restauranger och butiker. Närheten till Korsvägen innebär en mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet ingår i karaktärsområdet Stenstaden, vilket är till större delen bebyggt med en relativt tät stenstadsbebyggelse med flerbostadshus i slutna rutnätsskvarter.

Karaktärsområdet utgör en fungerande och levande stadsmiljö med specifik karaktär, stora kvaliteter och höga kulturvärden som spelar en betydande roll i avläsbarheten av stadens historiska utveckling, upplevelsen av den göteborgska stadsbilden och stadens identitet. Inom området finns många viktiga kulturella verksamheter som behöver värnas.

Den befintliga strukturen i kvarteret där planområdet ingår skiljer sig från den slutna symmetriska stenstadsbebyggelsen som präglar omgivande kvarter. I stället präglas bebyggelsen av friliggande byggnader i varierad utformning inplacerade i den parkmiljö

SAMRÅDSHANDLING

som bär spår från det landeri som en gång fanns på platsen. Parken utgör med sin kulturhistoriskt värdefulla miljö en central karaktär i kvarteret, i och kring vilken byggnaderna är uppförda. Parken består idag till största delen av gräsytor genomkorsade av grusade gångar och stora träd med oregelbunden placering. De olika byggnaderna är uppförda som solitärer med var för sig olika karaktär och skala samt är utformade med en tidstypisk gestaltning från respektive byggnads tillkomsttid. Placering i förhållande till kvartersgräns samt byggnadshöjder varierar.

Detaljplanen, som omfattar marken sydost om Lorensbergsparken, medger uppförande av cirka 150 bostäder, verksamheter samt ett parkeringsgarage under mark. Det nuvarande parkeringshuset föreslås ersättas med ny bebyggelse med en gestaltning som tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter. I bottenvåningen öppnar bebyggelsen upp med verksamheter mot de omgivande gatorna, stråken och parken och skapar med sin form av slutet kvarter en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Förslaget medger bebyggelse om 5 till 7 våningar och utöver det en vindsvåning. Höjden ansluter till byggnadshöjderna i omgivande stenstad men sänker sig något mot Lorensbergsteatern och parken i anpassning till den variation av uttryck och höjder som finns inom kvarteret i övrigt.



Fasad mot Södra Vägen som visar tillkommande bebyggelses höjdmässiga relation till befintlig bebyggelse på södra sidan om Berzeliigatan samt Park Avenue Hotels högdel.



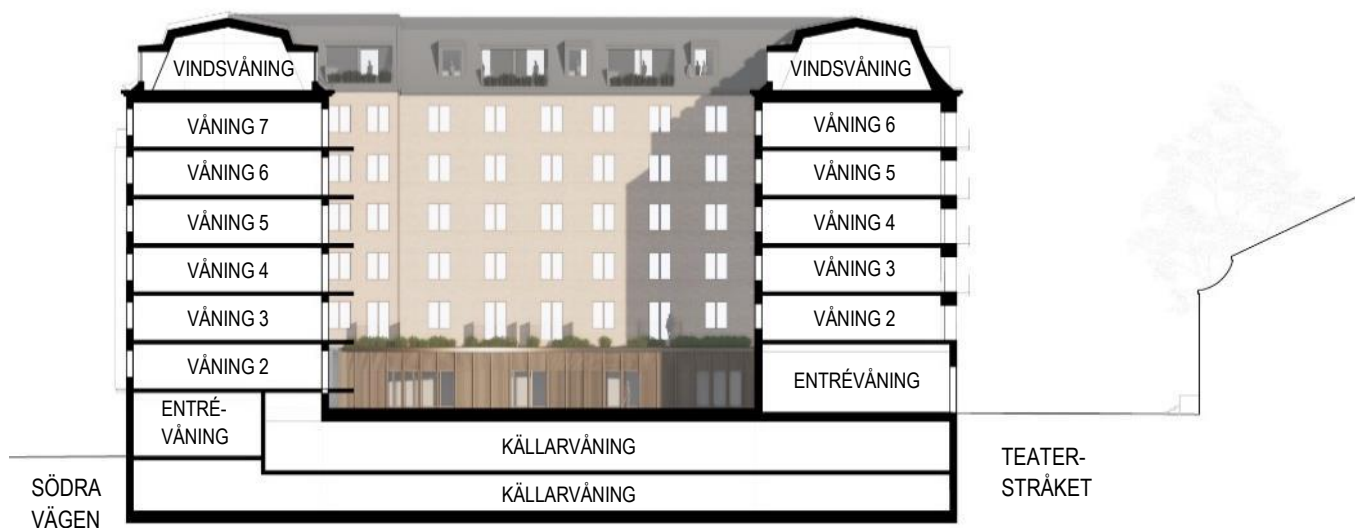
Fasad mot Berzeliigatan som visar höjden på tillkommande bebyggelse i relation till Stadsbiblioteket, Lorensbergsteatern samt bebyggelsen på östra sidan om Södra Vägen. Berzeliigatan stiger mot Götaplatsen i väster.



Fasad mot Lorensbergsteatern som visar tillkommande bebyggelses relation till omgivande bebyggelse och parken.



Fasad mot Lorensbergsteatern som visar tillkommande bebyggelses relation till omgivande bebyggelse och hur utformning och höjd anpassats till teatern, poppen och övrig bebyggelse inom kvarteret.



Sektion genom kvarteret, från Södra Vägen till Lorensbergsteatern. Sektionen visar hur markens nivåskillnader tas upp med en souterrängvåning mot Södra Vägen, en uppbyggd bostadsgård och ett parkeringsgarage i en till två våningar under mark. Sektionen visar också möjlig utformning av fasaden mot gården.

Den nya bebyggelsen formar ett kvarter runt en privat bostadsgård. Bostadsgården fyller en viktig rekreativ funktion som ett komplement till den offentliga miljön runtomkring.

Hela gården ligger på ett planterbart bjälklag med förutsättningar för trädplantering och fördröjning av dagvatten. Grönska och trädplanteringar koncentreras i förslaget till den södra, skuggiga delen och mer öppna, sociala vistelseytor, blommande planteringar och odling förläggs i den norra, soliga delen. Bostadsgårdens gestaltning tar i förslaget inspiration av den tidigare cirkusen på platsen, genom bland annat cirkulära former och lekskulpturer av cirkusdjur.

En passage mellan gården och torgytan vid poppeln skapar en visuell koppling mellan gården och parken.

Inne i storkvarteret där planområdet ingår löper ett torgstråk runt den tillkommande bebyggelsen - ytan mellan Lorensbergsteatern och den tillkommande bebyggelsen (teaterstråket) samt Karl Gerhards Plats. Stråket kommer att få sin karaktär av den angränsande parken och uteserveringar i soliga lägen, delvis inom kvartersmark men även inom allmän plats under förutsättning att dessa i ett senare skede bedöms lämpliga.

Bebyggelsen inordnar sig i stenstadens symmetri genom att placeras i gräns mot omgivande gator. Det ger tydliga gaturum som förses med mer generösa trottoarer än idag, i syfte att främja stadslivet. Även cykelbanornas bredd utökas i syfte att stödja ett hållbart resande. Träd som placeras i symmetriska rader ger en inramning och kontinuitet och bryter ner skalan på de stora gaturummen. Utformningen av dessa stadsrum tar avstamp i historien och kulturmiljön med avsikt att tydligt bilda en helhet med stadens sammanhängande stråk.

Byggnadernas bottenvåningar inrymmer, förutom bostadsentréer och trapphus till de övre våningarna, publika lokaler så som till exempel butiker och restauranger. Även miljörum, en transformatorstation samt in- och utfart till garaget tar yta i anspråk. Bostäderna är tänkta att uppföras med varierande storlekar i form av både hyres- och bostadsrätter. Under bebyggelsen ger planen möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage i två våningar med infart från Karl Gerhards Plats. Detta kan förutom att inrymma parkering för kvarterets eget behov också inrymma allmänt tillgängliga parkeringsplatser. Den befintliga transformatorstationen i hörnet Södra Vägen-Berzeliigatan ersätts med en transformatorstation inhyst i den tillkommande bebyggelsen.

För utförlig beskrivning och motiv till planens reglering se *Överväganden och konsekvenser, Motiv till detaljplanens reglering*, sidan 75.

Utformning och gestaltning

Planförslagets övergripande gestaltningsidé utgår ifrån att det befinner sig i gränsen mellan det särartade kvarteret, parkkvarteret, med sin öppna struktur med friliggande offentliga byggnader i en historisk parkmiljö och de kringliggande slutna symmetriska bostadskvarteren i stenstaden. På platsen och i omgivningen uppstår, och särskilt med det nya tillägget, olika möten – mellan parken och stenstaden, det uppbrutna och det sammanhängande, det offentliga och privata. Bostadsinnehållet motiverar en form-, skal och uttrycksmässig anpassning till stenstadens kvartersformade bebyggelse samtidigt som läget, inom parkkvarteret, kräver viss anpassning att det stödjer de typologiska kontrasteringarna som präglar platsen.

Den tillkommande bebyggelsen har utformats till en helhet och kan som sådan sägas utgöra en egen solitär i parkkvarteret. En något friare utformning och lägre skala mot parken och teatern relaterar bebyggelsen till övrig bebyggelse inom kvarteret.



Möjlig utformning av tillkommande bebyggelse enligt planförslaget, fasad mot Södra Vägen.



Möjlig utformning av fasad mot Berzeliigatan.



Möjlig utformning av fasad mot Lorensbergsteatern.



Möjlig utformning av fasad mot Lorensbergsparken.

Kvarterets öppna struktur följs genom att den offentliga miljön med park, alléer, stråk och torgrum tar plats runtom bebyggelsen som utförs med publikt innehåll i bottenvåningen. Formen ger en tydlighet åt platsen. Kvarterets stadens skala knyts med förslaget ihop med parkens och de befintliga byggnadernas skala.

Göteborgs övergripande stadsmiljöpolicy och dess delar antagna i förre detta park- och naturnämnden, byggnadsnämnden samt trafiknämnden - Stadens golv, Stadens Möbler, Stadens Träd, Stadens Färg och Stadens Ljus, beskriver förhållningssätten för de olika innerstadsområdena. Planområdet omfattar område Lorensberg inom Stenstaden vars karaktär samt ledord i arbetet med policyn sammanfattas med *klassiskt, stramt, elegant*.

Den engelska romantiska landskapsparken kan med fördel vara tongivande för karaktären på stråken i kvarteret, runt den nya bebyggelsen, genom gestaltungsgrepp och materialval.



Perspektiv som visar bebyggelseförslaget sett från korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan.



Miljöbild som visar bebyggelseförslagets möte med Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern.



Miljöbild som visar den tillkommande bebyggelsens möte med Berzeliigatans gaturum.

Bebyggelsen och stadsrummen ska genom sin formgivning, materialval och färg ta hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö och den kulturmiljö kvarteret utgör en del av. Det innebär utöver förhållningssätt som beskrivs ovan även följande gestaltungsprinciper:

- Bebyggelsen och stadsrummen ska utformas med utgångspunkt i den klassiska arkitekturens kvaliteter. Till den klassiska arkitekturens kvaliteter hör bland annat gedigna material och en hög detaljeringsgrad, vertikalitet och relation mellan bärande och buret, en tydlig indelning i sockel, fasad och tak men även innehåll så som publik bottenvåning och en kringbyggd, privat bostadsgård.
- Bebyggelsen och stadsrummen ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning.
- Robusta, gedigna material i en färgskala som anknyter till platsens karaktär och harmonierar med omgivande bebyggelsemiljö ska användas för såväl bebyggelse som stadsrum.

Övriga viktiga principer som regleras med planbestämmelser:

- Bebyggelsen utformas som ett slutet kvarter med en privat kringbyggd bostadsgård.
- Bebyggelsen möter omgivningen med en skala som mot gatorna anpassas till stenstaden för att trappa ner något mot den lägre Lorensbergsteatern och parken. I hörnet mot teatern och parken görs av hänsyn till den skyddsvärda poppeln ett platsbildande indrag i fasaden.
- Fasaderna ska ges en tydlig uppdelning med sockelvåning, mittdel och ett tydligt avslut.
- Bebyggelsens bottenvåning utformas med en publik utsida bestående av verksamheter såsom till exempel butiker och restauranger. Trapphusentréer ska vara vända mot allmän plats och även kunna nås från gården. Detta bidrar till en mera levande gatumiljö i ögonhöjd. Bottenvåningen markeras genom en högre våningshöjd och en tydligt markerad och detaljrik sockel som minst omfattar en våning.
- Fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet som harmonierar med omgivningen, med en mer stadsmässig och stram utformning mot gatorna och en något friare utformning mot teatern och parken. Genom en fasadindelning med sex stycken huskroppar skapas en varsam variation som motverkar storskalig monoton och bidrar till en mera upplevelserik miljö.
- Fasader mot allmän plats ska utformas med symmetrisk fönstersättning som betonar fasadens vertikalitet och med ett välgestaltat övre avslut.
- För att få ett lugnt intryck, med hänsyn till stadsbildens karaktär medges inte utanpåliggande balkonger ut mot gatorna.
- Mot Södra Vägen medges burspråk i fasaden.
- Balkonger och burspråk ska grupperas vertikalt och med en gestaltning som är integrerad i fasaden. Balkongernas och burspråkens omfattning och storlek regleras.
- Huvudsakligt fasadmaterial är tegel.
- Fasade hörn mot gatornas korsningar skapar stadsmässiga rum.
- Taket ska utformas som brutet sadeltak med en tydligt markerad takfot och noggrant inplacerade, jämnt fördelade och väl gestaltade takkupor och enstaka frontespiser. Takkupornas omfattning och storlek regleras. Den lägre delen mot teatern och parken

ska utformas med en indragen takvåning och här medges ett platt tak. Platta tak medges också mot innergården.

- Tekniska installationer ska rymmas inom takets volym.
- Nya alléer planteras utmed Södra Vägen och Berzeliigatan och nya träd planteras på stråken vid teatern och parken som kompensation för träd som inte kan bevaras. Befintlig poppel vid Lorensbergsparken ska bevaras och skyddas i planen.
- Bostadsgården ges möjlighet till en grönskande och lummig utformning genom att det bjälklag där den anläggs ska vara planterbart på minst 50% av ytan och kunna hantera dagvatten och skyfall.

Beaktande av kulturhistoriska värden

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. De centrala kulturhistoriska värdena (kritiska punkter relaterade till riksintressegrunderna) som har bäring på utformning och gestaltning av planförslaget inkluderar Lorensbergsparkens utbredning, trädbeståndet och dess funktion som offentligt stadsrum, Lorensbergsteatern i parken och den arkitektoniska inordningen i parkkvarteret, kvarteret som parkmiljö med kulturinstitutioner och del av stenstadsutbyggnaden samt Stenstadens historiska upplevelseinnehåll. Det som kännetecknar platsen och vissa siktlinjer är fler riksintressegrunder i visuellt samspel. Förändringar i stadsmiljön som detaljplanen ger möjlighet till ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljöns särart och dess historiska berättarinnehåll.

Nya byggnader placeras i gräns mot gata så att gaturummet definieras tydligt på motsvarande sätt som vid stenstadskvarteren, men även som stadsbiblioteket och den del av Hotel Park Avenue som vänder sig mot Avenyn. Den tillkommande bebyggelsens volymhantering utgår ifrån den kvarterstruktur som gäller för de omgivande stenstadskvarteren och höjderna anpassas till dessa. Lorensbergsteaterns centrala betydelse för riksintresset och dess visuella dominans och identitetsgivare i parkmiljön, ges hänsyn genom avståndet till den nya bebyggelsen samt genom att bebyggelsen ges en lägre skala in mot parken och teatern. Den nya bebyggelsen utformats som en helhet som kan sägas utgöras en egen solitär inom kvarteret. Kvarterets öppna struktur med park, stråk och torgrum stöds av förslaget. Den tillkommande bebyggelsens bottenvåningar innehåller, i likhet med omgivande stenstadskvarterens, publika lokaler mot såväl angränsande gator som mot Lorensbergsteatern och parken. Det förstärker Lorensbergsparkens offentliga karaktär och bidrar till ökad trygghet i parken. Den nya bebyggelsen inkräktar inte på den sammanhängande parkens nuvarande utbredning. Stråket längs med teatern utformas som en förlängd sydöstra entré till parken med nya träd och växtlighet i en oregelbunden placering. Längs hela kvarterets sträckning mot Södra Vägen placeras en allé i linje med den befintliga allén i Södra Vägens gaturum mot Korsvägen. Allén utgör ett gestaltungsgrepp som ger en tydlighet och kontinuitet i Södra Vägens stadsrum söder om Heden. Allén ersätter den befintliga biotopskyddade allén längs parkeringsgaraget fasad och dess placering ger förutsättningar för storväxande träd. Den nya allén ger gaturummet en grönskande karaktär, rumslighet och ett intryck av att parken växer. Utmed den tillkommande bebyggelsen längs Berzeliigatan föreslås en trädrad som ersättning för de träd som finns där idag.

