



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-07-19

SBN 2023-08-22

Diarienummer SBF-2023-00499

(LIS diarienummer 1424/15)

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Inriktningsbeslut för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får fortsatt uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med utökat förfarande, men att planförslaget omarbetas så att det i utformning och gestaltning bättre överensstämmer med inriktningar i översiktsplanen och stadens budget 2023.

Sammanfattning

Den nya inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara en tydligare överensstämmelse med inriktningar i översiktsplan och stadens budget 2023 i planförslagets utformning och gestaltning. Enligt översiktsplan ska den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur och enligt budget 2023 ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Planområdet ligger i ett centralt läge i Göteborg ett stenkast från många för staden och regionen viktiga målpunkter, så som Götaplatsen, Kungssportsavenyen och Heden. Det upptar den östra delen av kvarteret där bostadsnära park Lorensbergsparken är belägen och ligger i korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan. På platsen, där det under cirka 100 år låg en cirkusbyggnad, finns idag ett tillfälligt parkeringsgarage. Planområdet ligger i ett kulturhistoriskt viktigt sammanhang och inom riksintresset för kulturmiljövården.

Planarbetet har föregåtts av ett beslut om uppdrag att upprätta detaljplan i byggnadsnämnden den 17 mars 2020, i enlighet med de skäl som angavs i förvaltningens tjänsteutlåtande, samt med bakgrund i planbesked och markanvisningstävling från 2016. Som viktiga frågor lyftes avgränsning av planområdet samt den nya bebyggelsens användning, disposition, volym och gestaltning. Stråk, siktlinjer och rumsliga samband i kvarteret och stadsdelen samt parkens framtida funktion utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönstrategi. Utveckling av kvarterets identitet med tydliga, levande gatumiljöer och finkänsligt förhållande till parken och den omgivande bebyggelsen.

I samband med beslut om uppdrag har vikt av god gestaltning påpekats och i markanvisningsavtal som fastighetsnämnden tecknade med Serneke Projektutveckling AB har ett parallellt uppdrag föreslagits och sedan genomförts av exploatören i samverkan med staden och Sveriges Arkitekter. Vinnande förslag korades i februari 2022 och har, ihop med kunskapsunderlaget som togs fram under arbetets gång, legat till grund för framtagande av ett utkast till planförslag.

De viktigaste gestaltningsidéerna i det hittills framtagna förslaget utgår ifrån kvarterets särart som med sin öppna struktur med friliggande offentliga byggnader i en historisk parkmiljö skiljer sig ifrån kringliggande slutna bostadskvarter i stenstaden. Kvarterets öppna struktur följs genom en komposition av byggnader med publikt innehåll i samtliga bottenvåningar, där den offentliga miljön med park, genomkorsande stråk och torgrum tar plats runtom och mellan husen. Angreppssättet har bedömts bidra till att mildra den negativa påverkan på kulturmiljön på grund av bebyggelsens delvis höga skala. Då angreppssättet avviker från tidigare nämnda inriktningar i översiktsplanen och budgeten föreslås en omarbetning, vilket exploatören är medveten om och har påbörjat arbetet med.

Förvaltningen bedömer det fortsatt som viktigt att fasthålla den preliminära avgränsningen av planområdet, som gjordes med hänsyn till kvaliteter i befintlig park och stråk i samband med beslut om uppdrag, inför parallellt uppdrag och under planarbetet där området som provas för exploatering begränsas till parkeringsgaraget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Genomförbarhet samt stadens intäkter och kostnader kommer att beräknas under arbetets gång inför samråd.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen avser bemöta relevanta aspekter utifrån detta perspektiv i samband med beslut om samråd. Det är många miljöaspekter som kommer att påverkas och bemötas i planarbetet, så som kulturmiljö av riksintresse, naturmiljön och naturvärden i de uppvuxna träden som påverkas, trafikbuller, luftmiljö, dagsljus och skuggning.

Preliminärt har bedömningen varit att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. För bedömning av ett omarbetat förslag med utgångspunkt i den nya inriktningen behöver fördjupade studier göras.

Planförslaget bedöms preliminärt inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen avser bemöta relevanta aspekter utifrån detta perspektiv i samband med beslut om samråd. Preliminärt bedöms byggnation i kvarteret med aktiva bottenvåningar och bostäder ha positiv inverkan på stadsliv och upplevelse av trygghet.

Bilagor

Planhandlingar

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet berör ett inriktningsbeslut om omarbetning av planförslaget inför kommande samrådsbeslut för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken.

Beskrivning av ärendet

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

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. Detaljplanen ska säkerställa befintliga och framtida stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Uppdraget innebär att cirka 100 nya bostäder, verksamheter i bottenvåningar och ett parkeringsgarage under mark, som ersätter dagens tillfälliga, prövas.

Platsen, kvarteret och omgivningen har långa historiska anor. Kvarteret ligger intill Södra Vägen, en av de historiska vägarna till Fästningsstaden Göteborg, och där låg på 1700-talet ett av donationsjordarnas landeri, Lorensbergs landeri. År 1823 etablerades ett vårdshus i området som utvidgades och senare blev ett populärt nöjesetablissemang med restaurang, Cirkus, Folkteatern samt Lorensbergsteatern. Alla byggnader förutom Lorensbergsteatern har senare rivits. 1948 ersattes den gamla restaurangen med Park Avenue Hotel och 1967 uppfördes stadsbiblioteket, båda om- och tillbyggda. På platsen för det tillfälliga garaget från 1994, vid korsningen mellan Södra Vägen och Berzeliigatan, låg tidigare gamla Cirkus, som ursprungligen uppfördes 1884, eldhärjades och återuppfördes, för att till slut rivas 1969, då den var i dåligt skick.