I enlighet med beslut om byggnadsminnesförklaring av Göteborgs Konstmuseum och delar av Götaplatsen ska markbeläggningen med klinkers runt stadsteatern bevaras. Delar

av denna markbeläggning finns inom planområdet på trottoaren utmed Johannebergsgatan och får en skyddsbestämmelse i planen.

Rivning

Planförslaget innebär att det nuvarande tillfälliga parkeringsgaraget i två våningar rivs och ersätts med ett slutet kvarter innehållandes bostäder med verksamheter i bottenvåningarna, samt parkering under mark. Befintlig parkering kan delvis ersättas inom kvarteret. I parkeringsgaraget finns idag Lorensbergsteaterns avfallsrum, vilket enligt planförslaget ersätts i den nya bebyggelsens källarvåning, i anslutning till avfallsrum för tillkommande bostäder och verksamheter.

Planförslaget innebär också att befintlig transformatorstation rivs. Den föreslås ersättas med en ny transformatorstation i bottenvåningen av bebyggelsen mot teaterstråket.

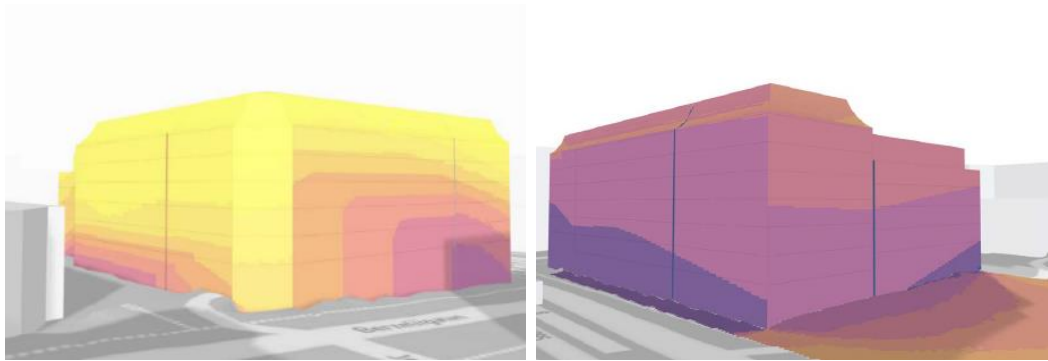
Solljus

I Boverkets Byggregler, BBR finns krav på att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus, det vill säga solljus som lyser in i ett rum utan att ha reflekterats. Kravet omfattar för varje bostad något rum eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

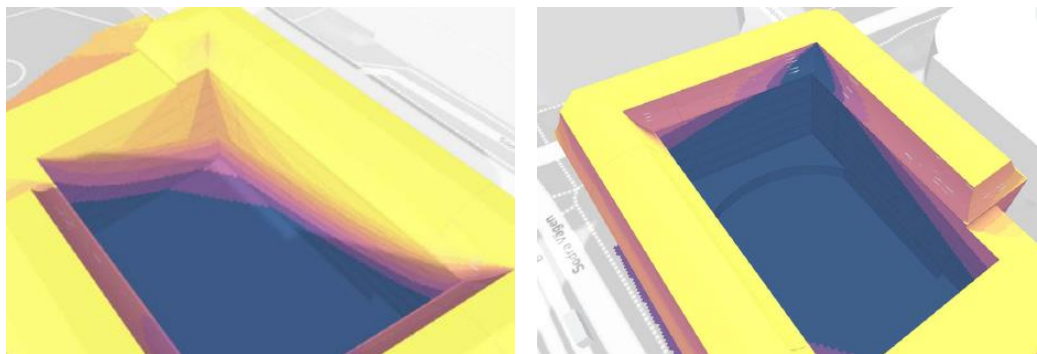
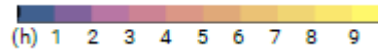
För innergård/uteplats finns inga formella krav, men kriteriet för god solbelysning av innergård/uteplats är minst 5 timmars sol mellan 9-17 vid vårdagjämning.

Solljusförhållanden har studerats för planområdet och kringliggande bebyggelse, *Solstudier* (Semrén+Månsson 2024-04-29). Studierna visar direkt solljus på marken inom och i anslutning till planområdet liksom på tillkommande och befintlig kringliggande bebyggelses fasader timme för timme under vår- och höstdagjämning samt under sommarsolståndet. Studierna visar också totalt antal soltimmar på tillkommande bebyggelses fasader under vår- och höstdagjämning samt under sommarsolståndet.

Resultatet av solstudierna visar att samtliga fasader på den tillkommande kvartersbebyggelsens utsida har tillgång till direkt solljus under vår och höstdagjämning. På den sydöstra och sydvästra fasaden är tillgången god med mer än 5 timmars sol på större delen av fasadernas ytor. Mot nordost är tillgången begränsad till 1-3 timmar. En stor del av bebyggelsens fasader mot innergårdens södra hörn saknar helt solljus under vår- och höstdagjämning. Genom att inte vända några enkelsidiga lägenheter mot detta hörn är kraven i BBR möjliga att uppnå.



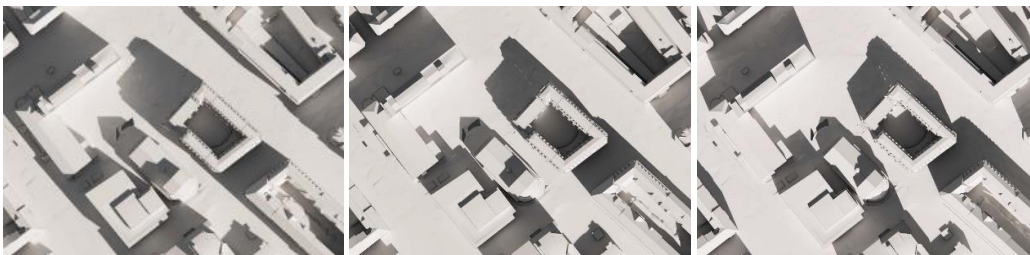
Antal soltimmar på tillkommande bebyggelses fasader under vår- och höstdagjämning, mot sydväst och sydost respektive mot nordöst och nordväst; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).



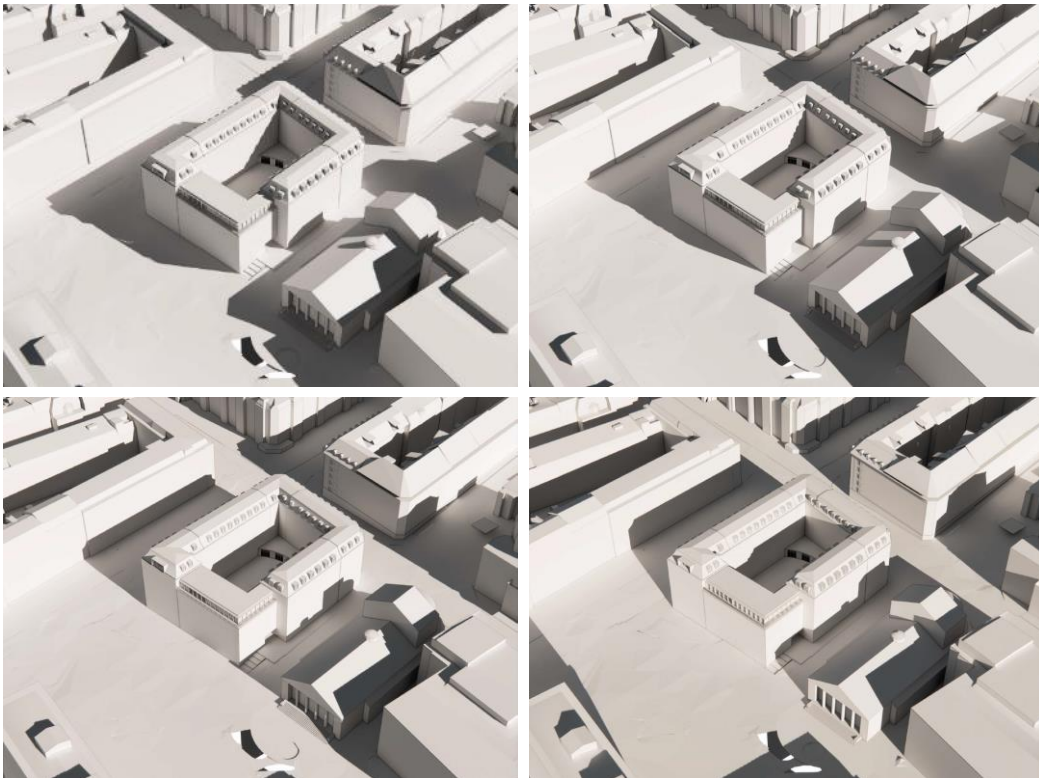
Antal soltimmar på fasaderna mot innergården under vår- och höstdagjämning; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).

Planförslagets påverkan på kringliggande bebyggelse och parken under vår och höstdagjämning bedöms vara relativt begränsad. Berzeliigatan har fortsatt goda solförhållanden under dagen medan Södra Vägen får minskat solljus i angränsning till den nya bebyggelsen. Bostäderna på nordöstra sidan Södra Vägen skuggas från klockan 15 och framåt. Stora delar av Lorensbergsparken i angränsning till den nya bebyggelsen påverkas inte av förslaget. Den delen av parken närmast kvarteret skuggas under förmiddagen.

Kvarterets innergård har begränsad tillgång på sol under årets mörkare månader och kriteriet för god solbelysning uppnås inte. Tack vare Lorensbergsparkens generellt goda solförhållanden finns möjlighet att söka upp en solbelyst plats i närheten av bostaden. Under sommarmånaderna har delar av gården solförhållanden med 5-7 timmar sol.



Tillkommande bebyggelses skuggning av parken under vår- och höstdagjämning, klockan 9, klockan 10 och klockan 11; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).



Tillkommande bebyggelses skuggning av bostäderna på nordöstra sidan om Södra Vägen under vår- och höstdagjämning klockan 14, klockan 15, klockan 16 och klockan 17; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).

Dagsljus

I BBR finns krav på att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. God tillgång till direkt dagsljus motsvarar en dagsljusfaktor på 1,0 % i en given punkt inne i rummet enligt Svensk standard SS 91 42 01. Dagsljus provas först i startbeskedet inför byggstart, men frågan behöver hanteras redan i planeringsstadiet så att förutsättningarna för tillfredsställande dagsljusförhållanden säkerställs.

I planeringsskedet beräknas dagsljus vid fasad genom exempelvis en VSC-analys. En VSC-analys visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i den analyserade modellen. VSC-värdena kan variera från 0, där inget dagsljus når fasaden, till 50 % som betyder fullt himmelsljus på fasaden utan påverkan från andra byggnader som skymmer. Beräknade VSC-värden ger en indikation på om kraven i BBR kan klaras men det påverkas även av faktorer som rumsdjup, utskjutande byggnadsdelar och andel fönsteryta.

I den mån bebyggelsen påverkar intilliggande befintlig bebyggelse bör i första hand tillses att kravnivåer enligt BBR klaras.

En *Dagsljusanalys* (Semrén+Månsson 2024-04-29) har tagits fram för planområdet. Utredningen följer Göteborgs Stads anvisningar för dagsljus i detaljplan och innehåller en fördjupad dagsljusanalys genom en VSC-analys av planförslaget.

VSC-analysen visar att dagsljusstillgången huvudsakligen är god för tillkommande bostäder. Förslaget visar huvudsakligen goda dagsljusförhållanden mot kvarterets utsida

och sämre dagsljusstillgång mot gården. För den nedersta bostadsvåningens sydvästra och sydöstra fasader mot gården är dagsljusstillgången till viss del svår, 12-15 % och i hörnen mot norr och öster extra svår, 10-12 %.

För att klara dagsljuskraven i byggskedet kan olika åtgärder krävas. Där dagsljusstillgången är begränsad eller sämre kan omfattningen och storleken av balkonger, fönsterstorlekar, rumsstorlekar samt svärta i fasadkulör behöva ses över. Det kan också vara så att vissa ytor inte kan användas för bostäder eller verksamheter som kräver dagsljus.

Kraven i BBR är som svårast att uppnå för kringbyggda kvarter i den täta innerstaden. Det finns också möjlighet för byggnadsnämnden att i lovskedet, i enskilda fall och under vissa omständigheter medge mindre avvikelser från kraven i BBR om det finns särskilda skäl. Genom att lägenheter görs genomgående, kan kraven uppfyllas för delar av lägenheterna. Den genomförda VSC-studien visar att planförslaget inte riskerar att påverka dagsljuset för omgivningen i någon större omfattning. De befintliga angränsande byggnaderna på Södra Vägen respektive Berzeliigatan har god tillgång till dagsljus även efter ett genomförande av detaljplanen, undantaget en del av bottenvåningen med lokaler mot Berzeliigatan som får begränsad dagsljusstillgång.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Detaljplanen medför en förändrad sektion för såväl Södra Vägen som Berzeliigatan förbi planområdet med utökad kapacitet och framkomlighet för gång och cykel. Planförslaget som helhet ger begränsade acceptabla förändringar i trafikflödet med bil i närområdet.

Befintlig parkeringsanläggning kan delvis ersättas genom ett nytt underjordiskt garage i två plan med angöring från Karl Gerhards Plats via infart från Södra Vägen.

Bebyggelsens läge i staden och dess omedelbara närhet till kollektivtrafik, knutpunkter och en mycket god gång- och cykelinfrastruktur ger ett lågt parkeringstal för bil.

Angöring för leveranser till kvarteret inklusive planområdet samt tillgänglig angöring för besökare till Lorensbergsteatern sker via teaterstråket och Karl Gerhards Plats.

Tillgänglig angöring och PRH-platser till den nya bebyggelsen säkerställs i förslaget via parkeringsgaraget.

Inget trafik- och utformningsförslag har tagits fram inför samråd. Förändringar av en del av Södra Vägen med avseende på gång, cykel och trädplantering på bekostnad av ett körfält för bil har studerats i planförslaget i samverkan med det pågående övergripande arbetet avseende Södra Vägen. Frågan kommer att studeras vidare och ett trafik- och utformningsförslag tas fram för berörda delar av de omgivande gatorna under detaljplanens granskningsskede.

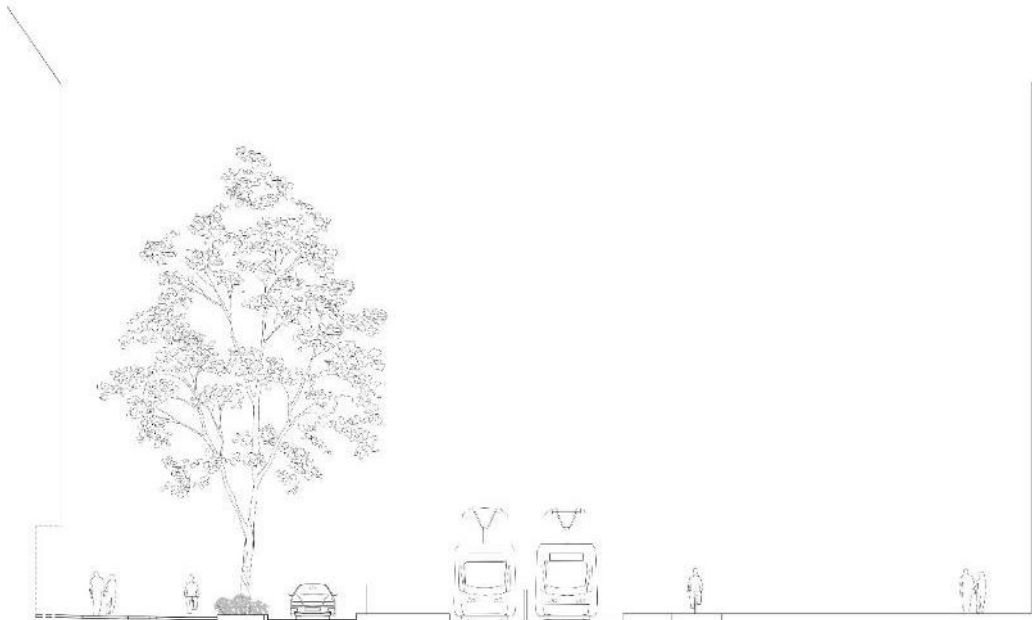
Gator, GC-vägar

En utbyggnad enligt planförslaget innebär vissa förändringar i gaturummen på Södra Vägen och Berzeliigatan. Gångbanorna närmast planområdet breddas för ökad kapacitet, vilket är särskilt angeläget längs Berzeliigatan som är utpekad stadslivsstråk i översiktsplanen och redan idag har ett dubbelt så högt antal gående i maxtimmen förbi planområdet som Södra Vägen. Träden utmed Berzeliigatan ersätts med en ny allé av träd. Längs Södra Vägen ersätts den biotopskyddade trädraden utmed parkeringshuset med en allé av träd längs hela kvarteret. Allén av stora bredkroniga träd enligt förslaget

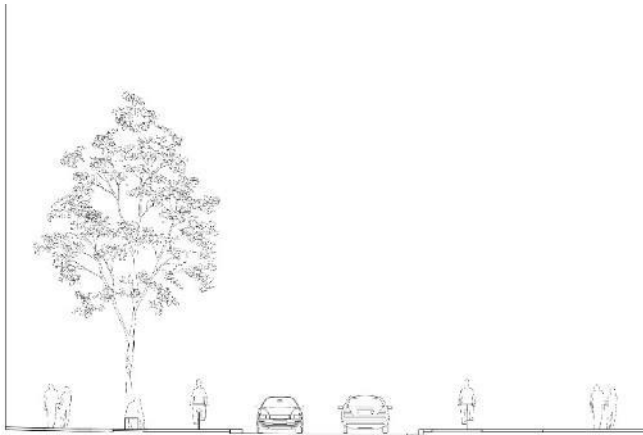
ramar in det breda gaturummet och ger en upplevelse av att parken utvidgas. Befintlig cykelbana längs Södra Vägen ersätts med en bredare som förläggs innanför trädraden i anslutning till gångbanan, en placering som ger den föreslagna trädraden ett mer generöst avstånd till den nya bebyggelsen och därmed bättre växtförutsättningar. Den nya cykelbanan medför ökad kapacitet och framkomlighet. Gatan smalnas samtidigt av till ett körfält för biltrafik i södergående riktning. Även cykelbanan på Berzeliigatan breddas medan utrymme för bil minskas enligt förslaget till ett körfält i vardera körriktningen.

Höjdsättning och gestaltning av gaturummen ska säkerställa god tillgänglighet och tydlighet. Trafik- och utformningsförslag kommer att studera vidare höjdsättning och lutning på allmän plats. En ny passage i förlängningen av stråket längs Karl Gerhardts Plats föreslås koppla kvarteret till hållplatsen *Berzeliigatan* på Södra Vägen, södergående riktning.

I enlighet med stadsmiljöpolicyns riktlinjer för stenstaden ska gatorna utformas med Göteborgskaraktär med gatsten och gångbانهallar på gångbanor. Cykelstråk ska inordnas i den övriga gatans gestaltning, men kan med fördel tydligt markeras med material och kulör i Stenstadens palett. Inom Stenstaden ska kantstöd vara av granit.



Föreslagen gatussektion i Södra Vägen. Utformningsförslaget i planarbetet omfattar den västra sidan av Södra Vägen fram till befintlig spårväg och hållplats.



Föreslagen gatusektion i Berzeliigatan.

Leveranser till verksamheterna i kvarteret inklusive till planområdet samt tillgänglig angöring för besökare till Lorensbergsteatern sker i ett framtida scenario som idag via teaterstråket och Karl Gerhards Plats med infart från Södra Vägen. De största fordonen får infart från Berzeliigatan där den befintliga trappan byggs om till en tillgänglig ramp. Tillgänglig angöring till den nya bebyggelsen, PRH-platser samt angöring för mindre flyttbilar säkerställs i förslaget via parkeringsgaraget.

Den nya angöringen från Berzeliigatan medför att backrörelser kan undvikas för leveranser och avfallshantering till såväl Lorensbergsteatern som den nya bebyggelsen. Ingen korttidsparkering eller angöring för leveranser möjliggörs på Södra Vägen eller Berzeliigatan.

Parkering

En Mobilitets- och parkeringsutredning (Urbanista Stad, 2024-05-17) har tagits fram för planområdet. Utredningen följer Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad samt tillhörande anvisning, version 1.2. Området ligger i innerstaden, zon A. Den sammanvägda tillgängligheten bedöms vara god. Lägenhetssammansättningen i projektet är genomsnittlig. Verksamheterna i husets bottenvåning kommer att omfattas av handel och urbana verksamheter med ett delvis lokalt kundunderlag samt besökare av icke bilburen karaktär. Exploatören åtar sig att genomföra mobilitetsåtgärder för både bostäder och handel, i syfte att ytterligare sänka bilparkeringstalet. Sammantaget ger detta parkeringstal redovisade i tabellen nedan. Parkeringstalet för cykel kvarstår vid startvärdet för respektive kategori.

	Parkeringstal efter steg 1–4
Bil	
Bostäder	0,25 per lägenhet
Handel/urbana verksamheter	1,3 per 1000 BTA
Cykel	
Bostäder	2,5 per lägenhet
Handel/urbana verksamheter - Anställda	2,5 per 1000 BTA
Handel/Urbana verksamheter - Besökare	4,95 per 1000 BTA

Parkeringstal för bil och cykel för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Denna och tabeller nedan är från mobilitets- och parkeringsutredningen (Urbanista Stad).

Redovisade parkeringstal medför totalt behov av 43 parkeringsplatser för bil och 386 parkeringsplatser för cykel för tillkommande bebyggelse, fördelat enligt tabellerna nedan.

Kategori	Antal parkeringsplatser
Cykelparkering i låst utrymme – Samnyttjande boende och anställda	304
Bostäder - Besökare	76
Handel/Urbana verksamheter Besökare	6
Totalt antal platser	386

Antal parkeringsplatser för cykel för tillkommande bebyggelse enligt förslaget.

Kategori	Antal parkeringsplatser
Bostäder	38 (varav 2 platser för rörelsehindrade)
Handel/Urbana verksamheter - Anställda	1
Handel/Urbana verksamheter - Besökare	1
Bilpool	3 (antalet bilpoolsplatser som ska avsättas enligt baspaketet för mobilitetsåtgärder för bostäder).
Totalt antal platser	43

Antal parkeringsplatser för bil för tillkommande bebyggelse. Siffrorna baseras på utformningsförslaget med 152 lägenheter och 1200 kvadratmeter bruttoarea handel.

Planförslaget medför att befintligt parkeringshus rivs. Planförslaget ger möjlighet att till viss del ersätta de allmänna parkeringsplatserna i ett nytt parkeringsgarage i två plan under tillkommande bebyggelse. Garaget, som nås från Karl Gerhards Plats, rymmer i det tidiga förslaget 112 parkeringsplatser för bil. Det innebär att det kan tillskapas 69 ersättningsplatser för platser i befintlig parkeringsanläggning, utöver de 43 platser som avsätts för tillkommande bebyggelse inklusive 3 platser för bilpool. Totalt skulle detta innebära en fördelning av parkeringsplatserna för bil enligt följande:

Kategori	Antal parkeringsplatser
Parkeringsplatser för ny bebyggelse	40 (varav 2 platser för rörelsehindrade)
Ersättningsplatser	69 (varav 3 platser för rörelsehindrade)
Bilpool	3
Totalt antal platser	112

Antalet parkeringsplatser för bil i garage, ersättningsplatser inkluderade.

Parkeringsplatserna för bil lokaliseras i förslaget i två plan i parkeringsgaraget med samtliga bilplatser i samma anläggning. Parkeringsstillstånd till de nya bostäderna köps av förvaltaren. Platserna för rörelsehindrade kommer lokaliseras nära entréer i parkeringsgaraget. Huvuddelen av cykelparkeringarna lokaliseras i parkeringsgaraget, så att boende och anställda får möjlighet att låsa in sina cyklar. Totalt 360 platser möjliggörs i parkeringsgaraget i förslaget. Kompletterande lokalisering sker på kvartersmark på innergården samt utanför huset.

Efterfrågan på bilparkering bedöms vara hög vad gäller såväl boende som anställda och besökare och förutsättningarna för att få en hög kostnadstäckning bedöms vara goda.

Planförslaget medför att alla de parkeringsplatser som finns inom planområdet idag inte kommer kunna ersättas. En Ersättningsutredning befintlig parkering (Urbanista Stad, 2024-05-17) har tagits fram för de bilparkeringsplatser som påverkas vid rivning av befintligt parkeringsgarage. I dagens anläggning finns totalt 287 parkeringsplatser för bil. Inga bilplatser är knutna till bygglov eller servitut och inga andra fastigheter har rättslig grund till platserna.

Beläggingsgraden varierar över dygnet och veckan. Under åren 2018–2019 (före Covid-19-pandemin) uppnåddes maxbeläggning vid flera tillfällen per vecka. Även statistik från 2022 och 2023 visar att parkeringsdäcket ofta är fullbelagt.

De som parkerar i befintlig anläggning är till största delen sådana som betalar tillfälligt för att nyttja någon av bilplatserna som är tillgängliga för allmänheten. Utifrån statistik och samtal med Göteborgs Stads Parkering är en sannolik uppskattning att de som nyttjar bilplatserna är besökare till handel, evenemang, kultur och restauranger i anslutning till planområdet.

Utgångspunkten för planarbetet är att täcka behov för ny bebyggelse samt ersätta befintlig allmän parkering i största möjliga utsträckning sett till platsens förutsättningar och projektekonomi. De funktionella förutsättningarna för att tillskapa parkering inom planområdet är inte jämförbara med dagens enkla parkeringsdäckslösning. Det är inte bestämt hur de 69 ersättningsplatser som kan tillskapas med förslaget upplåts.

Antal bilparkeringsplatser för den nya bebyggelsen och fördelning av de möjliga platserna kan komma att uppdateras i senare skeden utifrån nya riktlinjer för mobilitet och parkering och en ny parkeringspolicy.

Kollektivtrafik

Ingen förändring planeras av kollektivtrafiknätet i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Höjdsättningen och lutningar runt kvarteret kommer att utredas i trafik- och utformningsförslaget i granskningsskedet så att god tillgänglighet uppnås. Alla lokaler har i förslaget tillgång till minst en tillgänglig entré. Marken inom planområdet sluttar mot nordost och den huvudsakliga höjdskillnaden tas upp i bebyggelsen.

PRH-platser tillgodoses i det underjordiska garaget inom 25 meter från tillgänglig entré för respektive trapphus. Tillgänglig angöring till befintlig och ny bebyggelse inom kvarteret kan förutom via garaget, ske via Karl Gerhards Plats.

Trapphus ska kunna nås från allmän plats och även vara tillgängliga från gården. Trapphuset som i förslaget är lokaliserat i passagen mellan gården och teaterstråket uppfyller dessa kriterier.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 21 förskoleplatser och 30 skolplatser.

Det finns för närvarande ett underskott av skol- och förskoleplatser i centrum. Staden behöver tillskapa samtliga platser som planen genererar ett behov av. Planområdet har i

tidigare skeden bedömts lämpligt att pröva för bostäder och verksamheter och är i sig är inte tillräckligt stort för en skola eller förskola, inte minst med hänsyn till friytor.

Friytor och naturmiljö

Planförslaget inkräktar inte på den sammanhängande parkens nuvarande utbredning. Merparten av träden inom planområdet, vilka ingår i trädraderna runt parkeringsgaraget, tas bort men ersätts av nya träd i varierad storlek och en väl genomtänkt placering för att upprätthålla de gröna värdena inom området.

Den biotopskyddade allén bestående av sju pelarekar längs parkeringshusets fasad mot Södra Vägen tas bort och ersätts med en allé av träd längs hela kvarteret mot Södra Vägen, enligt förslaget placerade i linje med den befintliga allén längs med gatan mot Korsvägen. Allén utgör ett gestaltungsgrepp som ger en tydlighet och kontinuitet i Södra Vägens stadsrum söder om Heden. Placeringen ger förutsättningar för träd som på sikt kan växa sig stora och ge karaktär, rumslighet och ett förbättrat mikroklimat åt stadsrummet. Placeringen utmed parken ger också ett intryck av att parken växer. Alléns läge och trädens storlek regleras inte med planbestämmelser.

Huvuddelen av de träd som växer utmed Berzeliigatan behöver tas bort för byggnationen och för breddningen av gångbanan. De ersätts med en ny allé utmed den tillkommande bebyggelsen längs Berzeliigatan. De särskilt skyddsvärda träden närmast Lorensbergsteaterns absid, alldeles utanför planområdet bevaras och behöver skyddas under byggtiden. Negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd är samrådspliktigt enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken.



Placering av träd i gaturummen längs Södra Vägen respektive Berzeliigatan i höjd med tillkommande bebyggelse enligt förslaget.

Träd som kantar parkeringsgaraget mot Lorensbergsteatern tas också bort, med undantag för den särskilt skyddsvärda poppeln. Poppeln behöver också skyddas för att klara sig under byggtiden. Stråken in i kvarteret föreslås i planförslaget stärkas och ges karaktär av parkentréer. Teaterstråket kommer utgöra en förlängd sydöstra entré till parken från Johannebergsgatan/Berzeliigatan, med nya träd och annan grönska. Även entrén med infart från Södra Vägen, Karl Gerhards Plats, gestaltas med nya träd i anslutning till bebyggelsen och mot den sammanhängande parken.

Övriga skyddsvärda träd i angränsning till planområdet inne i parken står nära ytor som kan komma att ingå i arbetsområdet och behöver skyddas under byggtid.



Lorensbergsparkens entré från Berzeliigatan.



Lorensbergsparkens entré från Södra Vägen.



Illustration av den föreslagna bebyggelsen och landskapsutformningen med nya alléer längs Berzeliigatan och Södra Vägen och stärkta parkentréer längs teaterstråket, Karl Gerhards Plats samt i hörnet mot Södra Vägen/Engelbrektskatan. Allén längs Södra Vägen placeras i förslaget i linje med den befintliga allén längs med gatan, mot Korsvägen. Placeringen och trädens storlek regleras inte med planbestämmelser.

Planförslaget innebär att livsmiljön för kråkrassing försvinner. Arten är en av Göteborgs Stads ansvarsarter, med minst 25 procent av alla fynd i hela Sverige. I och med att den är rödlistad, är det relevant att i fortsatta planarbetet utreda vidare kring möjlighet att inför byggnation flytta arten via frön eller hela jordmassan till ett lämpligt nytt växtställe.

I enlighet med stadsmiljöpolicyns riktlinjer för stenstaden ska gator, torg och öppna platser inordnas i sitt sammanhang och i utformningen anpassas till platsens miljö. Huvudsakligen väljs naturstensmaterial, inte minst på trottoarer. I parkområden ska den mjuka parkkaraktären vara utgångspunkten i valet av markbeläggning. Packat stenmjöl kan användas på flanörstråk. På mer frekventerade gång- och cykelstråk kan asfalt med gruskaraktär användas.

Bostadsgården

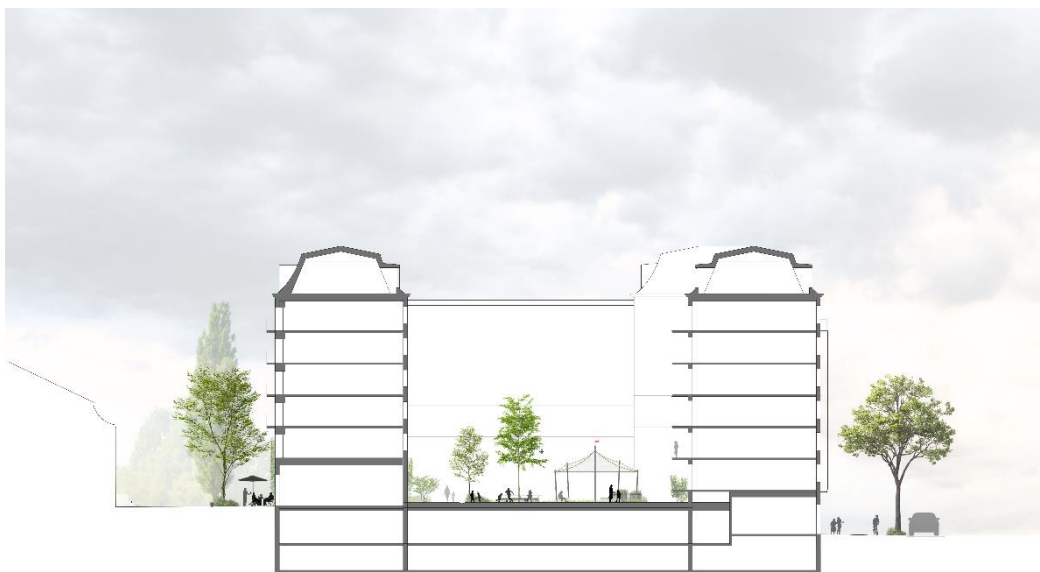
Den nya bebyggelsen utformas som ett kringbyggt kvarter med en privat bostadsgård i mitten. Gården byggs på ett garagebjälklag med dimensionerad överbyggnad för att

kunna placera träd och planteringar i nivå med mark sett från passagen genom huset mot teatern. Gården nås i förslaget via samtliga trapphus.

Gården utformas med sociala vistelseytor och förses enligt förslaget med frodig grönska och jorddjup som ger förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering.



Sektion genom kvarteret från Lorensbergsparken till Berzeliigatan. Sektionen visar föreslagen grönsstruktur på bostadsgården och runt kvarteret.



Sektion genom kvarteret från Lorensbergsteatern till Södra Vägen. Sektionen visar föreslagen grönsstruktur på bostadsgården och runt kvarteret.

Sociala aspekter och åtgärder

Ambitionen med planförslaget är att tillföra bebyggelse som stärker områdets och kvarterets befintliga stadsbyggnadskvaliteter, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Samtliga bottenvåningar i kvarteret föreslås göras publika för att stärka omgivande gator och stråk. Bebyggelsens gestaltning tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter, medan kvarterets funktion som kontrast till den omgivande stenstaden bevaras. Den

historiska berättelsen om platsen kan stärkas genom olika gestaltungsselement som påminner om den gamla cirkusen som tidigare låg på platsen. Genom detaljerna kan kvarterets kulturhistoriska identitet betonas och referenser som möjliggör identifikation med platsen tillföras.

Planområdets utbyggnad innebär fler målpunkter i Lorensbergsparken och fler fönster mot parken vilket kan bidra till en ökad trygghet. Det innebär också ett ökat besöksstryck och ett större slitage på dess ytor och funktioner. För planens genomförande är det därför nödvändigt med kvalitetshöjande åtgärder för att säkerställa och befästa parkens funktion över tid. Parken föreslås utvecklas med kvaliteter som idag saknas, så som tydliga stråk och entréer, samt förbättrad tillgång till lekmöjligheter.

Entréerna till parken via Berzeliigatan och Södra Vägen, planläggs som allmän plats, torg och gestaltas som en helhet med parken, med nya träd och växtlighet. Poppeln bevaras och en platsbildning föreslås i anslutning till den. Träden längs Berzeliigatan och Södra Vägen behöver tas bort men ersätts med nya alléer som på sikt kan bidra till ett förbättrat mikroklimat, bättre luftkvalitet samt att gaturummens kvaliteter förstärks.

Genom att nya bostäder tillförs på platsen ges kvarteret liv under större del av dygnet. De boende kan nyttja och ge liv åt parken. Barns behov av lek och rörelse kan också tillgodoses på den privata innergården som utgör en trygg och bilfri miljö.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Ramboll, uppdaterad av Kretslopp och vatten 2024-04-13) har tagits fram i samband med planarbetet. I den beskrivs planområdets förutsättningar, planförslagets påverkan samt förslag till åtgärder för att uppnå Göteborgs Stads målvärden för rening och fördröjning.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås nedsänkta växtbäddar på kvartersmark. För att uppnå fördröjningskravet på kvartersmarken erfordras en fördröjningsvolym om totalt ca 27 kubikmeter. På allmän plats planeras skelettjordar anläggas i samband med plantering av nya träd som ersätter befintliga.

I och med planens genomförande bedöms dagvattenflödena minska till följd av minskad hårdgörning samt tillkommande dagvattenanläggningar med fördröjande funktion.

Figuren på nästa sida visar förslag till åtgärder (växtbäddar och skelettjordar) för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Av figuren framgår också ungefärlig förväntad uppdelning av avrinningsområden till respektive anläggning. Dagvatten från vissa taktytor, totalt 600 kvadratmeter, planeras att inte genomgå rening. Det är en följd av att byggnaden planeras med sadeltak samtidigt som byggnaden mot gatorna sträcker sig ut till kvartersmarkens gräns. Väl tilltagen rening av dagvatten från övriga ytor planeras för att kompensera för detta. Den föreslagna dagvattenlösningen beräknas ge en hög reningseffekt för detaljplanen som helhet samt enskilt för kvarteret.

Den föreslagna lösningen där delar av taket inte renas motiveras även av att utformningen följer inriktningar i stadens översiktsplan och budget och avser komplettering i ett tätbebyggt innerstadsområde med höga kulturmiljövärden. Den nya kvartersbebyggelsen

utgör en komplettering i befintlig stenstad och anpassar sig till omgivande bebyggelsens tydliga struktur och placering mot gatan. Inriktning om klassisk kvartersstad innebär att taken mot gatorna utformas med sadeltak. Då gatuutrymmet är begränsat, prioriteras detta till gång, cykel och nya trädrader i stället för förgårdsmark.

Med ovan beskrivet åtgärdsförslag tillgodoses kraven gällande fördröjningsvolym, föroreningshalt och föroreningsbelastning. Beräkningar visar på att detaljplanen innebär att föroreningssituationen förbättras med betydligt lägre föroreningshalter och -mängder. Planens genomförande bedöms därmed bidra till att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

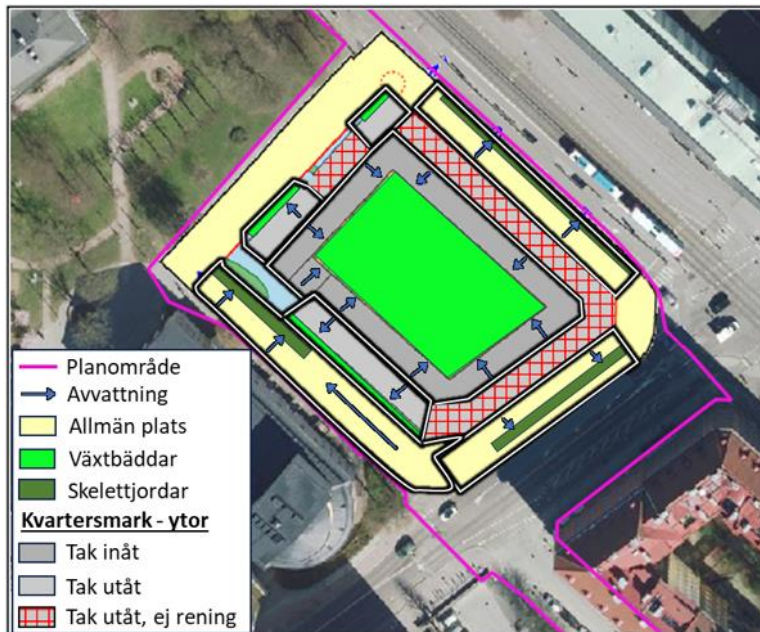


Bild som visar de föreslagna lösningarna inom planområdet, ur dagvatten och skyfallsutredningen (Ramboll/Kretslopp och vatten).

Skyfall

Planområdet bedöms inte ha någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämrade skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse. För att möta de rekommendationer som beskrivs i TTÖP:en (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) gällande skyfall och översvänningsrisk föreslås en robust höjdsättning av byggnad och entréer.

Vatten och avlopp

Utbyggnadsplanering av allmänt VA-ledningsnät pågår. Sannolik kommer såväl Berzeliigatan och Södra Vägen behöva korsas med nytt VA-ledningsnät och ledningar kan även behöva förläggas i Karl Gerhards Plats för att kunna försörja den utbyggnad som detaljplanen innebär. Framtida fastighetsindelning är avgörande för hur VA-ledningsnätet behöver byggas ut.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 49m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är

kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Planförslaget, avstämt med Kretslopp och vatten, innebär att nya träd och alléer placeras längs gatorna och i anslutning till parken. Det medför att ledningar och anodskydd kan behöva flyttas och även att avsteg från grundregeln för skyddsavstånd behöver göras. Skyddsåtgärder kan komma att krävas. En stor vattenledning ligger djupt och kommer inte kunna flyttas. En trädrad placeras i direkt närhet till denna. Vid akut händelse där ledningen behöver kunna nås kommer träden behöva tas ner och sedan ersättas med nya.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs Stads hemsida.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningar.

Värme

Anslutning till fjärrvärme kan ske mot Södra Vägen alternativt mot Berzeliigatan.

El och tele

Planförslaget medger att en transformatorstation inrättas i bottenplanet av bebyggelsen, mot Berzeliigatan, som ersättning för den transformatorstation som finns inom området idag.

El- och teleledningar behöver flyttas till Södra Vägen och Berzeliigatan för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Signalskåp och signalledningar för spårvägen som idag inryms inom den befintliga parkeringsanläggningen flyttas till den nya detaljplanen för Engelbrektslänken.

Kontakledningar till spårvägen som idag är upphängd via kontaktstolpar blir i förslaget infästa i fasaden. Under det fortsatta planarbetet kommer infästningspunkter studeras för att linorna inte ska komma i konflikt med den trädallé som planeras längs gatan. Även belysning i gaturummen och parken kommer ses över under det fortsatta planarbetet.

Avfall

Allt avfall för såväl boende som verksamheter, restavfall, matavfall samt utrymme för återvinning hanteras i den sydvästra delen av kvarteret. Uppställningsplats för avfallsfordon och slambil för tömning av fettavskiljare planeras i nära anslutning till

miljörummen, i teaterstråket. Angöring sker från Berzeliigatan där det idag går en trappa. Den nya angöringen medför att backrörelser kan undvikas.

Miljörum för lokaler tillskapas förslagsvis i bottenplanet. Fettavskiljare ska finnas för de verksamheter som behöver det, exempelvis restauranger. Miljörum för boende tillskapas i garageplanet. Här finns också plats för att ta hand om avfall från Lorensbergsteatern, Grovavfallsrum ska kunna tillskapas i bottenplanet.

Avfallsrum och hiss behöver i storlek anpassas till de avfallsmängderna som uppstår. Hämtning av respektive avfallstyp ska kunna ske med max två turer med hissen och med en dragväg som understiger 25 meter sammanlagt.

Boende behöver kunna nå avfallsrummet inom 50 meter från sitt boende.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Ett *Översiktligt geotekniskt utlåtande* (Fastighetskontoret, 2020-06-26) har tagits fram för området. Av utlåtandet framgår att marken inom föreslaget planområde bedöms, ur geoteknisk synvinkel, som lämplig för planerad exploatering.

Grundvattenmätningar inom området i stort visar på relativt stora nivåvariationer i det övre grundvattenmagasinet, varierande med årstiderna och med nederbörden. Även i det undre grundvattenmagasinet, under leran visar mätningar genom åren periodvis på relativt stora nivåvariationer men generellt ligger trycknivån 1-2 meter under markytan.

Marken inom och närmast utanför aktuellt område är i det närmaste plan och det föreligger inga stabilitetsproblem idag eller efter en exploatering. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas för till exempel lokala djupare schakter, upplagsytor och tunga lyft.

Marken inom området bedöms som sättningsbenägen och all form av ökad markbelastning kommer medföra långtidsbundna sättningar. Risk för sättningar för både nya och befintliga anläggningar under både arbets- och permanentskedet behöver beaktas.

Ny bebyggelse och sättningskänsliga konstruktioner inom området kommer behöva pågrundläggas. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande oförstärkt mark kan behöva utföras med länkplattor för att minimera stora sättningsdifferenser.

En sänkning av grundvattnet i området är inte tillåtet. Byggnationen kan innebära vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktigt. En vattendom kan krävas vid byggnation.

Källarvåningar utförs lämpligen vattentäta för att minimera risken för grundvatten-sänkning. Avsänkning av grundvattennivån i övre grundvattenmagasinet skulle kunna innebära att närliggande grundläggningar med rustbäddar och pålar av trä syresätts och att en förruttnelseprocess påbörjas. Det åligger exploitören att kontrollera vilka och i vilken omfattning markförlagda ledningar, konstruktioner, grundläggningar mm som finns inom området och som skulle kunna påverkas av blivande arbeten.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

En *Översiktlig miljöteknisk undersökning* (Relement Miljö Väst AB, 2020-12-23) har genomförts för området. Grundvatten, porluft samt ett träd inom området har undersökts avseende klorerade alifater eftersom fastigheten gränsar till ett flertal före detta kemtvättar. Utöver detta har konventionella undersökningar utförts av fyllnadsmassor och naturlig jord. Inom ramen för undersökningen fanns det inte möjlighet att provta fyllnadsmassorna under garaget. Risken för spridning av tvättkemikalier i grundvattnet från omgivningen bedöms vara liten då avståndet till kemtvättarna är relativt stort (närmaste ligger 150 m bort) och de naturliga jordlagren är täta (lera).

Av undersökningen framgår att befintlig yttlig mulljord är lätt kontaminerad av tungmetaller, PAH och PCB i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Förekommande ämnen förekommer i halter som kan betraktas som bakgrundshalter i centrala Göteborg.

I djupare fyllning i områdets nordvästra del återfanns halter av aromater tangerande riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM. För övrigt har den undersökta fyllningen i en skruvprovpunkt i nordväst även halter av tungmetaller och PAH-H över riktvärdet för KM i analyserade prover. Aromaternas ursprung bör i ett senare skede undersökas närmare. I en skruvprovpunkt i områdets norra del framkom halter av alifater strax över riktvärdet för KM.

Leran uppvisar halter tungmetaller över riktvärdet för KM. Detta är dock ingen förorening utan ämnen som återfinns naturligt i lera. Naturlig lera innehåller ofta naturligt förhöjda halter av arsenik och kobolt strax över KM. Detsamma gäller även barium (från bergkross) som tangerar riktvärdet för KM i en skruvprovpunkt.

Inga klorerade alifater uppmättes i vatten, porluft eller trädkärna.

Ingen indikation på tjärasfalt framkom vid undersökningen.

Relement bedömer att påvisade föroreningar i halter kring KM, som i regel motsvarar bakgrundshalter, inte utgör några oacceptabla risker vid nuvarande markanvändning och i praktiken inte heller vid den planerade markanvändningen.

Vid en nybyggnation av bostäder används i regel riktvärdet för KM som åtgärds mål. Vanligtvis ställs krav på att den översta 0,7-1,0 m av jorden skall vara helt fri från föroreningar. På större djup kan det få lämnas massor som innehåller lätt förhöjda halter av tungmetaller, PCB och PAH:er.

Inför eventuell nybyggnation och schakt i förorenade massor skall en anmälan lämnas in till miljömyndigheten. Den kan även inkludera en fördjupad riskbedömning inför beslut om vilka åtgärder som behövs. Kommande åtgärder integreras lämpligen med kommande markarbeten.

Buller

En *Bullerutredning* (Cedås Akustik AB 2024-05-16) har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Den huvudsakliga bullerkällan är biltrafik från Berzeliigatan samt bil-, buss- och spårvagnstrafik från Södra Vägen. Även tung trafik så som leveranser trafikerar båda

gatorna. I planområdets närhet finns också flera mindre källor av industri-/verksamhetsbuller så som takhuvar, fläktar med mera.

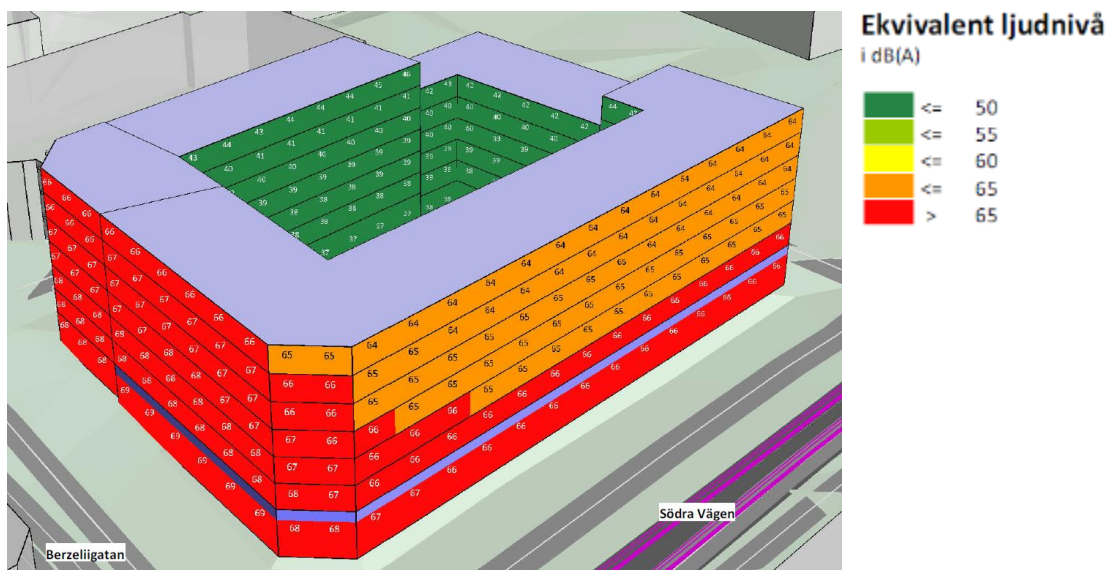
Industribuller

I bullerutredningen görs bedömningen att industribuller från takhuvar, fläktar och liknande i planområdets närhet inte kommer vara den styrande bullerkällan i detta fall. Ljudnivåer från takhuvar med mera kommer inte överskrida gällande riktvärden och kommer inte vara dimensionerande för projektet. Bedömningen utgår ifrån Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* samt Boverkets vägledning *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär*.

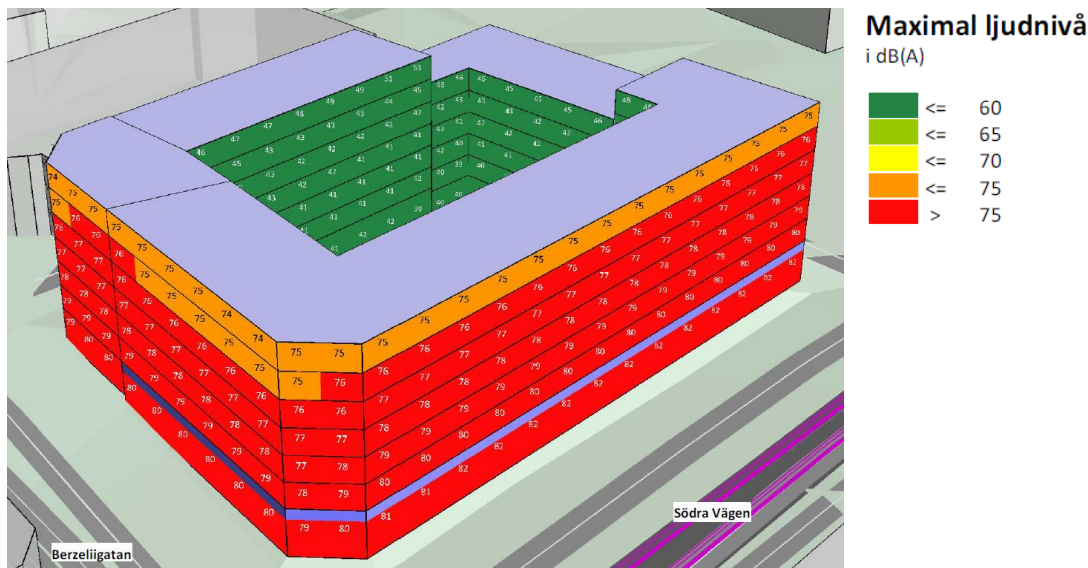
Trafikbuller

Beräkningarna av trafikbuller utgår ifrån trafikmängder från Göteborgs Stad med prognosår 2040. Bedömningar av trafikbullerpåverkan görs på aktuellt bebyggelseförslag och utifrån *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* med ändringar tom SFS 2017:359.

Utredningen visar att en del av fasaderna har ljudnivåer som överskrider $L_{Aeq} = 65$ dB. Det gäller framför allt fasaderna mot Berzeliigatan men även vissa delar mot Södra Vägen. I de fall där L_{Aeq} överskrider 60 dB måste planlösningen anpassas så att minst hälften av boenderummen vetter mot en bullerdämpad sida (högst $L_{Aeq} = 55$ dB). För en bostad om 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Buller från väg- och spårtrafik vid fasad, ekvivalent ljudnivå. Bild från bullerutredningen (Cedås Akustik AB). Se utredningen för helhetsbild av bullersituationen.



Buller från vägtrafik vid fasad, maximal ljudnivå. Bild från bullerutredningen (Cedås Akustik AB). Se utredning för helhetsbild av bullersituationen.

Bebyggelseförslaget har utformats så att samtliga lägenheter ska klara förordningens riktvärden. En lägenhetsfördelning med dubbelsidiga lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot gården har kombinerats med lägenheter <35 kvadratmeter i lägen där buller inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. I förslaget anordnas gemensamma uteplatser på bostadsgården vilka klarar förordningens krav.

Planbestämmelser har införts som syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar tom SFS 2017:359.

Påverkan på angränsande bostäder

Byggnaders ljudnivåer påverkas av ökande trafik i området samt nya reflexer av de tillkommande byggnaderna. Ökningen är ca 1 dB. Först en ökning med 3 dB kommer upplevas som en höjning av ljudnivån. De nya husen bidrar till en förändring av ljudbilden genom nya reflektioner av ljudet från väg- och spårtrafiken men kommer inte ge en större upplevd påverkan för boenden i de befintliga husen.

Lorensbergsparken

Ljudnivåerna i Lorensbergsparken är i dagsläget höga och ingen del av parken klarar Göteborgs Stads mål för parker och grönområden om en ljudnivå om högst 50 dBA. Planförslaget innebär en viss avskärmning från Södra Vägen och en marginell förbättring av bullernivåerna sker i den innersta delen av parken med förslaget. Fortfarande överskrider 50 dBA i hela parken.

Skyltad hastighet och verklig hastighet

Göteborg har en bashastighet om 50 km/h vilket alltså utgör skyltad hastighet förbi planområdet och den hastighet som bullerberäkningarna görs på. Den verkliga

hastigheten på gatorna förbi planområdet ligger enligt Göteborgs Stads egna mätningar på omkring 30 km/h vilket innebär att de beräknade ljudnivåerna i utredningen ligger högre än de verkliga. En justering av hastigheterna på Södra Vägen och Berzeliigatan skulle påverka ljudnivåerna på ett sätt som får viss betydelse för möjligheten att välja planlösningar som kan uppnå förordningens krav.

Trafiknämnden beslutade 2022-11-25 att anta *Riktlinje för hastighetsgränser i Göteborg*. Med riktlinjen kommer det bli möjligt att få en skyltad hastighet som motsvarar den utformning som respektive gata i staden har. Redan idag utformas gator i detaljplaner och ombyggnader för 30 och 40 km/h i enlighet med VGU och exploateringsförvaltningens tekniska handbok men på grund av avsaknad av riktlinje har den skyltade hastigheten förblivit 50 km/h.

Frågan om en hastighetssänkning kommer vara aktuell för Södra Vägen respektive Berzeliigatan och bevakas i det fortsatta planarbetet. Berzeliigatan har redan idag en hastighetssäkrad utformning till 30 km/h genom de väggupp som finns på gatan. Södra Vägens planerade utformning innebär att den minskas med ett körfält.

Luft

Resultatet av *Luftutredningen* (Cowi, 2024-04-19) visar generellt lägre halter NO₂ för noll- och utbyggnadsalternativet (år 2026) jämfört med nuläget (år 2021). Skillnaden mellan noll- och utbyggnadsalternativet är litet. MKN och miljökvalitetsmålet klaras i hela utredningsområdet avseende NO₂ för såväl nuläget som noll- respektive utbyggnadsalternativet.

Det beräknade lokala haltbidraget av PM₁₀ år 2021 samt 2035 är förhållandevis lågt tack vare låga hastigheter på gatorna och relativt låga trafikmängder. Halterna är något högre i noll- och utbyggnadsalternativet, men skillnaden är liten där utbyggnadsalternativet har högst halter. MKN och miljökvalitetsmålet klaras för alla de tre scenarierna, nuläget, noll- respektive utbyggnadsalternativet.

Ökningen av haltbidraget av både NO₂ och PM₁₀ som planen genererar inne i kvarteret, på Karl Gerhards Plats respektive teaterstråket bedöms inte påverka risken för överskridanden av MKN. Haltbidraget till omgivningen från parkeringsgaraget är lågt och bedöms som försumbart.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Negativ påverkan inom planområdet består till stor del i att flera träd tas bort på grund av byggnation, varav flera stora äldre träd. Vidare förväntas det ett större besöksstryck på Lorensbergsparken varför kvalitetshöjande åtgärder bedöms relevanta och i linjen med stadens ambition för parkens utveckling.

I enlighet med planförslaget och dess gestaltningssidé med avstamp i platsens karaktär, tillkommer det nya träd och skapas nya vistelseytor och stråk inom planområdet. Det är viktigt att i genomförandet av planförslaget komma upp i samma krontäckningsarea, dvs de större träd som tas ner ska ersättas av flera mindre träd. Ytterligare kompensations- och kvalitetshöjande åtgärder bedöms behövas i närområdet.

Kompensationsåtgärder föreslås bestå av plantering av nya träd inom och utanför planområdet. Nya trädalléer utmed Södra Vägen och Berzeliigatan säkerställs med planbestämmelse. Entréerna till parken stärks. Teaterstråket och Karl Gerhards plats utformas som parkentréer med bland annat nya träd vilket också säkerställs med planbestämmelse. Nya träd föreslås också i parken utanför planområdet varav ett stort träd vid entrén i korsningen Södra Vägen/Engelbrektsgatan. Vidare prioriteras kvalitetshöjande åtgärder inom parken som syftar till att förtydliga entrén i korsningen Södra Vägen/Engelbrektsgatan och det diagonala stråket inom parken. Även åtgärder som förhöjer parkens vistelsekvaliteter genom exempelvis fler sittbänkar och en omDispositionering av ytor är relevanta på kort och längre sikt. En möjlig utformning redovisas i detaljplanens illustrationsritning. Kompensationsåtgärderna kommer att diskuteras vidare i granskningsskedet.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden i planen är 0,25 för kvartersmarken, 0,25-0,35 för allmän platsmark torg och 0,15 för allmän platsmark gata.

Beräkning av grönytefaktorn visar att målnivåerna uppnås för samtliga delområden.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelningsbestämmelse.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor nedan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Förslaget till detaljplan innebär ny gång- och cykelbana samt trädplantering längs med del av Södra Vägen och Berzeliigatan, nytt övergångsställe över Berzeliigatan samt nya torgytor runt bostadskvarteren.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark inklusive underjordiskt parkeringsgarage.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig transformatorstation planeras som ett alternativ att flyttas till ny placering utanför planområdet och samordnas med projekt Engelbrektslänken. I samrådsskedet tas det dock höjd för att säkerställa att transformatorstationen kan ersättas inom planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av områden utlagda i plankartan som "GATA" och "TORG₁".

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Ändamål
Lorensberg 29:2		11 kvm	Torg
Lorensberg 29:2		1,3 kvm	Gata
Lorensberg 706:32		535 kvm	Torg
Lorensberg 706:32		946 kvm	Park*
Lorensberg 706:32		266 kvm	Gata
Lorensberg 706:32	2861 kvm		Bostad
Lorensberg 706:10		841 kvm	Bostad
Lorensberg 706:10	848 kvm		Torg
Lorensberg 706:10	266 kvm		Gata
Lorensberg 706:10	946 kvm		Park*

* utanför aktuell detaljplan

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska regleras in i angränsande kommunal fastighet. Samtlig mark utlagd som allmän plats ägs idag av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen vilket innebär att kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter och allmän plats inlöses enligt ovan. Genomförande av planen kommer innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, anläggnings-åtgärder och eventuell ledningsrätt.

Avstyckning kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvartersstruktur inom kvartersmark.

SAMRÅDSHANDLING

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för viktiga funktioner som är gemensamma för flera fastigheter inom detaljplanen. Det kan vara parkering, sophantering och tekniska anläggningar.

Lorensberg 29:2 ska vid bildande av gemensamhetsanläggning för soprum ha andel för sophantering.

Servitut

Behov av servitut kommer studeras vidare inför granskningen av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvar för att söka och bekosta reglering av allmän plats. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrende på del av Lorensberg 706:10 och 706:32 för parkering med Göteborgs Stads Parkering AB behöver sägas upp.

Arrende del av Lorensberg 706:10 för grundvattenrör med Trafikverket behöver sägas upp.

Arrende del av Lorensberg 706:10 för transformatorstation med Göteborg Energi Nät AB behöver sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Markanvisningsavtal är upprättad med exploatör. Genomförandavtal ska vidare upprättas som reglerar bland annat villkor för överlåtelse av kvartersmark, förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov samt byggande och upplåtelse av parkeringar till allmänheten. Avtalet ska också reglera Lorensbergsteatern, Lorensberg 29:2, tillgång till soprum inom kvartersmarken.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/-exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/-exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Trädalléer omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11§. För att få dispens krävs särskilda skäl. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet ska göras till länsstyrelsen som bedömer om dispens och krav på kompensation med stöd av

SAMRÅDSHANDLING

Miljöbalken. Träden utmed Södra Vägen bedöms omfattas av biotopskydd och dispens kommer att sökas för att ersätta dessa.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Enligt Kulturmiljölagen (1988:950) erfordras tillstånd av länsstyrelsen om det i samband med markexploatering påträffas fornlämningar och man avser rubba, förändra eller borttaga dessa.

Om grundläggning medför behov av bortledning av grundvatten så utgör detta vattenverksamhet. Det kan kräva tillstånd om inte undantaget i MB 11 kap 12 § kan tillämpas. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2024

Granskning: 3:e kvartalet 2025

Antagande/godkännande i stadsbyggnadsnämnden: 2:e kvartalet 2026

Antagande i kommunfullmäktige: 3:e kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2027

Färdigställande: 2030

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Nedan beskrivs de avvägningar som legat till grund för detaljplanens utformning.

Processen

I gällande planprogram från 2006 har området pekats ut som en resurstomt för staden och regionen. I ett positivt planbesked från 2016 har platsen bedömts lämplig att pröva för blandad bebyggelse med stor andel av bostäder och aktiva bottenvåningar med innehåll som stärker de omgivande stråken. Efter en markanvisningstävling 2016 slöts ett

markanvisningsavtal mellan fastighetsnämnden (nuvarande exploateringsnämnden) och exploatören, Serneke Fastighetsstyrning AB.

Under 2021 genomförde Serneke i samarbete med Göteborgs Stad och Sveriges Arkitekter ett parallellt uppdrag för området i syfte att få fram ett högkvalitativt gestaltungs-förslag som skulle ligga till grund för planförslaget. Utifrån det vinnande förslaget arbetades ett planförslag fram, men blev genom stadsbyggnadsnämndens nya inriktningsbeslut från augusti 2023 inte aktuellt att gå vidare med. I enlighet med detta inriktningsbeslut har ett nytt planförslag tagits fram som i utformning och gestaltning bättre överensstämmer med inriktningar i översiktsplanen och stadens budget 2023.

Gestaltning av såväl bebyggelse som mark och grönstruktur har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter och den traditionella kvartersstadens struktur samt för att relatera till såväl stenstaden som till parken och Lorensbergsteatern. Skala och volymhantering har under processen vägts mot påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen men även mot exempelvis buller, sol- och ljusförhållanden. Gaturummen och stråken in mot parken har förtydligats genom bebyggelsens placering och trädrader som ramar in och ger kontinuitet.

Exploateringsgrad

Planområdet är beläget mycket centralt i staden och i ett strategiskt läge intill stadens kultur-, universitets- och evenemangsstråk samt inom räckhåll för den nya knutpunkten Korsvägen. Det centrala läget motiverar en hög täthet med en potential att tillföra området kring Götaplatsen-Korsvägen ytterligare verksamhetslokaler och bostäder som kan bidra till att ytterligare förstärka stadslivet i centrala Göteborg. Aktiva bottenvåningar med fler publika lokaler runt om den nya bebyggelsen och fler boende i området bidrar till att göra gångstråken runt Lorensbergskvarteret mera attraktiva samt att öka känslan av trygghet inte minst i Lorensbergsparken.

De positiva värden som fler bostäder och verksamhetslokaler kan tillföra genom ett högt utnyttjande av byggrätten har vägts mot utbyggnadens påverkan på stadsbild och kulturmiljövärden. I planarbetet har alternativa sätt att utveckla området prövats. Önskemål om att tillföra staden nya kvaliteter genom att utnyttja det centrala läget på ett effektivt sätt har vägts mot negativ påverkan på kulturmiljövärden.

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ny bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och som kan berika både stadslivet och stadsbilden. Utformningen bidrar även till att aktivera Lorensbergsparken utan att inkräkta på denna. Bebyggelsens volymer kommer att påverka befintliga siktlinjer och därigenom kulturmiljövärden. Sammantaget bedöms de positiva värden förslaget medför överväga.

Kulturmiljö och stadsbild

Platsens känslighet för förändringar avser kulturmiljön. Detaljplanen ger möjlighet till en gestaltning som tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter, med en sluten kvartersbebyggelse i gräns mot omgivande gator och en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken. Tillåtna byggnadshöjder står i konflikt med önskan att bevara den fria siktlinjen från Södra Vägen, tvärs genom planområdet, upp mot kulturinstitutionerna vid Götaplatsen.

I en sammanvägd bedömning av de nya kvaliteter som tillförs platsen såsom till exempel sociala aspekter, trygghet, stadslivspotential samt översiktsplanens inriktning, har

intresset att bevara kulturhistoriskt värdefulla siktlinjer fått stå tillbaka till förmån för de värden föreslagen utbyggnad tillför.

Gällande den nya bebyggelsens anpassning till omgivningen avseende utformning, val av material och färgskala, görs en bedömning att det är relevant att respektera och harmoniera med den befintliga bebyggelsen inom kvarteret, men att det även finns utrymme att hämta inspiration både i omgivande stenstaden och i platsens cirkushistoria. För att minska de negativa effekterna föreslås, i enlighet med framtagna *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Norconsult 2024-05-21) åtgärder som syftar till att förstärka upplevelsen av Lorensbergsparkens historiska karaktär. Planen säkerställer att stora träd inom planområdet ersätts och möjliggör en grön stadsmiljö inom den del av planområdet som bebyggs. Planens inriktning är att den trädallé som placeras utmed Södra Vägen får en sådan placering att träd som kan växa sig stora och med en stor krontäckning ska kunna planteras. Trädens exakta placering och storlek säkerställs dock inte genom planbestämmelser.

Kvarterets offentliga karaktär

Kvarteret som helhet har en offentlig prägel med institutioner såsom Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern. Att tillföra bostäder bryter av mot rådande markanvändning inom kvarteret. För att bibehålla kvarterets offentliga karaktär är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen ges aktiva bottenvåningar såväl mot omgivande gator som inåt kvarteret mot teatern och parken. Bottenvåningarna aktiverar bebyggelsen mot Lorensbergsparken och gör parken och stråken trygga och attraktiva för fler besökare. Att den tillkommande bebyggelsen ges formen av ett slutet kvarter skapar en tydlighet i gränsen mellan det offentliga och det privata.

Buller, sol och dagsljus

Att tillföra bostäder i centrala staden innebär alltid en avvägning av mot olika boendekvaliteter såsom dagsljus, solljus och buller. De avvägningar som har gjorts mellan stadsbild, byggnadshöjder och påverkan på kulturmiljövärden innebär att bostadsgården får förhållandevis dåligt med solljus. Särskilda åtgärder krävs även för att vissa lägenheter ska få tillräcklig tillgång till sol- och dagsljus. Bristen på goda sol- och ljusförhållanden på innergården kompenseras i viss mån genom att vissa lägen utmed tvärstråken och i Lorensbergsparken har goda solförhållanden. Planförslaget innebär en viss påverkan på solljus för på omkringliggande bebyggelse som bedöms acceptabel i en tätbebyggd stadsmiljö. Omkringliggande bebyggelses tillgång till dagsljus påverkas inte vid detaljplanens genomförande.

Trafiken på Södra Vägen och Berzeliigatan gör att kvarteret är utsatt för höga bullernivåer, men tack vare att bebyggelsen utformas som med en kringbyggd gård kan gården användas som ljuddämpad sida och samtliga lägenheter klara gällande riktvärden för trafikbuller. Detta förutsätter att relativt stora lägenheter tillskapas i kvarterets tre hörn mot gatorna för att ha möjlighet att vända minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Stadsrum och trafik

Planförslaget innebär en omprioritering i gaturummet som ger förutsättningar för att nå stadens långsiktiga mål om ökat hållbart resande. Byggnation i kvarteret samt andra planerade ombyggnationer i närområdet, exempelvis Engelbrektsgatan och Korsvägen, innebär att framkomligheten och tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras på bekostnad av bilisternas framkomlighet.

Det pågår även ett arbete med att omprioritera och upprusta gaturummet längs hela Södra Vägen mellan Nya Allén och Korsvägen med stort fokus på att förbättra det utpekade pendelcykelstråket. Arbetet är i tidigt skede, men det finns ett inriktningsbeslut i stadsmiljönämnden från 2023-11-24 för sträckan mellan Nya Allén och Engelbrektskatan.

En utmaning i den täta innerstadsmiljön inom Stenstaden är att områdets trafikrum behöver utformas och utvecklas på ett sätt som stödjer en levande stadsmiljö. Eftersom det tillgängliga utrymmet i Södra Vägen respektive Berzeliigatan begränsas av befintliga strukturer och hierarkier behöver prioriteringar göras mellan olika trafikslag och stadsbyggnadskvaliteter. I enlighet med stadens mål och viljeinriktning avseende bättre utrymme och kvalitet för gång och cykel samt med hänsyn till stadsbild kulturmiljö och ekosystemtjänster/mikroklimat, är det i båda gator nödvändigt att ta yta i anspråk från bil.

I Södra Vägen, på den sydvästra sidan som hanteras i planförslaget, innebär det att dagens två körfält minskar till ett. Det kan innebära förändringar/försämringar i framkomligheten för bil och att vissa relationer i korsningarna behöver omprioriteras. I Berzeliigatan innebär det enligt förslaget att svängkörfälten på delsträckan prioriteras bort.

Konsekvenserna av planförslagets minskade yta för bil i gatan har inte belysts i detalj i detta skede, men kan innebära att tillgänglighet och orienterbarhet försämras för bil och även att det blir svårare att ta sig till och från vissa parkeringsanläggningar, eftersom plats tas från bilen och ges till hållbara och yteffektiva trafikslag samt till plantering av alléer som ersättning för den allé och de uppvuxna träd som tas ner med förslaget. Den försämrade orienterbarheten påverkar främst turister eller sällanbesökare till hotell och evenemang negativt, medan boende och verksamma i området lär sig nya körvägar snabbare.

Tillgängligheten för gående och cyklister ökar utmed Berzeliigatan och Södra Vägen genom att utrymme tas i anspråk i det befintliga gaturummet för bättre standard på gångbanorna och upprustade enkelriktade cykelbanor inom planområdet.

Längs med Södra Vägen har det bedömts viktigt att få till en tydlighet och kontinuitet i stråket. Stadsrummet norrut, utmed Heden, har särskilda förutsättningar för utformningen i och med att Gamla Allén, som utgör en ryggrad i stadsrummet löper på dess nordöstra sida. Tillkommande bebyggelse ställs i symmetrisk linje med bebyggelsen i kvarteren norr och söder om planområdet och en allé föreslås placeras i linje med den befintliga allén i riktning mot Korsvägen. Alléns placering på ett avstånd av cirka 7 meter från fasad medför möjlighet att plantera bredkroniga träd med stor krontäckning. Detta går i linje med stadens strategier om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön och möta klimatutmaningar samt även bidrar till att upprätthålla ett av utpekade uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad om de rikliga inslagen av grönska i stadsbilden. Det skapar också möjlighet att nå en kontinuitet i placeringen av gång- respektive cykelstråket i sträckan från Engelbrektskatan till Korsvägen. Cykelbanan, pendelcykelstråket, får en god standard sett till den täta innerstadsmiljön.

I prioritering mellan olika trafikslag och stadsbyggnadskvaliteter föreslås bredden på gångstråket längs Södra Vägen förbi kvarteret göras något smalare än önskvärd standard vid nybyggnation. Det motiveras av att kvarteret är relativt kort i jämförelse med övriga kvarter längs gatan samt att målpunkter och gåendeflöden är inte så utpräglade som på stadslivsstråket i Berzeliigatan.

Föreslagen utformning av Södra Vägen bedöms sammantaget både tillgodose rörelser och stadsliv och, då den är robust och tål förändringar över tid, bäst samstämmig med det kulturhistoriska stadsrummet.

En ny passage i förlängningen av stråket längs Karl Gerhardts Plats föreslås koppla kvarteret till hållplatsen Berzeliigatan och bidrar till att minska Södra Vägens barriäreffekt.

Längs med Berzeliigatan är stadsrummet något smalare och på den nordvästra sidan förbi planområdet ger en enkelsidig placering av trädrad med cykelbanan på utsidan längs med bilkörfält ett tillräckligt tydligt avslut av kvarteret och inramning av stadsrummet. Då karaktären på stadsrummet skiftar väsentligt här och mot Götaplatsen är det här, sett till stadsbilden, acceptabelt och fördelaktigt med mindre träd närmare husfasaderna jämfört med allén i den östra delen av Berzeliigatan. Cykelbanan i den andra riktningen placeras på liknande sätt, plantering av träd är dock svårt med hänsyn till ledningar. De föreslagna cykelbanorna här får en god standard sett till den täta innerstadsmiljön samt en kontinuitet med resten av stråket. Det är särskilt viktigt att gångstråket längs Berzeliigatan breddas då det ingår i det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn.

Vad gäller gåendes trafiksäkerhet finns både positiva och negativa effekter med planförslaget. Å ena sidan innebär planförslaget, på grund av trängre utrymme för bil och tydligare passager för gående, att bilarnas hastighet minskar vilket ökar trafiksäkerheten. Å andra sidan innebär planförslaget att placering av cykelbanan intill trottoar för gående längs med Södra Vägen kan ge upphov till konflikter. Placeringen av cykelbana intill körbana längs Berzeliigatan medför risk att leveransfordon blockerar framkomligheten.

Tillgängligheten med kollektivtrafik till planområdet med omnejd är i dagsläget god och kommer att förbli relativt oförändrad med planförslaget. På vilket sätt de förändringar som görs med avseende på biltrafik eventuellt kan påverka framkomlighet för kollektivtrafik, trots att denna prioriteras, har inte belysts i detta skede.

Planförslaget medför tillkommande leveranser och avfallshantering. Alla leveranser till kvarteret sker enligt förslaget via teaterstråket och Karl Gerhards Plats, bortsett från mindre flyttbilar som kan angöra via garaget. Trappan vid Lorensbergsteaterns absid mot Berzeliigatan ersätts i förslaget med en ramp vilken medger rundkörning i stället för nuvarande backvändning till teaterns lastbrygga och bidrar till ökad trafiksäkerhet i anslutning till teatern.

Sammantaget ger omprioritering i gaturummet enligt planförslaget förutsättningar för att nå stadens långsiktiga mål om ökat hållbart resande, inte minst på längre sikt. Byggnation i kvarteret samt andra planerade ombyggnationer innebär att framkomligheten och tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras på bekostnad av bilisternas framkomlighet. Detta både genom att platser som tidigare tillägnats bilen nu ges till andra trafikslag, vissa relationer försvåras och antalet parkeringsplatser minskar. På kortare sikt, innan Västlänken är klar, kan dock framkomligheten upplevas som sämre eftersom framkomligheten för bil minskar samtidigt som framkomligheten för kollektivtrafik inte har hunnit förbättras i motsvarande grad.

Träd och ledningar

Det nuvarande parkeringshuset omges av träd ut mot Södra Vägen och Berzeliigatan. Framst de äldre, större träden utmed Berzeliigatan har ett stort miljöskapande värde.

Dessa samt övriga träd utmed Södra Vägen är inte möjliga att bevara vid en rivning av parkeringshuset och vid uppförandet av den nya bebyggelsen. Planförslaget säkerställer att en allé planteras längs hela kvarterets längd mot Södra Vägen. Genom sin placering i gatan ges förutsättningar för träden att på sikt växa sig stora. Planförslaget föreslår vidare att en allé planteras utmed den tillkommande bebyggelsen mot Berzeliigatan. Marken under föreslagna träd berörs av ett flertal ledningar där vissa kommer behöva flyttas till nya lägen. Flytt av dessa har bedömts som välmotiverat med hänsyn till både de biologiska, miljöskapande och stadsbildsvärden nya träd tillför. En stor vattenledning ligger djupt och kommer inte att kunna flyttas. Vid akut händelse där ledningen behöver kunna nås kommer träden behöva tas ner och sedan ersättas med nya. Sannolikheten att en sådan situation uppstår bedöms som liten.

Parkering

Befintligt parkeringshus ges i planförslaget möjlighet att ersättas med ett garage i två plan under mark. I garaget kan finnas plats för både allmänt tillgängliga parkeringsplatser och parkeringsplatser för boende i kvarteret. Antalet allmänt tillgängliga parkeringsplatser kan uppgå till cirka 69 platser att jämföra med dagens 287 platser i befintligt parkeringshus, eftersom det inte är möjligt att ersätta alla platser.

De funktionella förutsättningarna för att tillskapa parkering inom planområdet är inte jämförbara med dagens enkla parkeringsdäckslösning. Ett nytt underjordiskt parkeringsgarage är i mycket högre grad ytkrävande och stora delar av garaget skulle tas i anspråk av ytterväggar, konstruktion, kommunikation och teknik, liksom att själva platsens höjdskillnader gör att stora ytor krävs för anläggning. De geologiska förutsättningarna är krävande, då marken består av lera. Utbredning av bebyggelsen begränsas också av platsens gröna värden, såsom den befintliga parkmiljön.

Att antalet bilplatser i området minskar är i linje med stadens mål och strategiska inriktningar. Bedömningen är att behovet av parkering på sikt kommer att minska – efter år 2030 är staden förändrad, flera stadsbyggnadsprojekt är utbyggda och möjligheten att ta sig till platsen med hållbara färdmedel har ökat. De insatser som planeras leder till en ökning av områdets dragningskraft som målpunkt och sammantaget görs bedömningen att den sammanvägda tillgängligheten år 2030 kommer vara god.

Hur de 69 ersättningsplatser som kan tillskapas med förslaget upplåts kommer att få konsekvenser för olika grupper användare. I det nya parkeringsgaraget föreslås parkeringstillstånd för företag att upphöra. Inga av dagens bilplatser är knutna till bygglov eller servitut och inga andra fastigheter har rättslig grund till platserna. Detta innebär att det inte finns något juridiskt krav på att ersätta parkeringsplatserna.

Antingen kan samtliga cirka 40 tillståndsparkeringar för privatpersoner ersättas och resterande 29 platser bli besöksplatser, eller så blir samtliga ersättningsplatser besöksparkeringar (eller så väljs en annan fördelning mellan dessa). Ett tredje alternativ är att inte tillskapa de 69 ersättningsplatserna och att inga bilparkeringar därmed ersätts.

Genomförandet av planen medför att en stor del av besöksparkeringen faller bort samt att all parkering försvinner från platsen under byggtiden. Den tillfälliga parkeringsanläggningen som uppfördes på Heden 2022, i syfte att ersätta de platser som försvunnit i samband med byggnationen av Västlänken samt för att möta det behov av parkeringar som förväntas uppstå när byggnationen av Engelbrektslänken startar, kommer

därefter kunna avlasta Lorensbergs parkeringsdäck. Parkeringsanläggningen har ett tillfälligt bygglov med möjlig förlängning fram till 2034, vilket skapar tid för staden att planera för framtida permanenta och/eller tillfälliga parkeringsanläggningar efter behov.

Målet för Göteborgs utveckling är en ekologiskt hållbar stad där gång, cykel och kollektivtrafik är prioriterade trafikslag. Staden vill minska parkering för arbetsplatser, flytta boendeparkering till kvartersmark och bibehålla eller värna om besöksparkering.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användning av allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA	Gata	
TORG ₁	Torg, ej parkering, angöring medges	Torgyta som medger transporter till verksamheter inom och angränsande till planområdet. Regleringen syftar även till att säkerställa att torgytorna inte används för bilparkering. Cykelparkering får ordnas. Inom Karl Gerhards Plats bekräftas markanvändning enligt nuvarande detaljplan.

Användning av kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
B₁	Bostäder. Bostadsrum medges inte i entréväning.	Utöver att medge bostäder inom användningsområdet, syftar bestämmelsen till att byggnadernas entréväning huvudsakligen ska reserveras för centrumändamål. Trapphus med anslutande funktioner såsom utrymme för postfack och barnvagnsförråd medges till bostäder. I entréväning medges även miljörum.
(B₂)	Bostäder som får byggas över allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av burspråk över allmän plats vid Södra Vägen
C₁	Centrumändamål endast i entréväning och våning 2 samt källarväning	Bestämmelsen syftar till att byggnadens entréväning huvudsakligen ska reserveras för centrumändamål. Funktioner som hör till centrumändamålet medges även i källarväning. Bestämmelsen ger möjlighet till centrumändamål även i våning 2 (en trappa upp).
E	Teknisk anläggning med största byggnadsarea 40 m ²	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av transformatorstation. Nödvändiga säkerhetsavstånd säkerställs med egenskapsbestämmelse.

P₁	Parkering endast i källarvåning samt i entréväning mot Södra Vägen och vid in- och utfart mot Karl Gerhards Plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett parkeringsgarage. Med hänsyn till att omgivande mark sluttar är infart från Karl Gerhards Plats samt del av garaget i anslutning till Södra Vägen beläget i entréväning. Övriga delar av garaget är beläget i källarvåningar under markytans nivå.
----------------------	---	--

Egenskapsbestämmelser för allmän plats*Skydd av kulturvärden*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
q-skydd₁	Markmaterial ska bevaras	Gångstråkens beläggning med klinkers runt stadsteatern är skyddat i byggnadsminnet Götaplatsen.

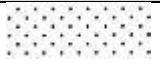
Utformning av allmän plats

Bestämmelse		Motiv till reglering
Allmän plats ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material i en färgskala som harmonierar med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö.		Bestämmelsen syftar till att torgytorna och angränsande gång- och cykelstråk inom allmän plats ska utformas med hög kvalitet och med ett utförande som stämmer med platsens karaktär.
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
allé₁	Enkelsidig allé med träd utmed sydvästra sidan av Södra Vägen respektive nordvästra sidan av Berzeliigatan. Infart till TORG ₁ får anordnas.	Söder om planområdet kantas Södra Vägens västra sida av en enkelsidig allé med större träd. Bestämmelsen syftar till att gatans utformning med större träd ska fortsätta vidare norr ut fram till Engelbrektsgatan. Utformningen är av stor vikt med hänsyn till både stadsbild och gatans karaktär samt bidrar till en mera grön stadsbild. På motsvarande sätt säkerställs plantering av träd utmed Berzeliigatans norra sida. Trädraderna får avbrytas för att medge in- och utfarter till TORG ₁ .
träd₁	Trädet ska bevaras. Det får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk	Befintlig poppel utgör ett särskilt skyddsvärt träd med högt värde för stadsbilden.
träd₂	Trädplantering	Skapar parkliknande entréer till parken från Berzeliigatan respektive Södra Vägen.

Ändrad lovplikt

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
a₁	Marklov krävs även för trädfällning.	Befintlig poppel får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Begränsning av markens utnyttjande**

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Marken får inte föras med byggnad	
ö₁	Marken får inte föras med byggnad, bortsett från underjordiskt garage och utkragande balkonger	Öppen gård underbyggd med garage.

Placering

Bestämmelse	Motiv till reglering
Ej miljörum i fasad mot Södra Vägen och Berzeliigatan.	Med hänsyn till möjlighet för renhållningsfordon att angöra miljörum samt för att ge möjlighet till aktiva lokaler i bottenvåningar och ett levande stadsrum utmed angränsande gator får miljörum endast placeras mot TORG ₁ .
Parkering i entréplan får med undantag för in- och utfart inte placeras närmare gräns mot allmän plats än 7 meter.	Bottenvåningens fasader reserveras för lokaler för att ge förutsättningar för ett levande stadsrum med attraktiva gångstråk.

Utformning

Bestämmelse	Motiv till reglering
Byggnader ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material i en färgskala som harmonierar med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö.	Med hänsyn till omgivande stadsbild och kulturmiljö krävs att byggnader utformas med höga arkitektoniska kvaliteter. Särskild omsorg krävs vid utformning av detaljer och färgsättning, vilka ska harmoniera med omgivningen.
Fasader ska utföras med huvudsakligen tegel. Sten och puts medges i begränsad omfattning.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.
Fasad mot allmän plats ska utformas med en tydligt markerad och detaljrik sockel som minst omfattar entrévåningen.	Bestämmelsen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. För upplevelsen i ögonhöjd krävs särskilt

	omsorg vid utformningen av byggnadernas sockelvåning.
Fasader mot allmän plats ska ovan entrévåningen utformas med symmetrisk fönstersättning som betonar fasadens vertikalitet och med ett välgestaltat övre avslut.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.
Balkonger och burspråk ska grupperas vertikalt.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.
Balkonger och balkongräcken ska utformas integrerade i fasadens gestaltning. Inglasad balkong medges ej.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.
Entréer som gränsar mot allmän plats ska utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats. Gård ska vara tillgänglig från samtliga bostadstrapphus.	För att undvika konflikt med gående längs gatan ska entréer utformas så att dörrar inte slår ut över angränsande trottoar. Bestämmelsen säkerställer att gården ska vara tillgänglig från samtliga trapphus.
Lägsta våningshöjd i entréplan som vetter mot allmän plats är 4,1 meter. Lägre våningshöjd medges inom en yta av högst 100 m ² i anslutning till Berzeliigatan.	En högre våningshöjd krävs i entréplan för att ge byggnaden en stadsmässig utformning av motsvarande karaktär som omgivande bebyggelse.
Tak ska utformas som brutet sadeltak. Platt tak medges mot innergård vid anordnande av takterrass eller gröna tak samt inom med f_1 och f_8 markerade områden.	Bestämmelsen syftar till att medge den takutformning som redovisas i principsektionen ovan. Mot gården samt inom två delområden medges platta tak.
Takkupor ska placeras jämnt fördelade i nedre delen av takfallet indragna från fasadlivet med minst 0,7 meter mot GATA ₁ samt minst 0,4 meter mot TORG ₁ . Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2,1 meter.	Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska utformas med ett tydligt tak där takkuporna inte dominerar intrycket.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
f_1	Byggnadens översta våning ska utföras indragen från fasadliv mot TORG ₁ med minst 2,0 meter. En avvikande gestaltning i förhållande till	Bestämmelsen syftar till att kvarterets utformning anpassas och möter miljön vid Lorensbergsteatern och Lorensbergsparken med en lägre byggnadsvolym med en indragen översta våning.

	underliggande fasader medges.	
f₂	Burspråk med högsta höjd +27,3 meter över angivet nollplan och största bredd 2,3 meter får kraga ut över allmän plats på en fri höjd av lägst 3,6 meter. Största djup över allmän plats är 0,7 meter. Största sammanlagda bredd är 9,2 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra burspråk över allmän plats utmed Södra Vägen.
f₃	Balkonger med en största bredd på 2,4 meter får kraga ut högst 1,0 meter från fasad mot allmän plats. Lägsta fri höjd är 6,5 meter. Balkonger får sammanlagt utgöra högst en tredjedel av fasadens längd mot allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att reglera lämplig storlek och utformning av balkonger mot Lorensbergsteatern.
f₄	Balkonger med största bredd 4,2 meter får kraga ut från fasad högst 1,0 meter mot allmän plats. Lägsta fri höjd är 6,5 meter. Balkonger får sammanlagt utgöra högst en fjärdedel av respektive fasads längd mot allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att reglera lämplig storlek och utformning av balkonger mot Lorensbergsparken respektive Lorenssteatern.
f₅	Utöver angiven takfotshöjd medges en centriskt placerad frontespis med största bredd 6,8 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra en frontespis mot Lorensbergsparken.
f₆	Centriskt placerade balkonger med en största bredd på 4,5 meter får kraga ut från fasad högst 1,6 meter mot allmän plats. Lägsta fri höjd är 6,5 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra balkonger mot Lorensbergsparken.
f₇	Utöver angiven takfotshöjd medges en centriskt placerad frontespis med största bredd 3,6 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra en frontespis vid korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan.

f₈	Fasad får utföras i trä	Bestämmelsen ger möjlighet till fasad av trä mot kvarterets innergård.
----------------------	-------------------------	--

Utförande

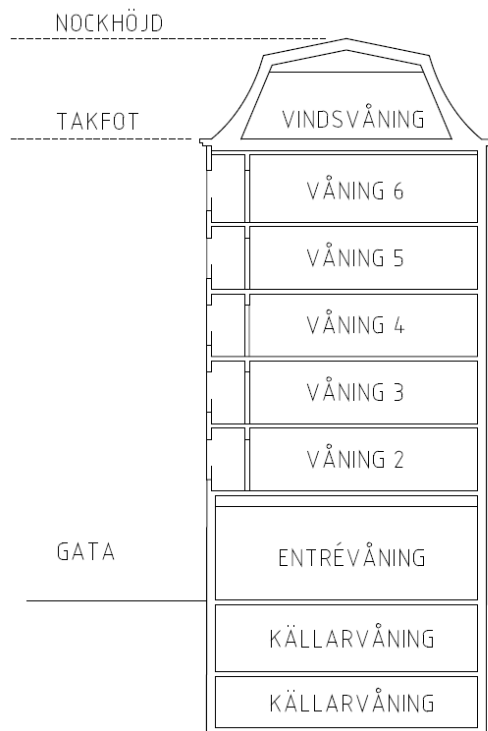
Bestämmelse	Motiv till reglering
Tekniska installationer ska rymmas inom takets volym	Bestämmelsen syftar till byggnaden ska ha ett enhetligt tak som förutom takkupor inte bryts av med tekniska installationer.
Inom 5 meter från transformatorstation får ingen verksamhet bedrivas som innebär stadigvarande vistelse för person om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 µT.	Reglering med hänsyn till hälsoaspekter vid transformatorstationer. Om erforderliga skyddsåtgärder har vidtagits medges kortare avstånd.
Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.	Risk för vibrationsstörningar kan uppstå i ett flerplanshus om egenfrekvens och den existerande markvibrationens frekvens sammanfaller. Genom exempelvis pålning eller tung källargrund kan detta undvikas och måste beaktas i projekteringen.
Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarean max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadens fasad är mer än 65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.
Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
b₁	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50% varav minst 30% av ytan ska utformas med ett minsta jorddjup på 60 cm samt minst 15% av ytan med ett minsta jorddjup på 80 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 5 träd med minst 16 m ³ jordutrymme vardera samt med minsta jorddjup 80 cm. Bjälklaget ska dimensioneras för dagvatten- och skyfallshantering.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det är möjligt att plantera träd och anlägga en gård med växtlighet ovanpå parkeringsgaraget bjälklag.
b₂	Mark ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material i en färgskala som harmonierar med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö. Markens höjd ska anpassas till marknivån på angränsande allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att förgårdsmarken ska utformas med hög kvalitet och med ett utförande som stämmer med platsens karaktär och som ansluter på ett så sömlöst sätt som möjligt till angränsande allmän plats.

Höjd på byggnadsverk

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
h₁	Högsta takfotshöjd är +31,5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera fasadens höjd med hänsyn till stadsbildens karaktär. Med hänsyn till takets form och lutning kan inte fasadens höjd definieras med "byggnadshöjd". Bestämmelsen anger därför "takfotshöjd".
h₂	Högstanockhöjd är +36,1 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd med hänsyn till stadsbildens karaktär.
h₃	Högsta nockhöjd är +31,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd med hänsyn till stadsbildens karaktär.

h₄	Högsta nockhöjd är +15,5 meter över angivet nollplan.	Del av gården får byggas över med en lägre byggnadsdel.
----------------------	---	---



Principsektion som visar definition av takfot och nockhöjd.

Stängsel och utfart

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Utfartsförbud	Med hänsyn till trafiksäkerhet regleras zon där infart till parkeringsgarage får anordnas.

Genomförandetid

Bestämmelse	Motiv till reglering
Genomförandetiden är fem år från och med det datum planen vinner laga kraft.	En genomförandetid på 5 år bedöms som lämplig.

Nollalternativet

Nollalternativet handlar om vad som händer om en ny detaljplan inte upprättas. Det skulle kunna innebära att parkeringshuset fortsatt kommer finnas kvar på platsen, vilket medför att det inte blir några stora förändringar gentemot idag i området. Den förtätning av området som är i linje med gällande översiktsplan skulle då utebli. Utan planens genomförande tillkommer det inga nya bostäder och verksamheter inom planområdet, vilket betyder att behovet för bostäder i innerstadsläge inte kan uppfyllas. Planområdet förblir då en plats där biltrafiken dominerar och den mänskliga nivån saknas. De sociala vinster som planförslaget medför i form av ökad trygghet inom planområdet och i parken, nya mötesplatser och tillkommande aktiva bottenvåningar skulle utebli och planområdet

inte kunna bidra till en levande urban stadsmiljö. Kopplingar och entréer till Lorensbergsparken skulle förbli otidliga.

Samtidigt skulle den påverkan på riksintresse för kulturmiljövård som planförslaget medför inte ske. Den fria siktlinjen från Södra Vägen genom området upp mot kulturinstitutionerna vid Götaplatsen skulle finnas kvar och kvarteret skulle förbli det säregna kvarteret utan bostadsinnehåll. Träden inom planområdet skulle troligtvis vara kvar som idag vilket bland annat innebär att den biotopskyddade allén mot Södra Vägen samt de äldre stora träden utmed Berzeliigatan skulle bli kvar. Samtidigt skulle de vinster i form av gröna värden som planförslaget på sikt medför utebli.

Genom att låta parkeringsanläggningen vara kvar skulle antalet allmänna parkeringsplatser i området bestå. Eftersom bedömningen är att behovet av parkering i området på sikt kommer minska och marken är mycket attraktiv att bebygga är det dock troligt att det på sikt skulle inledas en ny planläggning för någon form av förtätning.

Ett nollalternativ skulle också kunna innebära att parkeringshuset rivs och en utbyggnad av området istället sker enligt gällande byggnadsplan. I den finns en byggrätt för allmänt ändamål i den södra delen av planområdet. Allmänt ändamål innebär att det i princip skulle kunna innehålla vilken som helst verksamhet med kommunen som huvudman. Byggrätten innebär att exempelvis en kulturinstitution i ca 5 våningar med sadeltak skulle kunna byggas samman med Lorensbergsteatern och i gräns mot Berzeliigatan. Mot Södra Vägen sparas en grön remsa och i norra halvan av planområdet skulle Lorensbergsparken kunna utvidgas.

Ett sådant nollalternativ skulle återigen missa den förtätning av området som är i linje med gällande översiktsplan och behovet av bostäder i innerstadsläge skulle inte uppfyllas. Däremot skulle det vara mycket positivt för de rekreativa och ekologiska värdena i parken. Beroende på vilken verksamhet som skulle rymmas skulle det även kunna innebära stora sociala vinster för parken jämfört med idag, med ökad trygghet och en ny mötesplats. Området skulle dock kunna bli betydligt mer slutet mot Berzeliigatan i jämförelse med planförslaget. En sammanbyggnad med Lorensbergsteatern skulle troligtvis inte ske, men den nya byggnaden skulle kunna uppföras mycket nära och därmed inkräkta på teatern med sin högre volym. Det här nollalternativet skulle i övrigt inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Ekonomiskt skulle vinsten av en exploatering enligt planförslaget dock utebli. Att byggnadsplanen har funnits i många år utan att den har blivit genomförd vittnar kanske om att den inte anses utnyttja platsens potential på ett tillräckligt sätt.

Detaljplaneförslaget är att föredra framför de båda nollalternativen, både vad gäller den sociala och ekonomiska hållbarheten. För den ekologiska hållbarheten är ett nollalternativ där gällande byggnadsplan genomförs att föredra.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* (Norconsult, 2024-05-20) har tagits fram som underlag till detaljplanen. Syftet med konsekvensanalysen är att beskriva konsekvenser av planförslaget, utifrån både sociala aspekter och barnperspektivet. Analysen har genomförts utifrån Göteborgs stads metodik för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser. Denna bygger på studier och analyser av tidigare material

samt planområdet med omnejd och en kunskapsinhämtande workshop med verksamheter i kvarteret.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Planrådets centrala läge gör att det är enkelt att hitta hit som gående, cyklist, med kollektivtrafik och med bil. Entréerna till planområdet och parken är idag otydliga och flera stråk upplevs som otrygga. Trädrader och alléer skapar idag ett visuellt samspel inom kvarteret. Det nuvarande parkeringshuset utgör en fysisk barriär och gör platsen oinbjudande och begränsar barnens rörelsefrihet.

Planförslaget medför nya stråk, torg och tydliga entréer vilket bidrar till att koppla samman de nya bostäderna och verksamheterna med de viktiga kulturinstitutionerna och parken inom kvarteret samt att säkerställa tillgängligheten till befintliga funktioner. De urbana kvaliteterna kommer stärkas med planens genomförande. En blandning av bostadsformer är positiv, dock medför planen inga strategier för att minimera segregation i staden.

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse i anslutning till befintlig park vilket medför stora positiva sociala konsekvenser. Aktiva bottenvåningar runt hela kvartersbebyggelsen, tydliga entréer och nya mötesplatser som tidigare saknats tillskapas. Med planens genomförande kommer parken vara en mer attraktiv plats för barn och unga att vistas och leka i.

Samspel

Över lag upplevs parken bredvid planområdet idag som folktom och det är få som rör sig igenom området. Med tillkommande bostäder och aktiva bottenvåningar enligt planförslaget kan området aktiveras och göra det mer attraktivt, aktivera kringliggande funktioner och skapa nya utrymmen för samspel för olika målgrupper. Samspelet med parken kommer med planens genomförande utvecklas vidare, vilket gör det viktigt att återuppta gröna element intill planområdet för att få en parkkänsla och skapar tydliga entréer intill parken. Gemensamma lokaler för samvistelse i bostadsgården kan bidra till en lokal sammanhållning och erbjuda trivsamma vardagsmiljöer för de boende i området. Den privata bostadsgården ligger skyddad i det kringbyggda kvarteret och erbjuder goda möjligheter för boende och barn att vistas utomhus i boendemiljön, leka eller vila.

Vardagsliv

Tillkommande bebyggelse medför en ökad känsla av trygghet inom planområdet och i övriga kvarteret och bidrar till ett mer varierat utbud för olika målgrupper. Det gör planområdet mer tillgängligt och trivsamt för alla. En säker trafikmiljö är viktig för att skaffa trygga lekmöjligheter för barn. Utformningen av exempelvis Karl Gerhards Plats kommer därför vara avgörande för att skapa en trygg och trivsam vardagsmiljö samt ett samspel med parken. Förslagets täta och blandade bebyggelse med bostäder, aktiva bottenvåningar och verksamheter, ger bra förutsättningar för en väl fungerande hållbar och jämställd vardag utan bilberoende. Närheten till park och kultur ger ytterligare positiva möjligheter till ett rikt vardagsliv mitt i staden. Den privata bostadsgården underlättar vardagslivet för barnfamiljer.

Identitet

Planförslaget tar avstamp i stenstadens gestaltning och klassisk arkitektur som dominerar runt omkring planområdet. Att samtidigt anpassa planförslaget till områdets kulturhistoriska värden och parken som grön närmiljö är avgörande för att spegla områdets karaktär och knyta an till områdets identitet. Att bevara poppeln, som ett viktigt landmärke med historiskt värde och som karaktärsbildande grön målpunkt och naturlig mötesplats, stärker platsens nuvarande identitet.

Planförslaget medför bostadsbebyggelse på en plats som under lång tid bara använts för parkering. Detta kan påverka framtida generationers koppling till området positivt. Kvarteret som helhet kan samtidigt upplevas som mindre öppet eftersom den låga skalan som finns idag byts ut mot en hög bebyggelse som kommer att dölja befintliga siktlinjer mot kvarterets olika institutioner.

Parken och teatern stärks av det nya torget och skapar ett trivsamt stadsrum för olika åldrar. Det gör att barn kan skapa en känsla av samhörighet och en relation till platsen. Aktiva bottenvåningar bidrar till en attraktiv stadsmiljö och till att skapa identitet.

Hälsa och säkerhet

Idag upplevs planområdet som otryggt och undangömt och trafikintensiteten utgör en osäker miljö, inte minst för barn.

Tillkommande bebyggelse och verksamheter enligt planförslaget bidrar till att skapa en förbättrad livsmiljö utifrån hälso- och säkerhetsperspektivet och bidrar till en mer mänsklig omgivning. De aktiva bottenvåningarna bidrar till mer liv och därmed ökad trygghet i området. Tydliga stråk, nya mötesplatser och överblickbarheten bidrar till en tryggare plats. Möjligheter till uteserveringar mot parken medför stora positiva konsekvenser utifrån ett socialt perspektiv. De kan bidra till att hela kvarteret, Lorensbergsparken och området runt om hotellet upplevs tryggare på grund av ökad mänsklig aktivitet vilket överväger den störning som kan uppstå för boende i området.

Utifrån ett hälsoperspektiv och med hänsyn till platsens identitet är det negativt att de äldre träden mot Berzeliigatan tas bort med förslaget. Nya alléer och träd planteras som ersättning för de som tas bort vilket är positivt och placeringen är genomtänkt. En tydlig grönstruktur kan bidra positivt till de boendes hälsomiljö.

Utformningen av trafiksituationen kommer att spela en stor roll för säkerheten i framtiden.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet såväl som omgivande bebyggelse och park berörs av riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms

inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplane förslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse, följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen och planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på ett fåtal intressen.

Planförslaget innebär ingen eller begränsad påverkan på flera miljöaspekter. Luftmiljö- och bullerfrågorna bedöms kunna hanteras genom utformning/reglering. Flera trädrader, däribland en biotopskyddad allé längs Södra Vägen och några äldre träd med måttliga naturvärden kommer att påverkas och relevanta kompensationsåtgärder har studerats under planarbetet. Dispens kommer att sökas för nedtagande av de träd som omfattas. Ambitionen är att den tillkommande bebyggelsen ska kunna upplevas som omsluten av parken och placeringen av nya träd och trädrader har studerats hand i hand med bebyggelseutformning.

Platsen har känslighet för förändringar avseende kulturmiljön och ett antal riksintresseaspekter kommer att påverkas negativt, främst genom bebyggelsens skala och markanvändning. Betydande påverkan bedöms kunna undvikas genom varsam utformning med utgångspunkt i platsens och omgivningens kulturhistoriska värden uttryckta i det framtagna kulturmiljöunderlaget samt med stöd i tydliga planbestämmelser.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-05-06. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen bedöms i olika omfattning påverka miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* påverkas främst med avseende på delmålet om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Planförslaget påverkar delmålet negativt då flera äldre träd, som är viktiga livsmiljöer för många arter, tas ner. Däremot möjliggör planförslaget plantering av flera nya träd som kommer bidra till att återskapa och upprätthålla flera ekosystemtjänster. Flera gröna inslag är tilltänkta i de nya stadsrummen och på bostadsgården. Grönnytefaktor används för att beräkna hur väl åtgärderna bidrar till ekosystemtjänsterna.

Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas främst avseende delmålet om att minska klimatpåverkan från resor och transporter. För att nå delmålet krävs bland annat överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik. Byggnation av nya bostäder i detta centrala läge som har god kollektivtrafik går hand i hand med ambitionen att minska klimatpåverkan från resor och transporter. Planförslaget innebär även generösare ytor för gång och cykel, vilket längs med Södra Vägen innebär att antal körfält för bil minskar från två till ett. Vidare innebär platsens förutsättningar och andra anspråk utifrån planens syfte att knappt en fjärdedel av dagens parkeringsplatser får plats i det nya underjordiska garaget, vilket kan bidra till att fler väljer andra trafikslag än bil i linje med detta miljömål samt andra strategiska dokument.

Miljömålet *göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas avseende flera delmål. Delmålen om att öka luftkvaliteten och att minska buller för göteborgarna påverkas i viss utsträckning av planförslaget. Vägtrafiken står för det enskilt största bidraget till både höga halter av luftföroreningar och är även den största bullerkällan. I och med planförslaget skapas nya bostäder i ett centralt läge nära till allt. Däremot innebär det även nya bostäder i ett bullerutsatt område, men den tysta kringbyggda gården bidrar till att uppnå god ljudmiljö. När det gäller delmålet om att öka tillgången till grönområden och användning av ekosystemtjänster, bidrar planförslaget med vissa förbättringar i tillgängligheten till Lorensbergsparken och med att göra parken tryggare genom fler människor i rörelse.

Naturmiljö

Naturvärdena inom planområdet är i stort sett helt och hållet kopplade till förekommande träd, de äldre träden i synnerhet. Påverkan på äldre och/eller grövre träd, särskilt sådana som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd, kan förväntas påverka förekommande naturvärden negativt.

Planförslaget innebär att träd, av olika arter, storlekar och ålder, intill det befintliga parkeringsgaraget påverkas. Att bevara dessa träd på plats bedöms mycket svårt både vid rivning av parkeringsgaraget och vid utbyggnad i enlighet med planförslaget. Det innebär att natur-, kulturmiljö- och stadsbildsvärden som inte minst äldre uppvuxna träd besitter

går förlorade. Ett av träden vid parkeringsgaraget, intill det västra hörnet, en grov särskilt skyddsvärd poppel, bedöms vara i gott skick och möjlig att bevara på plats vid rätt omhändertagande innan, under och efter byggnation. Poppeln har stor betydelse för platsens identitet och naturvärden och kommer att skyddas genom planbestämmelser.

I syfte att på sikt återskapa naturvärden samt karaktäristiska stadsbildsvärden som kvarteret innehåller, avses nya träd planteras längs med gatorna och inom planområdet. Träden längs med Södra Vägen som omfattas av biotopskydd kommer att ersättas med en ny trädrad längs med gatan. Dispens kommer att sökas under planprocessen.

Den rödlistade arten kråkrassing har noterats vid Berzeliigatan och kommer att påverkas samt hanteras om möjligt vid byggnation.

Kulturmiljö

En *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Norconsult, 2024-05-21) har tagits fram i syfte att redogöra för vilka effekter och konsekvenser planförslagets genomförande kan få på de kulturhistoriska värdena inom och i anslutning till planområdet. De bedömda effekter som planförslagets påverkan på platsens kulturhistoriska värden ger har i utredningen ställts i relation till det identifierade värdet varpå en gradering av planförslagets konsekvenser har kunnat göras.

Utöver konsekvenser för områdets utpekade och lagskyddade kulturmiljöer redovisar utredningen också en bedömning om risken för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden.

Planförslaget påverkar ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde som ingår i Göteborgs bevarandeprogram, byggnadsminnet Lorensbergsteatern och tre uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad [O 2:1-5]; 1600- och 1700-talens fästningsstad med spridda rester av donationsjordarnas landerier, det sena 1800-talets storstadsomdaning och -utbyggnad, 1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden.

Planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt för det särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Vasaparken – Götaplatsen – Renströmsparken som är beläget inom planområdet. Främst då den lokala skalförskjutningen som sker genom den tillkommande bebyggelsen kommer att delvis förändra stadsbilden. Då området har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge måttliga negativa konsekvenser.

Byggnadsminnet Lorensbergsteatern gränsar till planförslaget och påverkas indirekt av planförslaget genom den lokala skalförskjutningen som sker. Planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt avseende byggnadsminnet. Då byggnadsminnet har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge måttliga negativa konsekvenser.

Planförslaget bedöms ge små till måttliga negativa effekter för tre av riksintressets olika uttryck som berörs. Då riksintresseområdet har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge stora negativa konsekvenser för de riksintressanta uttrycken.

Planförslaget bedöms inte riskera att orsaka påtaglig skada på riksintresset, men genom att planen påverkar möjligheten att uppleva och förstå delar av de riksintressanta uttrycken bedöms risken finnas för att skada på riksintresset uppstår. Planförslaget riskerar främst att försvåra läsbarheten, och påverka möjligheten att uppleva delar av riksintressets uttryck. Den direkta påverkan som ger upphov till negativa konsekvenser i och med planförslaget sker framför allt på befintliga träd.

Planförslaget bedöms inte leda till att några av riksintressets värden som ligger till grund för utpekandet förloras eller förvanskas, då påverkan till stora delar är visuell. Planförslaget bedöms inte heller försvaga dessa värden i sådan utsträckning att de mindre väl belyser det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget som ligger till grund för utpekandet. Planförslaget ger däremot en viss påverkan på de egenskaper som är centrala för läsbarheten och upplevelsen av miljön (riksintressets uttryck), då äldre träd inom planområdet försvinner, och stadsbilden och upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras. Dessa förändringar försvagar läsbarheten och möjligheten att uppleva och förstå delar av det riksintressanta uttrycket ”spridda rester av donationsjordarnas landerier”. Även möjligheten att genom planområdet se och uppleva flera av riksintressets uttryck parallellt försvåras med planförslagets högre bebyggelse. Planförslaget bedöms dock endast påverka läsbarheten och upplevelsen av de riksintressanta uttrycken i viss utsträckning - det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt kunna läsas och upplevas.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte ge någon betydande påverkan på luft. Hastigheten på gatorna är låg (50 km/h och mindre i praktiken), trafikmängderna i området är relativt låga och den uppskattade tillkommande trafiken bedöms inte bidra till någon större haltökning av utsläppen.

Luftutredningen visar att såväl miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsmålet klaras i hela utredningsområdet avseende NO₂ och PM₁₀ för alla tre scenarier - nuläget, noll- respektive utbyggnadsalternativet. Halterna av NO₂ är något lägre för noll- och utbyggnadsalternativet jämfört med nuläget medan halterna av PM₁₀ är något högre i noll och utbyggnadsalternativen jämfört med nuläget.

Påverkan på vatten

De planerade och studerade åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall bedöms tillgodose kraven gällande fördröjningsvolym, föroreningshalt och föroreningsbelastning. Dagvatten från del av takytorna planeras att inte genomgå rening. Väl tilltagen rening av dagvatten från övriga ytor föreslås för att kompensera för detta. Beräkningar visar att föroreningshalter och -mängder blir betydligt lägre med planförslaget vilket innebär att planens genomförande bedöms bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken.

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats gata, torg, park, gång- och cykelväg, flytt av befintliga ledningar, förrättningar, fastighetsbildning och marksanering.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga investeringar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämndens intäkter från arrende inom planområdet kommer att upphöra.

SAMRÅDSHANDLING

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelväg, övergångsställe samt torgytorna.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta markförvärv, fastighetsbildning, alla åtgärder inom kvartersmarken inklusive kostnader för nödvändiga lov, anslutningsavgifter för el, tele VA med mera, erforderliga geotekniska undersökningar, geotekniska åtgärder samt nödvändiga stödkonstruktioner.

Exploatören ska bekosta uppförandet av underjordiskt parkeringsgarage.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får utgifter för att säkerställa ledningar med ledningsrätt inom kvartersmark samt flytt av befintliga ledningar och anläggningar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil
Projektledare

Karin Jern
Planarkitekt Norconsult

För Exploateringsförvaltningen

Annika Wingfors
Distriktschef

Christian Jönsson
Projektledare