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

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

I översiktsplanen räknas planområdet som blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan i innerstaden. Rekommendation för innerstaden är bland annat komplettering inom redan ianspråktagen mark och 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 aspekter för att fler ska vilja gå, cykla och åka kollektivt istället för att välja bilen. 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.

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.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

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, utbredning och skydd.

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.

Samtliga detaljplaners genomförandetider har gått ut.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med utökat förfarande. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2006-01-10 att godkänna program för Lorensbergsparken

BN 2020-03-17 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

Program för Lorensbergsparken, stadsbiblioteket, Park Avenue Hotel m.fl., inom stadsdelen Lorensberg, dnr 04/0859, med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planarbetet har föregåtts av ett beslut om uppdrag att upprätta detaljplan i byggnadsnämnden den 17 mars 2020, i enlighet med de skäl som angavs i förvaltningens tjänsteutlåtande, samt med bakgrund i planbesked och markanvisningstävling från 2016. Som viktiga frågor lyftes avgränsning av planområdet samt den nya bebyggelsens användning, disposition, volym och gestaltning. Stråk, siktlinjer och rumsliga samband i kvarteret och stadsdelen samt parkens framtida funktion utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönstrategi. Utveckling av kvarterets identitet med tydliga, levande gatumiljöer och finkänsligt förhållande till parken och den omgivande bebyggelsen.



Det i beslut om uppdrag (bild från ärendepresentation i BN 17 mars 2020) föreslagna preliminära avgränsningen av planområdet (grön linje) och området som huvudsakligen kommer att provas för exploatering (röd linje) fasthålls.

Förvaltningen bedömer att den preliminära avgränsningen av planområdet som gjordes i samband med beslut om uppdrag, inför parallellt uppdrag och i planarbetet hittills är viktig att fasthålla. Det utgår ifrån platsens viktiga strukturer och kvaliteter och befäster Lorensbergsparkens utbredning och roll som utpekad bostadsnära park med stora kulturhistoriska värden och naturvärden i de uppvuxna träden. Samt de befintliga stråken genom kvarteret för de gående och för att nå de befintliga verksamheterna inom kvarteret, Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern. Området som prövas för exploatering begränsas till nuvarande parkeringsgaragens tomt och planområdet kan komma att omfatta delar av intilliggande stråk och gator av både utformnings- och plantekniska skäl.

I samband med beslut om uppdrag har vikt av god gestaltning påpekats och i markanvisningsavtal som fastighetsnämnden tecknade med Serneke Projektutveckling AB har ett parallellt uppdrag förslagits och sedan genomförts av exploitören i samverkan med staden och Sveriges Arkitekter. Vinnande förslag korades i februari 2022 och har, ihop med kunskapsunderlaget som togs fram under arbetets gång, legat till grund för framtagande av ett utkast till planförslag.

De viktigaste gestaltningsidéerna i det hittills framtagna förslaget utgår ifrån kvarterets särart som med sin öppna struktur med friliggande offentliga byggnader i en historisk parkmiljö skiljer sig ifrån kringliggande slutna bostadskvarter i stenstaden. Kvarterets öppna struktur följs genom en komposition av byggnader med publikt innehåll i samtliga bottenvåningar, där den offentliga miljön med park, genomkorsande stråk och torgrum tar plats runtom och mellan husen. Angreppsättet har bedömts bidra till att mildra den negativa påverkan på kulturmiljön på grund av bebyggelsens delvis höga skala. Då angreppsättet avviker från vissa inriktningar i stadens översiktsplan och budget 2023 föreslås en omarbetning, vilket exploitören är medveten om och har påbörjat arbetet med.

Den nya inriktningen för det fortsatta planarbetet är en tydligare överensstämmelse i planförslagets utformning och gestaltning med översiktsplanens och budgetens inriktningar, så som att den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur och att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys inom planområdet i och med att utbyggnad föreslås ske i till stor del motsvarande omfattning och läge. Planförslaget grundar sig i en fördjupad analys av platsens kulturmiljö-, parkmiljö- och naturvärden vilket, sett till kvarteret i sin helhet innebär, att den i översiktsplanen utpekade och gällande detaljplan skyddade bostadsnäraparken Lorensbergspark skyddas i sin helhet. Detta till skillnad från inriktningen i historisk stadsplaneanalys som skulle innebära att större del av befintlig park med flera äldre och särskilt skyddsvärda träd bebyggs. Utbyggnad i enlighet med stadsplaneanalysen skulle innebära stora negativa konsekvenser på flera uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad. Det berörda kvarterets historiska utveckling har inneburit att man, trots att nya stadsplaner tillkommit, värnat kvarterets park- och trädmiljön med anor från landeritid samt bebyggelsestruktur av friliggande byggnader omslutna av parken och trädtrader, vilket idag är, tillsammans med kvarterets offentliga innehåll, de mest väsentliga uttrycken för kvarterets kulturmiljövärden.

Förvaltningen har i planarbetet hittills genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §, som kommer att uppdateras med hänsyn till ett omarbetat planförslag utifrån den nya inriktningen. Avseende det framtagna utkastet till planförslaget gjorde förvaltningen bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För bedömning av ett omarbetat planförslag behövs fördjupade studier.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan