

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

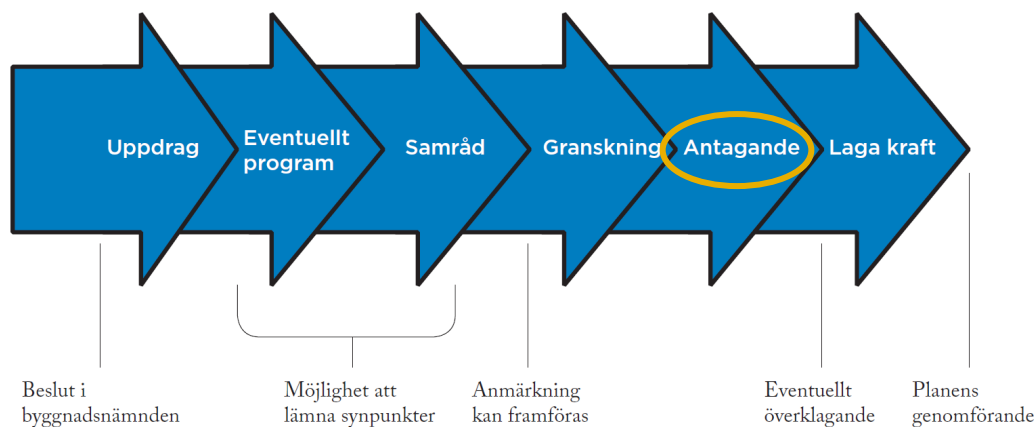


Antagandehandling mars 2023

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 ställs ett bearbetat förslag ut. 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 2019-08-27

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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Antagande

Datum: 2022-10-25, rev. 2023-03-08 (Planbeskrivningen är upprättad 2022-10-24, rev. 2023-03-08).

Aktbeteckning: 2-5617

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00272

Handläggare SBF:

Frida Kjäll

Tel: 031-368 19 98

frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00868

Handläggare EXF:

Janna Andersson

Tel: 031-368 11 17

janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Tidigare fattade beslut byggnadsnämnden

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, ProNatura, 2019-10
- Dialogmöten sammanställning, 2019-11
- Kulturmiljöunderlag, Göteborgs Stadsmuseum, 2019-12
- Miljöteknisk markundersökning, Cowi, 2020-02-28
- Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-10
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sweco, 2023-02-24
- Trafik- och utformningsförslag, Atkins, 2023-02-23
- Gestaltungsförslag, Atkins, 2023-01-25
- Säkerhetsutredning, Bengt Dahlgren AB, 2022-05-25
- Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten, 2022-06-28

ANTAGANDEHANDLING

- PM dagvatten, tillägg till dagvattenutredning, Kretslopp- och Vatten, 2022-05-18
- Dagvattenutredning, Kretslopp- och Vatten, 2020-11-06,
- Luftutredning, Cowi, 2022-06-02
- Bullerutredning, Cedås Akustik AB, 2022-09-30
- Bullerutredning, Cowi, 2020-11-11
- Ljudåtgärder från kylmedelkylare, Bengt Dahlgren, 2022-04-28
- Vibrationsutredning trafik, Cowi, 2020-11-11
- Vibrationsutredning Gamla Ullevi, Cowi, 2022-10-21
- Vibrationsutredning evenemang, Cowi, 2022-10-21
- Vindkomfortsutredning, Cowi, 2022-10-04
- Sammanfattning Dagsljusstudie, EQUA, 2023-03-08
- Dagsljusstudie, EQUA, 2023-03-08
- Sammanfattning Solstudie, EQUA, 2022-10-07
- Solstudie, EQUA, 2022-10-07
- PM Platsanpassad belysning, Stadsbyggnadskontoret, 2022-03-30
- PM Social- och barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-10

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER OCH KATEGORIBOSTÄDER VID SMÅLANDSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Kvalitetsmål</i>	23
<i>Bebyggelse</i>	24
<i>Planbestämmelser</i>	36
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	37
<i>Service</i>	41
<i>Friytor och naturmiljö</i>	41
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	41
<i>Stadsbild</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	46
<i>Fastighetsindelning</i>	58
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	58
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	59
<i>Avtal</i>	61
<i>Dispenser och tillstånd</i>	62
<i>Tidplan</i>	62
<i>Genomförandetid</i>	63
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	63
<i>Nollalternativet</i>	64
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	64
<i>Miljökonsekvenser</i>	65
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	68
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	69

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 500 meter öster om Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation.

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.



Flygvy över närområdet för detaljplanen (2020).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning i ett centralt läge i staden och möjliggör för ett nytt polishus och utbyggnad av rättscentrum. Dessutom möjliggörs för kontor, centrumverksamhet, sporthall, studentbostäder samt ett mindre antal bostäder. Befintlig tennisverksamhet avses integreras i den nya bebyggelsen. Gatorna i området ska rustas upp. En mindre torgyta föreslås inom området.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 m² varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Då detaljplanen i stora delar är flexibel kan fördelning mellan BTA för olika användningar vid genomförandet bli en annan. Våningsantalet varierar från 4 till 5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Våningsantalet regleras inte genom detaljplanen. Höjden regleras genom högsta tillåtna nockhöjd.



Illustration över föreslagen bebyggelse i sandgult, flygvy sett från sydost (Kanozi Arkitekter). Söder om planområdet längst fram i bilden syns även ett inte utbyggt men planlagt bostadskvarter.

Överväganden och konsekvenser

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av Polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Även om det hade varit önskvärt med ytterligare fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för

blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats med dess biotopvärden och ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Genom planförslaget skapas inga nya ytor för park, grönska eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.

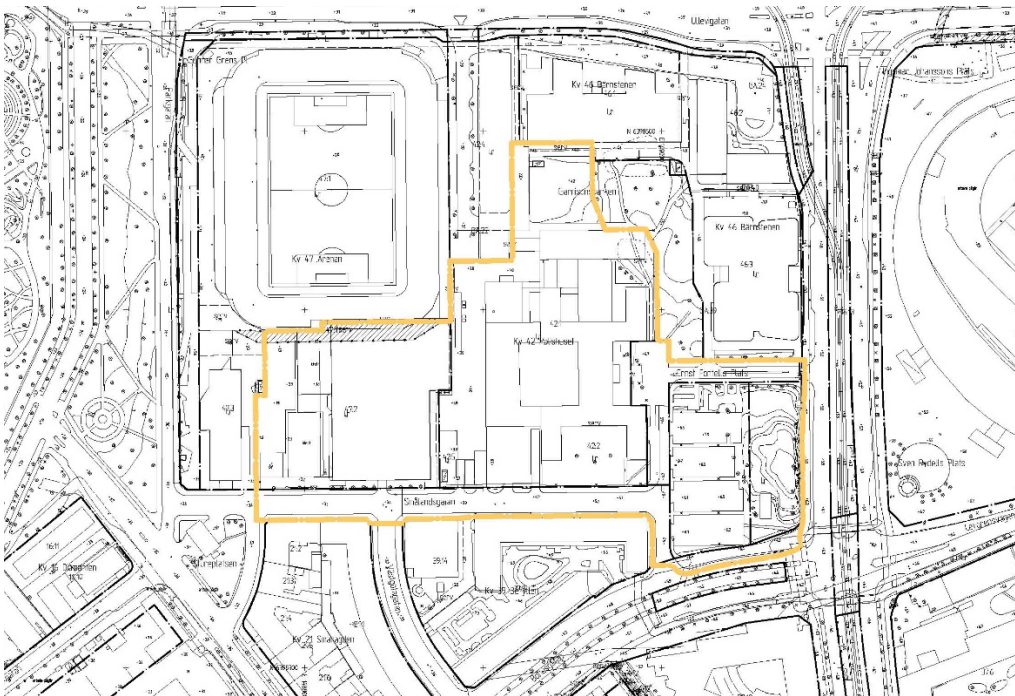
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom 500 meter från Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation.



Orienteringsbild med planområdets läge i innerstaden.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar. Marken ägs av Göteborgs Stad respektive av Vasakronan. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdet i orange.

Kommunen äger marken för de allmänna gatorna inklusive Ernst Fontells Plats som omfattas av fastigheterna Heden 705:13 respektive Heden 705:24. Kommunen äger också fastigheten Heden 47:2 där Ullevi Tennis finns idag.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 47:2 nyttjanderätt innehas av GotEvent AB. Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 47:2 nyttjanderätt innehas av Ullevi Tennisklubb. Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 705:13 nyttjanderätt innehas av Vasakronan Fastigheter AB.

ANTAGANDEHANDLING

Övrig mark inom planområdet ägs av Vasakronan och omfattas av fastigheterna Heden 42:1, 42:2 och 42:5 samt del av fastigheterna Heden 42:4 och 46:1.

Ett officialservitut för allmän gångtrafik till förmån för Heden 705:13 (1480K-2004F355.2) finns som belastar Heden 42:1.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborgs kommun antogs i kommunfullmäktige 2022-05-19.

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Rekommendationen för innerstaden är att komplettera så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. I stadskärnan och i den utvidgade innerstaden behöver kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. 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.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, Natur och vatten, Bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner innehållande användningar för gata, polis, åklagarmyndighet, domstol, kriminalvård, handel, kontor, hotell, idrott med flera.

- Detaljplan akt 2-4895 vann laga kraft år 2006-12-20, detaljplan akt 1480K-II-4484 vann laga kraft år 2002-01-13. Genomförandetiderna har gått ut för dessa detaljplaner.
- Stadsplan från 1939, akt II-2352, stadsplan från 1877 akt II-165, stadsplan II-3578 från 1982 samt stadsplan från 1963, akt II-3098 gäller för del av planområdet. Genomförandetiderna har gått ut för dessa detaljplaner.
- För detaljplan akt 1480K-II-5160 som vann laga kraft år 2013-03-12 går genomförandetiden ut 2023-03-12.
- Del av planområdet är inte planlagt.

Biotop- och artskydd

Två trädalléer varav en lindallé och en allé bestående av turkisk hassel som finns inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11§. Båda dessa alléer består av förhållandevis unga träd med relativt begränsade naturvärden.

Inom planområdet finns även en fridlyst getlav som omfattas av artskyddsförordningen. Getlaven växer på en av de biotopskyddade lindarna.

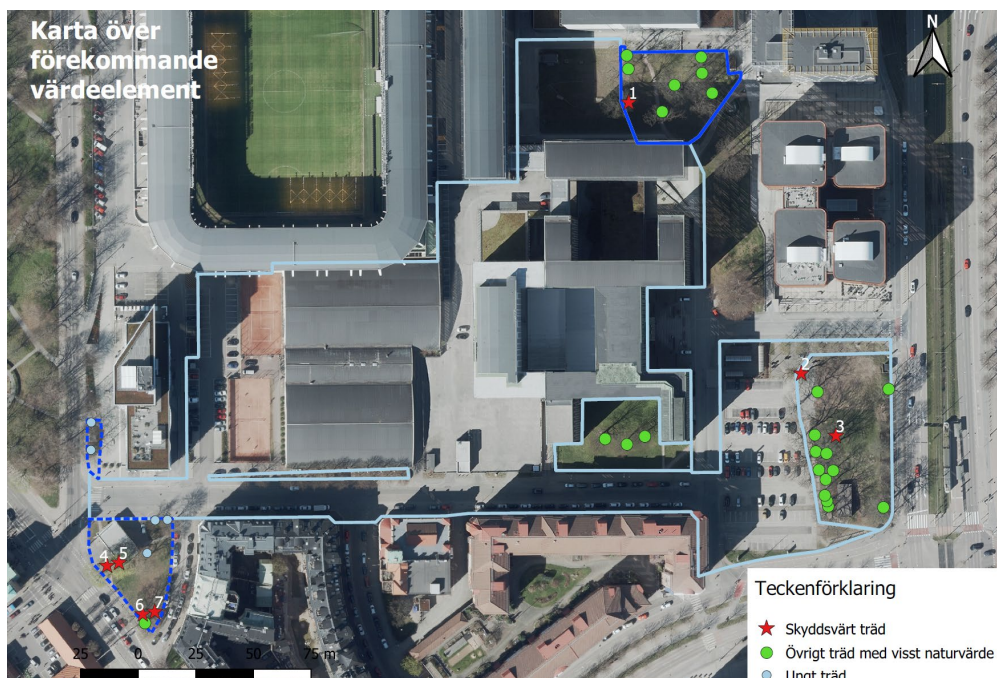
Mark, vegetation och fauna

Naturförhållanden och naturvärden

Planområdet består av urbana miljöer med byggnader, hårdgjorda ytor och mindre grönytor och alléer. Hela närområdet utgörs av stadsbebyggelse som sträcker sig mer eller mindre sammanhängande i alla riktningar cirka två till tre kilometer. Närmaste ytor med mer sammanhängande naturlig vegetation, återfinns vid Delsjöområdet cirka två kilometer åt sydost.

De naturvärden som identifierats inom området är främst knutna till en relativt god förekomst av mogna eller äldre lövträd, bland annat stora ekar. Dessa skapar förutsättningar för flera olika organismgrupper såsom hålhäckande fåglar, vissa arter av fladdermöss, vedsvampar, vedlevande insekter och liknande.

Två skyddsvärda träd samt flera träd med visst naturvärde har identifierats inom planområdet. Det finns även skyddsvärda träd i nära anslutning till planområdet.



Förekommande värdeelement. Skyddsvärda träd markerade med 2 och 3 finns inom planområdet (Naturvärdesinventering, ProNatura).

Vatten

Recipient för planområdet är Fattighusån som i sin tur leds till Göta Älv. Recipienten Fattighusån är klassad enligt miljö kvalitetsnormer och har kvalitetskrav att år 2027 uppnå "God ekologisk status" samt uppnå "God kemisk ytvattenstatus" med vissa undantag. Undantagen för den kemiska ytvattenstatusen är att det är mindre stränga krav för förbättring av statusen för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Däremot får statusen inte försämrats. Fattighusån är en konstgjord vattenförekomst vilket innebär att kanalen skapats av människan. Enligt reningskrav för dagvatten klassas Fattighusån som en känslig recipient. Den ekologiska statusen är bedömd som måttlig i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den kemiska statusen i Fattighusån bedöms inte uppnås.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Den sydöstra delen av planområdet utgörs av en mindre bergshöjd. Jordmäktigheten inom planområdet varierar stort, från bergshöjden ökar jorddjupen successivt åt alla håll för att i väster vid Ullevi tennis uppgå till cirka 65 meter. Området består också av naturligt lagrad lera med mycket varierande mäktigheter. Leran vilar på ett lager friktionsjord innan berget tar vid. De lösa jordlagren överst utgörs generellt av fyllningsjord med upp till ett par meters mäktighet. Förutom bergshöjden i sydost är marken i det närmaste plan, marken inom planområdet bedöms därmed stabil.

Berg i dagen förekommer inom bergshöjden i sydost som flacka hållar mitt på höjden samt en bergskärning utmed gång- och cykelbanan utmed Skånegatan i öster. Det föreligger ingen risk för blockutfall eller bergras från skärningen.

Portrycket bedöms i stort sett vara hydrostatiskt inom området mot en grundvattenyta 1,5 till 2,5 meter under markytan. I fyllningsjorden har vid tidigare undersökningar konstaterats en fri vattenyta 1 till 2 meter under markytan, denna nivå varierar dock med årstid och nederbörds mängd.

Ingen erosionsproblematik bedöms finnas inom eller närmast utanför planområdet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågrisk- till normalriskområde.

Friytor och naturmiljö

Tillgång till parkytor finns inom de avstånd som anges i Göteborgs Stads Grönstrategi. Planområdet omringas dock av trafikerade gator som påverkar tillgängligheten till parkområdena negativt.

Garnisonsparken klassas som bostadsnära park men har svårt att uppfylla sociala värden såsom mötesplats, grön oas och vila. Parken ligger inklämd mellan stora byggnader och har ingen riktig entré. Parken nyttjas främst av de som arbetar i området och av folk som passerar igenom. Inom parken växer ett äldre träd som är särskilt skyddsvärt och flera som har ett visst naturvärde.

Burgårdsparken som ligger i nära anslutning till planområdet klassas som stadsdelspark, men Skånegatan utgör en trafikbarriär. Burgårdsparken har ett högt besöksstryck bland annat då det i anslutning till parken ligger tre förskolor och tre gymnasieskolor. I parken finns förutom en skatepark även en lekplats. Lekplatsen är liten och inte tillgänglighetsanpassad.

Trädgårdsföreningen är en stadspark med bland annat växthus, trädgårdsanläggningar, caféer och en stor lekplats. Det har framkommit i dialoger med närboende att Trädgårdsföreningen inte alltid ses som ett alternativ utifrån besöksstrycket, att det är ett turistmål och att parken endast är öppen dagtid.

Inom planområdet vid Ernst Fontells Plats finns en grön kulle präglad av berg i dagen, gräsyta och stora träd, varav två är särskilt skyddsvärda och flertalet har bedömts ha ett visst naturvärde. Flera stora ekar finns. Grönytan utgör en viktig grön paus i en annars ganska storskalig stadsbild. Grönskan utgör även en del av så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa”

mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer. Även om det inventerade området har vissa typer av geografiska och naturvårdsmässiga kopplingar till naturmiljöer utanför den urbana bebyggelsen är det troligt att större vägar, större sammanhängande huskroppar och liknande fungerar som spridningsbarriärer för många arter. Detta gör att det sannolikt endast är en begränsad in- och utvandring av arter/individer till och från grönytor inom planområdet. Eken som står i korsningen Skånegatan/Bohusgatan syns från långt håll. Idag har grönområdet låg användningsfaktor men har utöver biologiska värden också ett visuellt värde genom sitt gröna inslag.



Grönytan på Ernst Fontells Plats innehåller uppväxta äldre träd och i norra delen finns en yngre trädallé.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet innefattar del av fornlämningen Göteborg 436 som består av den gamla Garnisonskyrkogården. Garnisonskyrkogården var begravningsplats till Garnisonsförsamlingen, (som hade Kronhuset som kyrksal). Garnisonskyrkogården togs ur bruk som begravningsplats efter koleraepidemin 1834. 1866 års stadsplan tog ingen hänsyn till begravningsplatsen utan skissade ett rutnät av bostadsbebyggelse över hela ytan. Det är okänt varför man valde att göra så med tanke på hur kort tid som då förflutit sedan platsen användes för begravingar. Både i egenskap av garnisonskyrkogård och som kolerakyrkogård var det en gravplats för stadens mindre bemedlade medborgare. Anonymiteten och hur man hanterat den i stadsplaneringen kan ses som en del av platsens och stadens historia. I praktiken kom kyrkogården att ligga helt orörd i 100 år efter stadsplanen. Den första etableringen som vidrörde begravningsplatsen var det nya polishuset uppfört 1967.

I början av 2000-talet inleddes ett större planarbete för ny fotbollsarena, rättscentrum och flera större kontor. I samband med detta grävdes kyrkogården ut i flera omgångar. Bland annat har gravar, varav många barngravar, skelett och stenmurar påträffats.

En arkeologisk förundersökning genomfördes 2019-01-10 med förslag på slutundersökningsområde som ska föregå byggnation inom Ernst Fontells Plats.



Föreslaget område för slutundersökning inramat med röd linje. Kyrkogårdens utbredning i grönt som fortsätter vidare in i Garnisonsparken. (Arkeologerna, Statens Historiska Muséer, 2019-01-10)

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Under 1600 till 1800-talet ingick inte området i innerstaden. Marken fungerade som odlingsområde och var en del av stadens landerier. En liten del av området kom att användas som kolerakyrkogård vilket beskrivs i föregående stycke.

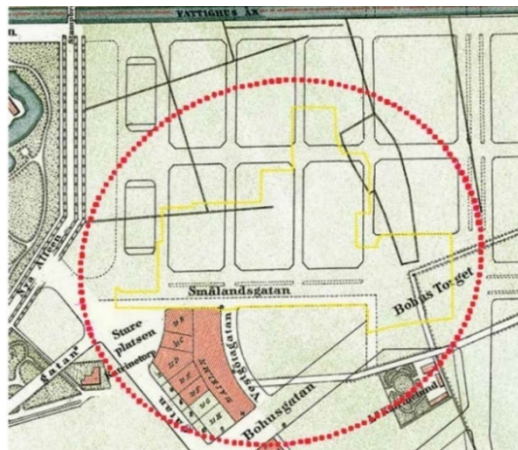
Området har från slutet av 1800-talet planlagts som rutnätsstad, en fortsättning av stenstaden som inte fullföljdes. Området kom istället att användas till ytkrävande verksamheter. Från tidigt 1900-tal uppfördes anläggningar för olika idrottsändamål, på 1960-talet polishuset och från 2000-talet skedde utbyggnad av rättsväsendet för att samla regionens polisfunktioner och rättsvårdande myndigheter.

Bebyggelsen i närområdet är idag av mycket varierande karaktär. Mycket av det som byggts är storskaligt men det småskaliga finns också kvar. Många anläggningar är mycket påkostade, både bostäder och institutioner är i huvudsak utförda i tegel och stenmaterial. Bebyggelsen består av en samling solitärer med olika starka egna karaktärer.

Bohusgatan och Sten Sturegatan är de två gator inom närområdet som tydligast visar på tidens stadsplaneideal för andra halvan av 1800-talet. De är tänkta som lokala huvudstråk, breda och alléplanterade, och kopplar till andra större stråk eller målpunkter i stenstaden. Även Smålandsgatan var tänkt som ett lokalt huvudstråk men det kom aldrig att genomföras.

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård genom 1600-tals staden i norr samt Vasastaden med Lorensberg i söder. Utmärkande för riksintresset Vasastaden med Lorensberg (Stenstaden mm) är välbevarade bostadsområden med tillhörande institutionsbyggnader, framför allt påkostade stenhus som tillkommit under perioden 1870 – 1925. Kvarteret Smaragden, Stureplatsen och Elyseum ingår i riksintresset och ingår i stadens bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande, del 1*.

Stadsplan från 1880 som endast delvis genomfördes. Ungefärligt planområde markerat i gult.

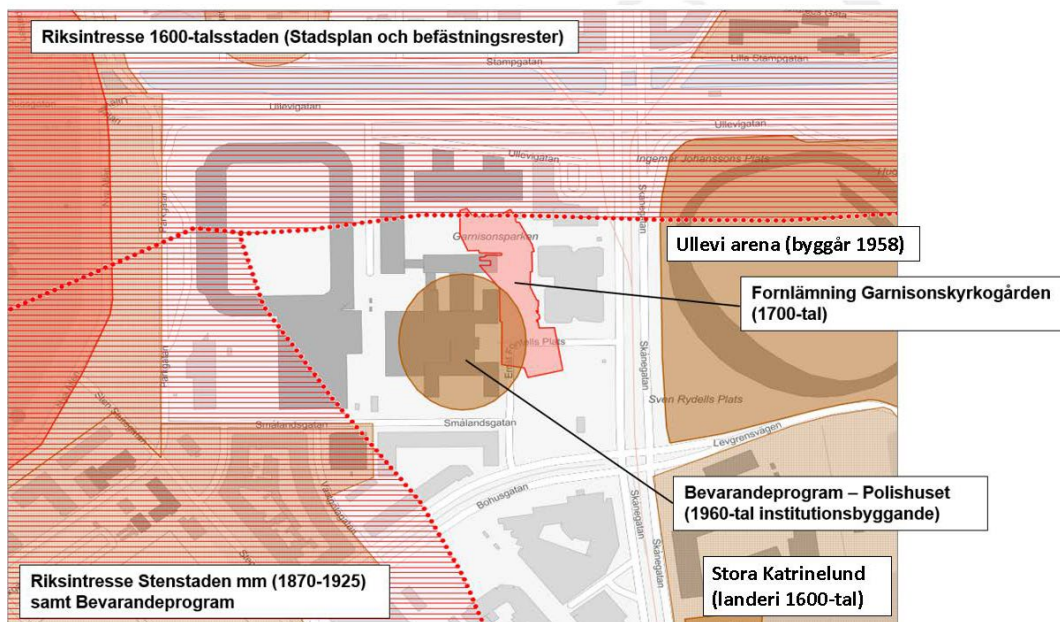


Polishuset uppfördes 1967 och är utpekad i stadens bevarandeprogram *Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 3*. Polishuset är en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande. Det gröna området vid Ernst Fontells Plats utgör en del av upplevelsen av polishuset i parkmiljö. De äldre träden som finns närmast den befintliga parkeringsytan på Ernst Fontells Plats är några av få kvarvarande träd som historiskt varit del av ett sammanhängande trädstråk.

I kulturmiljöunderlaget för detaljplanen går det att läsa mer om områdets kulturhistoriska framväxt, karaktär och värden.



Västgötagatans krökta gaturum med siktlinje till Bohusgatan. Elyseum ses till vänster i bilden och kvarteret Smaragden till höger i bilden.



Områden för riksintressen kulturmiljövård, fornlämning och utpekade byggnader och miljöer ur stadens bevarandeprogram.

Sociala förutsättningar

Planområdet består huvudsakligen av rättscentrum, tennisanläggning, grönyta och parkering. I nära anslutning till planområdet finns arenor, kontorsbyggnader, skolor och bostadskvarter samt Garnisonsparken. På gångavstånd finns Trädgårdsföreningen och Burgårdsparken. Flera enskilda objekt har givits en hög kvalitativ nivå för utformning. Miljön är storskalig med större gator för bil- och spårvagnstrafik runt planområdet.

En hög andel dagbefolkning rör sig i hela området. Söder om planområdet ökar andelen nattbefolkning genom kvarteren med bostäder tillsammans med bostadsområdet söder om Bohusgatan. Med intilliggande bostäder söder om Bohusgatan uppgår folkmängden till cirka 1700 personer. Nästan hälften, är ensamhushåll. Femton till tjugo procent utgör hushåll med barn. Inkomstnivån ligger över 350 000 kr per år (hög). Bostäderna direkt söder om Smålandsgatan utgörs av bostadsrätter. Inom området råder brist på friytor och grönytor, skol- och förskoleplatser och även annan kommunal service såsom BmSS (boende med särskild service).

I dialog med närboende och skolelever (åk 6-9) har det framkommit att de uppehåller sig lite inom området och att det mest är något de passerar. Det saknas service och besöksmål inom kvarteren och målpunkterna ligger utanför området. Garnisonsparken används främst av de som arbetar i området och är ett viktigt grönt inslag i miljön. Parken används också för passage av boende i närområdet som ett alternativ till de trafikerade gatorna. Det har också framkommit att området uppfattas som storskaligt och att det finns platser som uppfattas som otrygga inom och i anslutning till planområdet. Smålandsgatan uppfattas som dåligt gestaltad med bristande belysning.

I dialogerna framkom att det är positivt med det centrala läget och god tillgänglighet till både kollektivtrafik och för bil. Ytterligare något som framfördes var att området anses vara, i huvudsak, lugnt och tyst med undantag för större evenemang då det kan upplevas som hektiskt och stökigt. Flera lyfte också att det överlag var positivt med evenemangen. Att området idag består av både verksamheter och bostäder upplevdes som positivt. Efter kontorstid uppfattas området dock som ödsligt och tomt.

Befintlig grönska och träd nämndes som trevliga inslag, exempelvis Garnisonsparken, grönskan vid Ernst Fontells Plats och kastanjerna vid polishuset. Det framkom som önskvärt att mer grönt tillskapas längs Smålandsgatan och att grönområdet på Ernst Fontells Plats utvecklas för att kunna användas mer. Förhoppningar fanns om utegym, minigolf, lekplats, kafé eller någon annan social aktivitet. Närheten till Trädgårdsföreningen och Burgårdsparken upplevs som positivt men trafikutformningen försvårar möjligheten att ta sig dit.

Många av de närvarande önskade att deras befintliga utblick bevaras. Flera tycker att det är positivt med en förtätning men också att det är viktigt att bevara eller skapa öppna ytor. Det framfördes också att nya byggnader inte ska skugga befintlig bebyggelse.

Sammanställning av synpunkter från dialoger med närboende och elever på grundskolan finns som bilaga till planhandlingarna.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Tillgänglighet, kollektivtrafik och parkering

Hela området är plant med någon enstaka procents lutning och nivåskillnader utgörs framförallt av kantsten och trappor till entréer. Gångstråken i området är inte tillgänglighetsanpassade i sin helhet. Antalet gångpassager över gatorna är få.

Det är ont om allmän cykelparkering längs Smålandsgatan. De parkeringar som finns i området är till stor del lokaliserade utanför Polisen, på Ernst Fontells Plats. På Bohusgatan vid korsningen med Skånegatan finns en station för hyrcykelsystemet ”Styr & Ställ”.

Spårvagn trafikerar Skånegatan, med närmaste hållplats ”Ullevi Södra” belägen vid korsningen med Bohusgatan. Spårväg i alléstråket är under utredning.

Bilparkering med varierande reglering inklusive boendeparkering finns längs gatorna. Inom planområdet finns idag 44 platser för boendeparkering längs Smålandsgatan. På Ernst Fontells Plats finns en markparkering avsedd för rättscentrum som delvis också nyttjas för allmän parkering.

Cykel

Cykling sker i blandtrafik på Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan. På Skånegatan och Bohusgatan finns dubbelriktade cykelbanor. Cykelbanan på Skånegatan ingår i pendlingscykelnätet.

Gående

För fotgängare finns gångbanor på båda sidor om Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. På Skånegatan och Bohusgatan finns separata gångbanor längs cykelbanorna.

Biltrafik och angöring

Smålandsgatan används framförallt för angöring till rättscentrum och Ullevi Tennis. Ernst Fontells Plats används framförallt för angöring till rättscentrum och omkringliggande kontor. För biltrafiken utgör Skånegatan och Bohusgatan infartsgator till Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. Även Sten Sturegatan och Parkgatan står för en stor del av tillfartstrafiken till området. Genomfartstrafiken i området bedöms vara begränsad. Personer som inte har målpunkt vid Smålandsgatan eller Ernst Fontells Plats bedöms i liten grad trafikera Smålandsgatan.

Service

I stadsdelen råder idag brist på förskole- och grundskoleplatser. De närmaste förskolorna ligger cirka 200 meter från planområdet vid Levgrensvägen samt Hallandsgatan. I anslutning till planområdet på Västgötagatan finns en grundskola för årskurs 6 till 9. Vid Burgårdsparken strax sydost om planområdet längs Skånegatan ligger Katrinelundsgymnasiet.

Planområdet ligger mellan de båda arenorna Ullevi och Gamla Ullevi. Inom planområdet finns Ullevi Tennis. Inom planområdet eller i nära anslutning finns några mindre servicebutiker och restauranger, främst lunchrestauranger.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, fjärrvärme, el och opto finns i Smålandsgatan, Skånegatan och Bohusgatan. En fördelarstation med tillhörande ledningar och en anläggning för trafiksignalstyrning finns på Ernst Fontells Plats. Allmänna ledningar förekommer även inom kvartersmark.

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Det befintliga ledningsnätet är inte dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär. VA-ledningar finns belägna inom planerad kvartersmark

Risk och störningar

Buller och vibrationer

Planområdet är idag utsatt av buller från trafik framförallt från de större gatorna Skånegatan, Ullevigatan och Parkgatan med bullernivåer på 65-70 dBA vid gatorna. Vid Bohusgatan ligger nivåerna på 60-65 dBA och vid Smålandsgatan på 55-65 dBA. Bullernivåerna sjunker inåt området med ökat avstånd från gatorna.



Illustration över nuläge för buller, ekvivalenta nivåer.

Området är i viss mån påverkat av verksamhetsbuller från fläktar på angränsande kontorsbyggnader och buller från arenorna vid evenemang. Vibrationer har observerats och har sin källa i evenemangsarenorna Ullevi och Gamla Ullevi samt från spårvagnstrafik och biltrafik.

Luftkvalitet

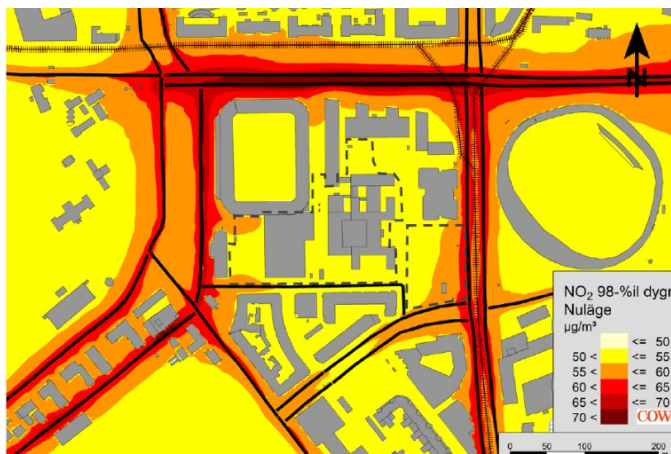
Miljö kvalitetsnormerna (MKN) ska följas när kommuner och myndigheter planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. MKN för luft omfattas av värden för kvävedioxid (NO_2) för dygn, år respektive timme samt av värden för partiklar (PM_{10}) för dygn och år och mäts i utomhusluft. För miljö kvalitetsmålet frisk luft finns preciseringar i form av halter av luftföroreningar som inte ska överskridas, Miljö kvalitetsmålen utgör en riktning och vägledning åt kommuner och Länsstyrelser för vad miljö arbetet ska sikta mot och är inte juridiskt bindande.

Beräkningarna för nuläget visar att den totala halten av NO_2 riskerar att överskrida MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet i delar av planområdet, vilket ofta är den

parameter som är svårast att klara. Beräkningarna visar haltnivåer som överskrider MKN på två sidor av kvarteret där planområdet är beläget samt halter som tangerar MKN längs Skånegatan. Den största risken för överskridanden av MKN, för NO₂ i nuläget, inom planområdet förekommer i de östra delarna, mot Skånegatan.

Nivåerna för miljö kvalitetsmålet överskrids i hela området för både årsmedelvärdet och 98-percentilen av timmedelvärdet. Detta beror delvis av att området är centralt beläget med ett stort urbant bakgrundspåslag av NO₂ i hela området.

Spridningsberäkningarna för PM₁₀ visar att MKN, och även till största delen miljö kvalitetsmålet, klaras i hela området i nuläget.

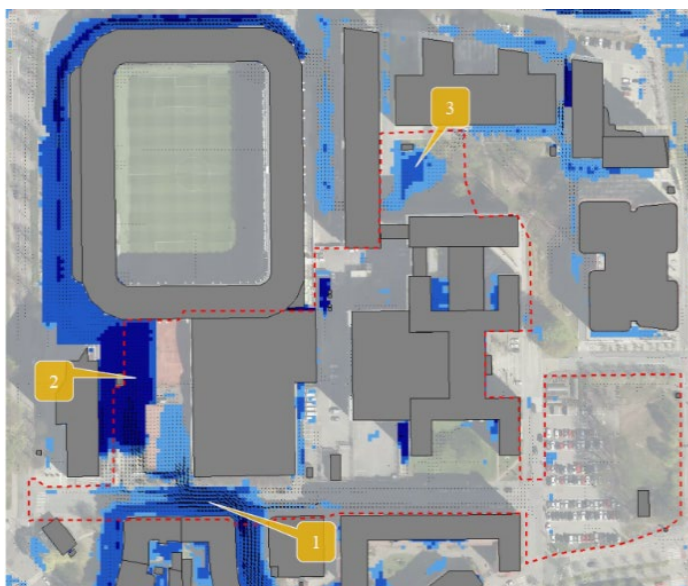


Nuläge för halter av kvävedioxid (NO₂) för dygn (Luftutredning, Cowi).

Översvänningsrisk

Tre områden inom detaljplanen riskerar idag att översvämmas vid ett skyfall med 100 års återkomsttid. Beräkningar visar att det vid ett 100-års regn samlas vatten till ett djup av 0,5 meter på del av Smålandsgatan. Vid en lågpunkt runt gamla Ullevi samlas stora vattenmängder på upp till 3300 m³. Idag sker avvattningen genom en privat pumpstation av okänd kapacitet och pumpas vidare till det kommunala dagvattenledningsnätet under Smålandsgatan. Ett instängt område finns också inom rättscentrum där cirka 145 m³ vatten samlas vid skyfall.

Planområdet bedöms inte påverkas av höga havsnivåer eller höga flöden i vattendrag.



Områden som riskerar att översvämmas beräknat för skyfall med 100 års återkomsttid (1-3). Mörkare blå färg innebär större vattendjup. (Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten).

Markmiljö

Den genomförda markundersökningen har påvisat att det inom delar av planområdet finns friktionsmaterial med föroreningshalter i jord ställvis överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Inom östra delen av området finns föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Säkerhet

Inom det aktuella området finns verksamheter som utgör skyddsobjekt, samhällsviktiga verksamheter och polisiär operativ verksamhet. Dessa verksamheter har särskild lagstiftning att förhålla sig till för att kunna bedriva sina respektive samhällsuppdrag. Människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor är ett allmänt intresse som utifrån Plan- och bygglagen ska vägas samman med andra allmänna intressen och sedan ställas mot enskilda intressen.

Hantering vid högriskmatcher

In- och utsläpp av fotbollssupportrar till Gamla Ullevi vid högriskmatcher sker idag delvis på fastigheten Heden 47:2 (Ullevi Tennis).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning i ett centralt läge i staden och möjliggör för ett nytt polishus och utbyggnad av rättscentrum. Dessutom möjliggörs för kontor, centrumverksamhet, sporthall, studentbostäder och ett mindre antal bostäder om maximalt 35 kvadratmeter. Befintlig tennisverksamhet avses integreras i den nya bebyggelsen. Gatorna i området ska rustas upp.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 m² varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Då detaljplanen i stora delar är flexibel kan fördelning mellan BTA för olika användningar vid genomförandet bli en annan. Våningsantalet varierar från 4 till 5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Våningsantalet regleras inte genom detaljplanen. Höjden regleras genom högsta tillåtna nockhöjd.

Av de fastigheter som helt eller delvis ligger inom planområdet äger Göteborgs Stad fastigheterna Heden 47:2, 705:13 och 705:24. Vasakronan äger fastigheterna Heden 42:1, 42:2 42:4, 42:5 och 46:1. Higab äger fastigheten Heden 47:1.

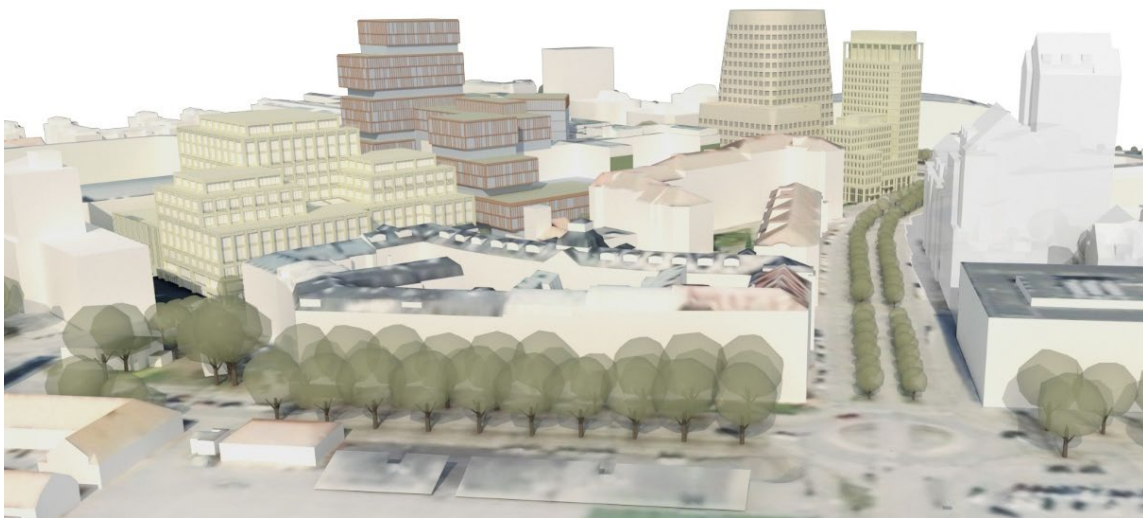
Göteborgs Stad har genom fastighetsnämnden markanvisat delar av planområdet till ett flertal exploatörer. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med respektive exploatör. Heden 47:2 är markanvisad till Wallenstam. Del av Heden 705:13 är markanvisad till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) och Klippan Kulturfastigheter AB. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger. Fastighetsnämnden numera Exploateringsnämnden fattar beslut om att godkänna

ANTAGANDEHANDLING

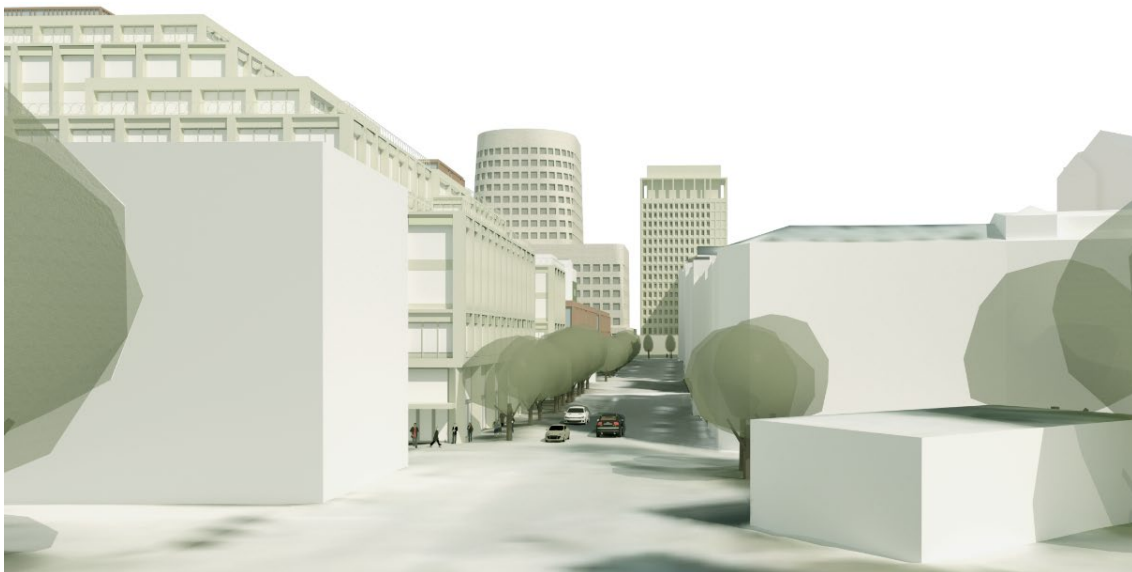
markanvisningar för aktuella projekt. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

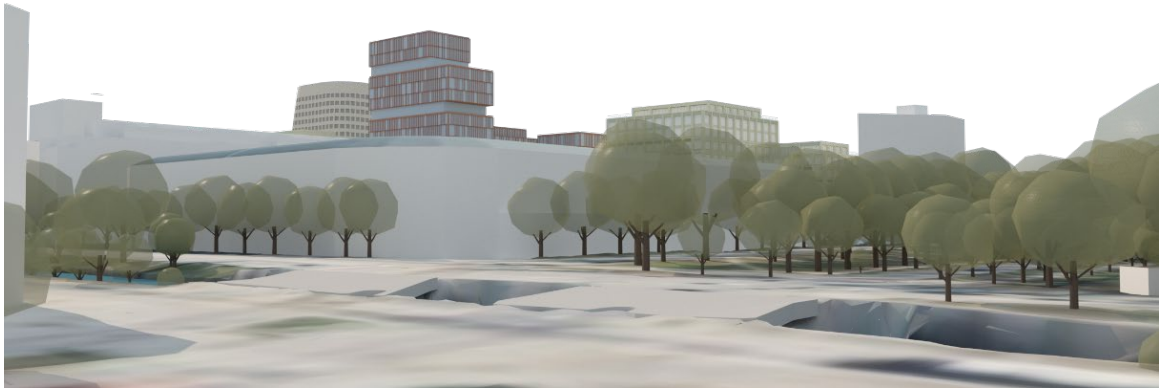
Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstation och signalstation att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Med anledning av exploateringen krävs ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad av allmänt VA-ledningsnät både inom och utanför detaljplanen. En ny spillvattenpumpstation med tillhörande ledningar och en skyfallsanläggning kommer att byggas.



Vy från sydväst med Heden i förgrunden (Kanozi Arkitekter).



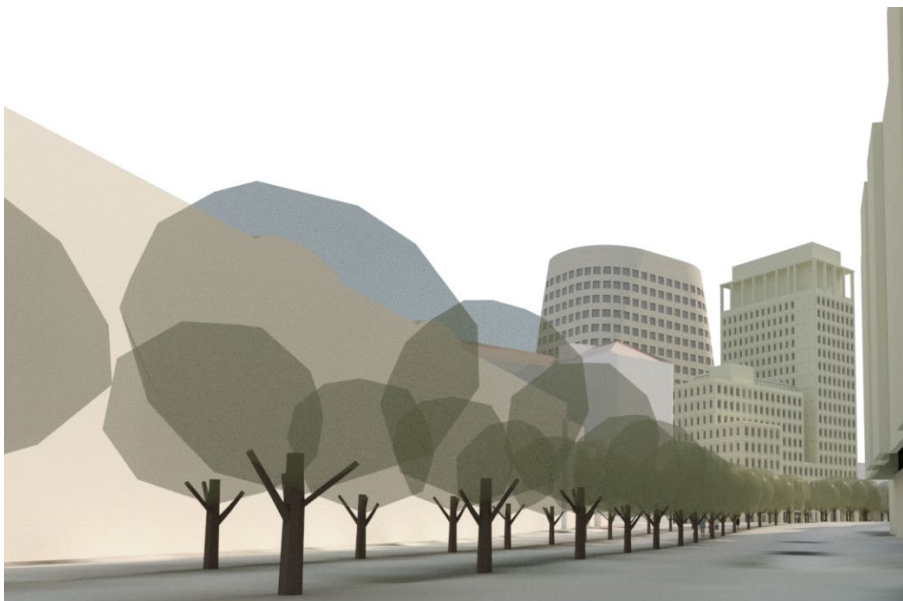
Vy över Smålandsgatan från väster (Kanozi Arkitekter).



Vy från nordväst med Gamla Ullevi i förgrunden (Kanozi Arkitekter).



Vy över Skånegatan från söder (Kanozi Arkitekter).



Vy över Bohusgatan sett från sydväst (Kanozi Arkitekter).



Vy över Bohusgatan sett från Skånegatan i sydost (Kanozi Arkitekter).

Kvalitetsmål

Övergripande kvalitetsmål för detaljplanen

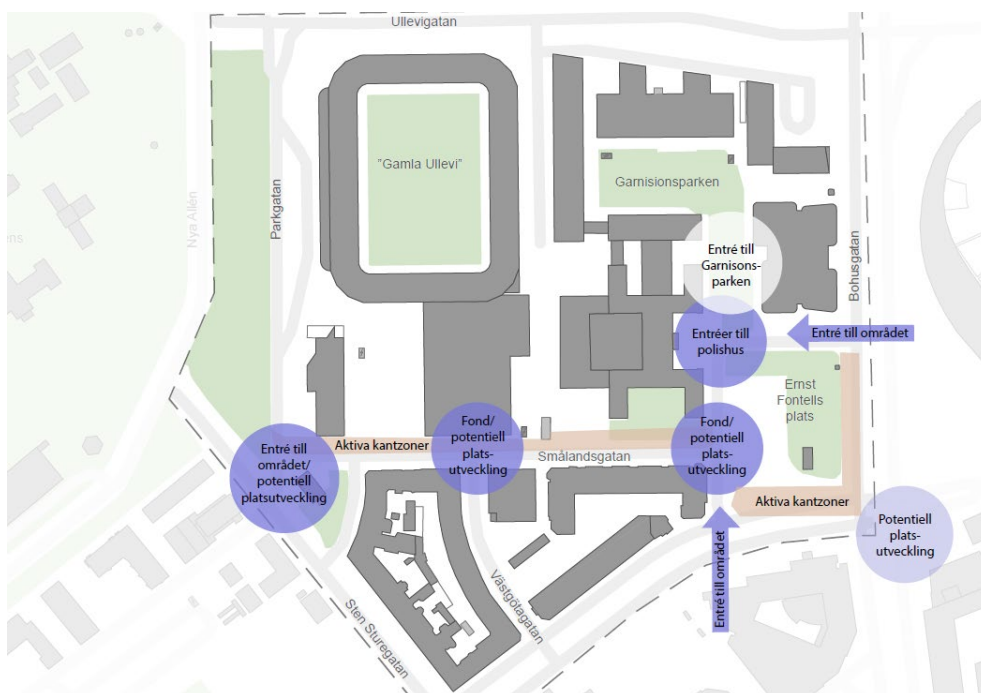
En utmaning i planeringen är rättsväsendets behov av utbyggnad kontra behovet av blandade funktioner och service i området. De rättsväsende myndigheterna har ett behov av kontroll och viss slutenhet kring sina verksamheter samtidigt som det finns ett allmänt behov av öppna och tillgängliga stadsrum. Storskaligheten i området och befintliga verksamheters bristande sociala kontakt ut mot allmän plats är också en utmaning.

Utifrån gällande förutsättningar är målet att åstadkomma en god gestaltad stadsmiljö och tillföra service och bostäder där så är möjligt. Ambitionen med att använda kvalitetsmål är att kommande exploatering ska bidra till att skapa en arkitektonisk helhetsverkan inom området samt bidra till en sammanhållen stad. Arkitekturen ska ha hög gestaltningsnivå med material som relaterar till det befintliga, över tid är beständiga och bidrar till karaktärsfulla miljöer. Krav på att fasader i bottenvåningarna ska ha en öppen karaktär mot allmän plats samt publika verksamheter där så är möjligt ska bidra till att öka den sociala kontakten och tryggheten.

Upprustning av området ska bidra till upplevelsen av området som lugnt, tryggt och ordnat. Eftersom allmän plats inom planområdet till största delen utgörs av gatumiljöer är det viktigt att dessa är väl gestaltade, därför har ett gestaltungs-förslag tagits fram. Ett belysnings-PM finns också framtaget. Fondmotiv och entréer i området ska ägnas särskild uppmärksamhet gestaltungs-mässigt. Entrén till befintliga polishuset och Garnisonsparken ska hanteras på ett medvetet sätt. Träd och planteringar längs gatorna utgör viktiga ekologiska värden och ska bidra till en god stadsmiljö och trivsel.

Kvalitetsmål för gestaltningen av området

- Ordning och läsbarhet av arkitektoniska karaktärer på kvartersmark ska bidra till kvaliteten och attraktiviteten i stadsrummen.
- Genom att lyfta fram befintliga karaktärer och tillföra nya ska en god helhetsverkan för stadsbilden uppnås.
- Området ska upplevas inbjudande genom tydliga entréer, siktlinjer och fondmotiv samt kantzoner som ansluter till innehållet i bottenvåningarna. Den inre kärnan bibehåller slutenhet för polisverksamheten och de rättsvårdande myndigheterna.
- Gatumiljöerna ska utvecklas till attraktiva stadsrum där träd och planteringar är viktiga inslag.
- Kantzonerna mellan kvartersmark och offentliga rum ska gestaltas som en helhet.
- Belysningen i området ska bidra till karaktär, orienterbarhet och trygghet.



Analyskarta som visar möjligheter för utveckling av stadsmiljön.

Bebyggelse

Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen

Byggnadsvolymer i förslagen ska vara sammanhållna och väldefinierade med ett genomgående podiemotiv som definierar Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. De högre byggnadsvolymer är tillbakadragna från Smålandsgatan. I hörnet Skånegatan/Bohusgatan, utmed Skånegatan, samt in i kvarteret mot Gamla Ullevi höjer sig byggnaderna till en mer storskalig stadsbild.

Bottenvåningarna ska, där så är möjligt, kännetecknas av öppenhet mot gata med öppna och aktiverade bottenvåningar med plats för café och uteserveringar. Genom stora glaspartier exponeras verksamheter och funktioner mot gatan samt ett samband mellan ute och inne skapas.

De nya byggnaderna ska förhålla sig till områdets kulturmiljö både vad gäller fasadmaterial och kulörer. I framtagna förslag föreslås till stor del tegelfasader vilket utöver en gedigen och hållbar känsla ger textur, karaktär och variation. Tegel ger möjligheten till omsorgsfullt utformade detaljer som förenar hög arkitektonisk ambition med ekonomisk genomförbarhet. Andra fasadmaterial som föreslås är trä, plåt, puts eller skivor. Materialen i fasaderna ska vara gedigna, enkla och hållbara. Den reliefverkan i fasad som flera av arkitekterna arbetar med skapar en variation. Genom en medveten belysningsgestaltning skapar detta också en möjlighet att få liv i fasaderna över alla årstider och dygnets alla timmar.

Detaljplanen reglerar höjder och volymer med lägre volymer mot Smålandsgatan som trappas upp inåt i området och ut mot Skånegatan och Bohusgatan.

Utformningsbestämmelser (f) är införda som reglerar att det som uppförs ska ges hög kvalitet avseende på material utan att reglera i detalj. En riktlinje för kommande bygglov är att material och utförande ska förhålla sig till områdets kulturmiljö. Exempel kan vara naturmaterial så som granit och tegel men även att ta upp detaljer från det befintliga.

Bottenvåningarna ska där de möter allmän plats ges en öppen karaktär. Uppglasat där så är möjligt för att stärka den visuella kopplingen mellan inne och ute. Bottenvåningarna kan även förstärkas genom betonade sockelvåningar med hjälp av materialval, struktur och dimensioner. Även en medvetenhet kring utformning av ljussättning kan bidra till att förstärka en öppen och välkomnande karaktär.

En utformningsbestämmelse är införd för att tekniska anläggningar som krävs för byggnadens konstruktion ska vara väl inarbetade i byggnadens gestaltning. Exempel kan vara att de byggs in i huvudvolymen eller ges en medveten och omsorgsfull gestaltning som fungerar ihop med huvudvolymerna.

Specifika utformningsbestämmelser har satts för att på- och tillbyggnader vid befintligt polishus ska göras med omsorg. Läs mer under rubrik Bevarande. För tillkommande polishus på Ernst Fontells Plats ska utformningsbestämmelse bidra till att byggnaden visuellt ska upplevas som att den smalnar av med höjden för att bidra till att ge den stora volymen ett något smäckrare uttryck.

Det finns en intention i framtagna förslag att det ska finnas en tydlig sockelvåning och att de höga byggnaderna ska ha en tydlig krona. Detta regleras inte specifikt med bestämmelser men kan med rätt utformning bidra till att bryta ner skalan i gaturummen respektive åstadkomma ett definierat och identitetsskapande avslut i höjdded. De tre högsta byggrätterna kommer att bli synliga från flera platser i staden och omsorg i gestaltningen kommer att vara extra viktigt då de blir en del i stadsbilden och kommer att träda in i flera småskaliga stadsrum.

Den slutliga gestaltningen är föremål för bedömning vid bygglovgivning och stadsbyggnadsnämnden har vid bygglovsgivning att tillse att en god gestaltning uppnås.

Gestaltungsprinciper för fastigheten vid Ullevi Tennis

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

ANTAGANDEHANDLING

Byggnadens högre volymer ligger tillbakadragna från gatan, medan den lägre sockelvolymen definierar gaturummet. Byggnaden är utformad i syfte att stärka Smålandsgatans gaturum med öppna och publika verksamheter i bottenvåningen.

Planerat innehåll mot gatan är restaurang, konferens, café och gym. Entréerna betonas av tydliga skärmtak. Förgårdsmarken framför byggnaden kantas av trädplanteringar, med utrymme för uteserveringar. Padelbanor planeras på taket i byggnadens nordvästra del.

För huvudfasaderna föreslås en tydlig vertikal ordning med en modern rusticering som samspelar med de befintliga byggnaderna längs Smålandsgatan. Fasaden med dess tillbakadragna fönster gör att byggnaden får en stark reliefverkan, som skapar variation när man rör sig längs gatan. De övre två planen mot gatan, respektive i högdelen, ges en avvikande fönsterindelning som ytterligare differentierar fasadkompositionen.

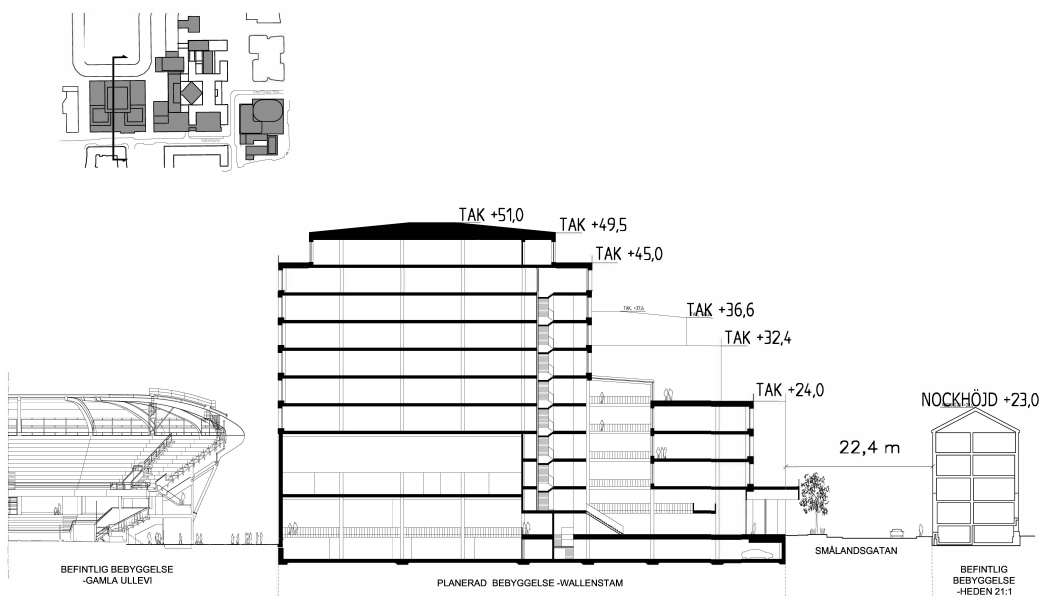
Byggnadsvolymer kröns med en metallbalustrad, som hämtat sin cirkelformade utformning från elverket tvärs över gatan. Takterrasser avtecknar sig från gatan med planteringar och grönska. Byggnadens exteriör ska präglas av enkla och hållbara material. I gatuplanet och på terrasserna, där man som brukare kommer nära materialen, läggs extra omsorg i materialvalet: natursten eller terrazzo i gatuplanets pelare, trä eller mörk metall i fönster- och dörrpartier och mässingfärgad metall i terrassernas ornamenterade räcken. I fasadens huvudfält har en matt yta av ljust tegel, puts eller betong, som ger karaktär även på håll. Fönster föreslås utföras i mörk metall, som ger ett kontrasterande kulör och glans till den matta fasaden. Solskyddstextiler kommer vara en del av gestaltningen, och föreslås i en kulör som avpassas till övriga fasadmaterial.



Visionsbild: Hur ny byggnad kan utformas mot Smålandsgatan (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).



Visionsbild: Vy från Västgötagatan (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).



Gatusektion Smålandsgatan - Föreslagen bebyggelse vid Ullevi Tennis och befintligt bostadshus (Heden 21:1) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för Studentcentrum

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Byggnaden består av en låg-, en mellan- och en högdal och trappar upp från Smålandsgatan och Bohusgatan med sina lägre kvarter mot Skånegatan och evenemangsstråkets större gaturum.

Byggnaden är tänkt att bekläs med rött handslaget tegel, vilket ger textur, karaktär och variation. Tegelstenens mått ger tydliga förutsättningar för fasadens uppbyggnad och proportion. Omsorgsfullt utformade detaljer upprepas ofta. Reliefdetaljer på fasaderna tillsammans med effektbelysning ska bidra till att levandegöra stadsrummen oavsett ljusförhållanden, årstid och tid på dygnet.

Byggnaden vänder sig mot gatorna med öppna, levande och aktiverade bottenvåningar. Höga glaspartier, lokaler för café och permanenta uteserveringar ska skapa en attraktiv stadsmiljö. Byggnaden smyckas med välgestaltade entréer och utkragande skärmtak.

Kronan är ett skulpturalt bidrag till stadens siluett. Innehållet i form av teknikytor gör det möjligt att designmässigt kunna arbeta fritt med denna byggnadsdel. En smäcker tegelkolonnad bär upp ett undertak som blir fond för ljussättning kvällstid. Volymen på takterrasser utformas som lyktor.

En kombination av fasad i tegel, metall och glas berikar både Smålandsgatan och byggnadens gård. Genom naturstens murar, stenbeläggningar, träd och belysning ska en kvalitativ utemiljö skapas till ett av stadens viktigaste hörn.

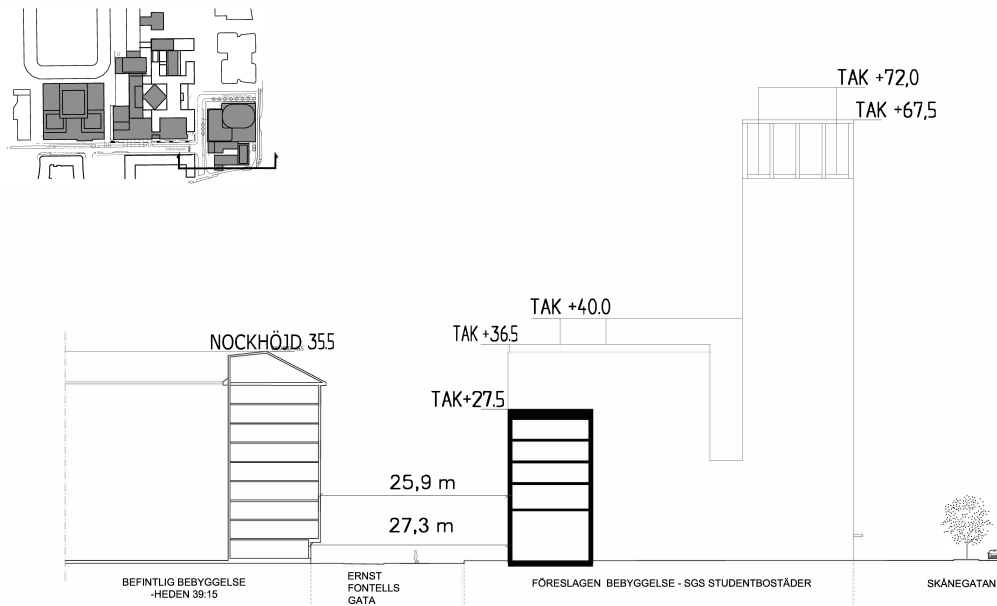
Platsbildningen i sydväst utformas sömlöst så att allmänplatsmark och kvartersmark samordnas till en sammanhållande yta av hög kvalitet. Naturstensmurar hanterar mindre höjdskillnader och skapar samtidigt upphöjda planteringar och en inramad uteservering. Solbänkar integreras längs med murar som vänder sig mot både gata och in mot uteserveringen. Cykelparkering för besökande placeras i gaturummet närmast korsning, där även växtbäddar och träd föreslås. Även mot Bohusgatan och Skånegatan ska platsbildningarna utformas sömlöst och av hög kvalitet. Ett indraget hörn skapar en förbättrad siktlinje och sammanlänkar platsbildningarna runt kvarteret till en helhet.



Visionsbild: Vy Skånegatan från sydost (Semrén & Månsson).



Visionsbild: Vy Bohusgatan från sydväst (Semrén & Månsson).



Gatusektion från söder - Föreslagen bebyggelse för Studentcentrum och befintligt bostadshus (Heden 39:15) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för Polisens nya byggnad på Ernst Fontells Plats

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Polisens nya byggnad utgör en koncentrerad och hög tyngdpunkt vid entrén in mot områdets kärna. Höjden byggs upp från väster vid befintligt polishus mot öster vid Skånegatan.

Nya polishuset uppförs liksom företrädaren i tegel. Med hörn som med höjden drar sig allt närmare cirkelns form finns ett släktskap med såväl byggnaden Bärnstenen intill som med Nya Ullevi mitt emot medan fönstersättningens upprepning och saklighet talar med det befintliga polishuset. Byggnadens nedre två våningar är utformade som en kraftig sockel med pelare och däremellan uppglasade fält med en i stora stycken publik och transparent bottenvåning. Huvudentréer hittar sin naturliga plats i de innerhörn som bildas mot nordväst respektive sydost.

Mot norr placeras en granitmur längs med byggnaden. Muren kan utsmyckas konstnärligt med skulpturer, eller utformas i sig som ett stort konstverk med både klassiskt stenhuggerhantverk och moderna metoder. Här finns också möjlighet att integrera sittplatser. Portar och mer slutna partier i fasaden utformas med omsorg och bidrar med karaktär till platsen. Gröna tak och magasin fördröjer dagvatten inom kvartersmark.

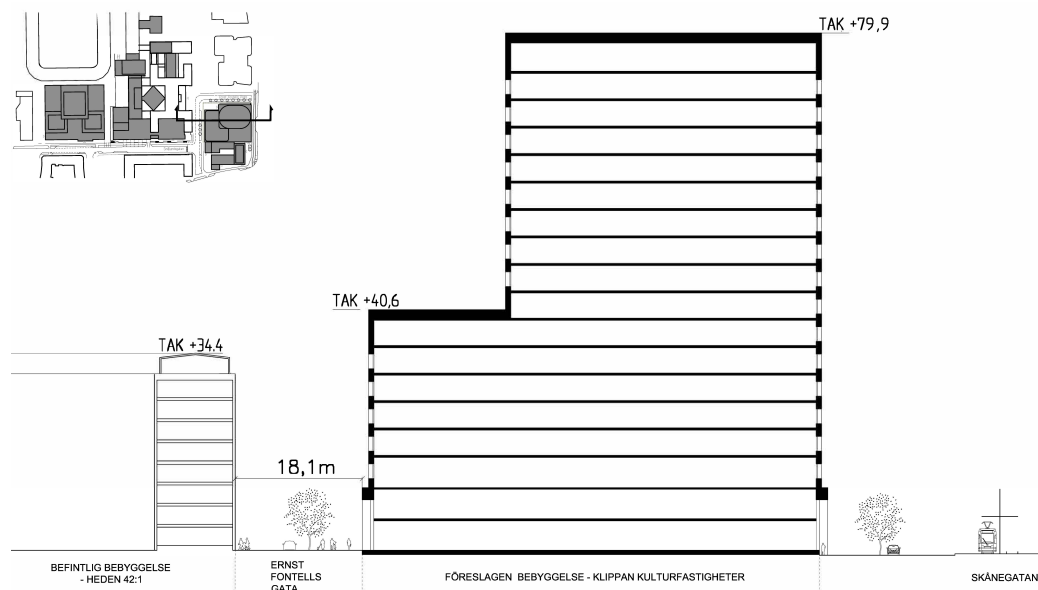
Detaljplanen medger utöver rättsvårdande myndigheter att kontor tillåts uppföras inom byggrätten. Exploateringsgraden på platsen motiveras utifrån Polisens behov. Skulle enbart vanliga kontor uppföras får inte siktlinjen mot befintliga polishusets entré byggas för och höjden begränsas för att relatera till befintligt polishus och motstående kontorsbyggnad på norra sidan om Ernst Fontells Plats.



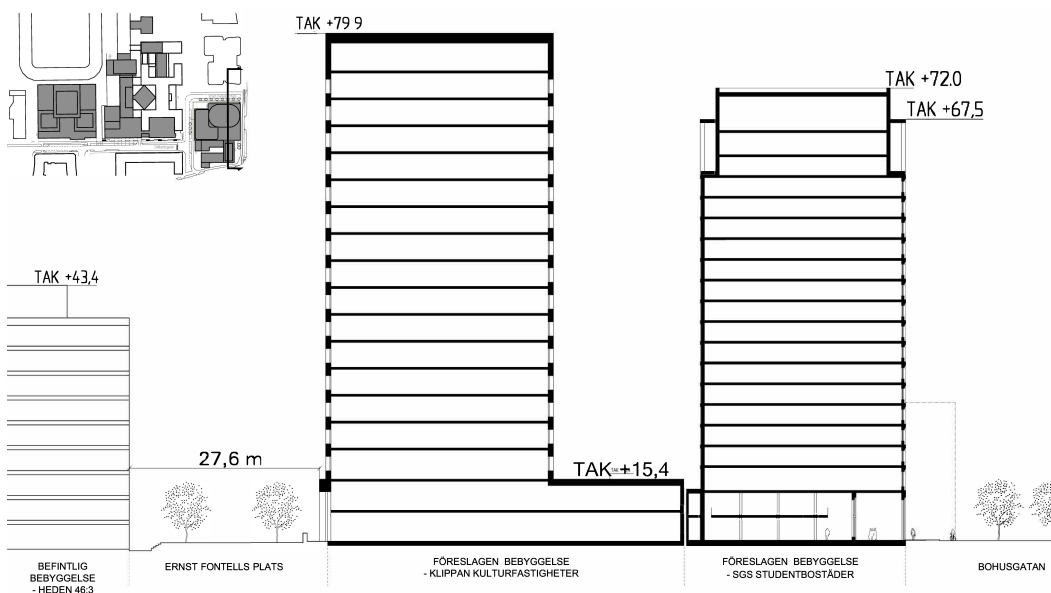
Visionsbild: Vy Skånegatan från sydost (Wingårdhs).



Visionsbild: Entré till nya polishuset på Ernst Fontells Plats (Wingårdhs).



Gatusektion från söder - Föreslagen bebyggelse för nya polishuset och befintligt polishus (Kanozi Arkitekter).



Gatusektion från väster - Föreslagen bebyggelse för nya polishuset, Studentcentrum och befintligt kontorshus (Heden 46:3) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för rättscentrum

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaderna. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Grundtanken i volymbehandlingen är att en lägre podiebyggnad möter Smålandsgatan. Bebyggelsen trappas sedan upp in i kvarteret. I trappningarna skapas möjlighet för terrasser med grönska. Den högsta byggnaden kommer att sträcka sig cirka 17 våningar upp och manifestera rättscentrum på avstånd. De två översta våningarna står där på den

tredje, helt uppglasade våningen. Detta ger dem ett svävande uttryck och den höga byggnaden ett tydligare avslut.

Den arkitektoniska gestaltningen bygger på kontrast mellan nytt och gammalt. Luftighet och transparens ställs mot tyngd och ljusa fasader ställs mot mörka befintliga fasader. Våningshöga glasband håller ihop de olika byggnadsvolymerorna horisontellt. Däremellan gestaltas kropparna med djupa vertikala lameller av återvunnen plåt/skivmaterial. Detta tillsammans med glasytor i varierande bredder ger fasaden en varierad och värdig resning och kvarteret ett öppet och inkluderande uttryck. De stora takytorna föreslås vara belagda med sedum och takterrasserna utformade med växtlighet.

Den låga podiebyggnaden utefter Smålandsgatan skapar med sin något inskjutna, uppglasade bottenvåning intimitet och samband mellan ute och inne. I den västra delen vid Smålandsgatan placeras in- och utfarter. Där förläggs också en vaktkur som ersätter den befintliga och inkorporeras i gestaltningen. Den ligger något utskjuten då man har krav på god uppsikt över gatan. Podievåningen bildar tak ovan bottenvåning och utformas med belysning och undertak av detaljerad metall. I ögonhöjd, mot gata och torg utförs bottenvåningens fasad i materialval som åldras med patina. Kraftiga socklar utförs i natursten och partier med accentuerade entréer gestaltas detaljerat i metall och lövträ.

Ett behov finns att utveckla befintlig entréfunktion i det ursprungliga polishuset. Gestaltungs-mässigt är det viktigt att det utformas som ett tydligt entrémotiv med hänsyn till ursprungligt polishus och för att det fortsatt ska utgöra ett starkt fondmotiv vid Ernst Fontells Plats.

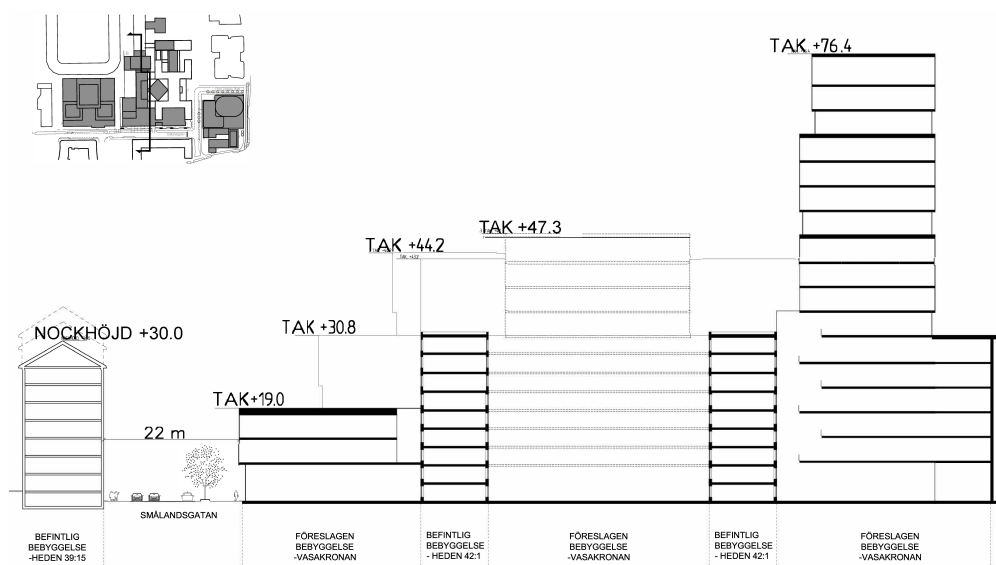
En platsbildning i östra delen av Smålandsgatan förstärker stadsrummet och skapar möjlighet till ett mer samlat avslut på gatan samt hanterar mötet med befintligt polishus. Effektbelysning av polishusgaveln förstärker fondmotivet. Platsen utformas sömlöst så att allmänplatsmark och kvartersmark samordnas till en sammanhållande yta av hög kvalitet.



Visionsbild: Föreslagen tillbyggnad av rättscentrum (Arkitema).



Visionsbild: Föreslagen tillbyggnad längs Smålandsgatan med platsbildning i östra delen (Arkitema).



Gatusektion från öster över rättscentrum och befintligt bostadshus (Heden 39:15) (Kanozi Arkitekter).

Bevarande

Befintligt polishus finns upptaget i stadens bevarandeprogram *Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 3* som en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande. Se mer under *Planens syfte och förutsättningar* i stycket om *Kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Planförslaget innebär tillbyggnader i anslutning till befintligt polishus. De fasader som är viktiga att ta hänsyn till är de som exponeras mot allmän plats mot Smålandsgatan i söder respektive vid huvudentrén på Ernst Fontells Plats.

För ursprungligt polishus sätts en varsamhetsbestämmelse som gäller för de delar av ursprungligt polishus som inte får byggas till enligt detaljplanen eller som inte redan är tillbyggda. Innebörden av bestämmelsen är att hänsyn ska tas till ursprungliga polishusets kvaliteter. Kvaliteter som är kännetecknande är volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Fönster, tegelfasad, listverk och andra fasaddekorationer är viktiga karaktärsbärare.

Genom detaljplanen regleras höjd och utbredning för att gavelmotiven i ursprungligt polishus fortsatt ska vara avläsbara mot Smålandsgatan. Sydöstra gaveln lämnas fri från tillbyggnad. Tillkommande entrébyggnad mot Ernst Fontells Plats kommer att regleras i höjd så att ursprungligt polishus fortsatt ska vara framträdande och avläsbart. För tillbyggnaderna sätts också särskilda utformningsbestämmelser som vägledning för hur tillbyggnaderna gestaltningsmässigt ska utformas med hänsyn till ursprungligt polishus. Stor omsorg behöver ägnas tillbyggnaderna i bygglovsskedet. En tillbyggnad på huvudentrén är särskilt viktig att utforma på ett hänsynsfullt sätt.

Utformning av allmän plats

Ett gestaltungsförslag är framtaget som syftar till att ta ett helhetsgrepp över utformning och funktion för allmän plats. Förslaget visar på gestaltungsprinciper och estetiska riktlinjer för allmän plats och ska fungera som ett samordnande dokument kring styrning av utformningsfrågor för allmän plats och som underlag för utformning av kvartersmark. Gestaltungsförslaget ligger till grund för vidare fördjupat arbete och kommande projektering. Förslaget redovisar även gestaltungsprinciper för markmaterial, utrustning och kulörer. I direkt anslutning till allmän platsmark pågår flertalet parallella arbeten med utformning av kvartersmark och förgårdsmark. Samordning mellan aktörerna kring utformning är viktig för att gestaltningen ska bidra till ett sammanhängande och läsbart gaturum, exempelvis genom hantering av nivåskillnader och samordning kring materialmöten och belysning av gaturummet.

Området kring Smålandsgatan karaktäriseras av ett händelserikt gaturum som skiftar karaktär i takt med områdets historiska utveckling. Uttrycksfulla solitära byggnader, storskaliga kvarter och idrottsarenor signalerar kraftfullhet där byggnadernas specifika funktion och syfte är tydlig. Gestaltningen av gaturummet och dess platsbildningar ska ha ett neutralt uttryck som balanserar och knyter samman områdets olika byggnadsstilar och tidsepoker.

Gatorna inom planområdet har olika typ av hierarki. Skånegatan och Bohusgatan har karaktär av huvudgata och lokalgatorna Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats är underordnade dessa. Gestaltningen ska sträva efter att koppla samman gatutyperna och planområdet med angränsande utformning för en god helhet.

Gaturummets utformning kan liknas ett vidsträckt golv där samma markmaterial och mönsterläggning återkommer genom hela området. Markmaterialet och utrustningen binder samman gatan och definierar dess gränser där friser och kanter anpassas efter

gatans möten med sin omgivning. Golvet kan expanderas och appliceras på intilliggande gator vid en eventuell framtida utveckling, exempelvis Västgötagatan och Stureplatsen.

Förslaget strävar efter att stärka grönsstrukturen längs gaturummen genom att komplettera med trädtrader och växtbäddar längs Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats.

Växtbäddarna kan med fördel vara upphöjda och integreras med sittmöjligheter. Den lilla torgytan bör utrustas med sittmöjligheter, förslagsvis genom upphöjda växtbäddar.

Planbestämmelser

Plankartan redovisar de planbestämmelser som reglerar markens användning i området. Nedan förtydligas några av planbestämmelserna som vägledning till genomförandet.

Planbestämmelser för allmän plats

TORG - Bestämmelsen finns väster om SGS. Syftet med bestämmelsen är att platsen ska upplevas som en rumslig helhet ihop med angränsande kvartersmark. Torget ska utformas med sittmöjligheter och plantering.

ej parkering - parkering tillåts ej på delar av gatorna utifrån säkerhetsaspekter.

plantering₁ - Träd eller plantering ska finnas längs med gatorna i planområdet för att stärka sociala och ekologiska värden kopplat till gaturummets utformning.

plantering₂ - Minsta jorddjup ska vara 1,5 meter i syfte att träd ska ges goda växtförutsättningar.

Planbestämmelser för kvartersmark

B₁ och B₂ samt e₁₈ – Då det i närområdet är ont om friytor samt för- och grundskoleplatser tillåts endast studentbostäder samt ett mindre antal små lägenheter.

e₉ – Komplement till B₁ och C avser till exempel miljörum och cykelrum.

Transformatorstation tillåts. Komplement får vara fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad. Maximal byggnadsarea regleras för att säkerställa gårdsmiljö.

e₁₀ – Komplement till C₁, D₁ och K avser till exempel garage, förvaring och högre staket med mera. Transformatorstation tillåts. Komplement får vara fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad.

e₁₂ – Endast Kriminalvård tillåts från en viss höjd för att säkerställa Kriminalvårdens verksamhet

e₁₉ – Planbestämmelsen syftar till att ge en viss flexibilitet i var entrén placeras samtidigt som det säkrar entrémotivet och en uppbruten volym längs gatan vilken är en viktig del av gestaltningen.



Illustration för planbestämmelse e₁₉ där entrépartiet delar upp byggnadsvolymen närmast gatan. (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).

f₁-f₆ – Bestämmelserna syftar till att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö. Läs mer under rubriken *Bebyggelse - Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen* samt under rubriken *Kvalitetsmål*.

f₇ – Bestämmelsen syftar till att säkra insynsskydd mot intilliggande promenadgårdar och bostadsrum avsedda för intagna i den verksamhet som Kriminalvården bedriver. Bestämmelsen avser att hindra insyn från såväl andra rättsvårdande myndigheter som från civila verksamheter. Insynsskydd på berörda tillkommande byggrätter kan avse snedställda eller raka lameller, frostat glas etcetera. Insynsskydd på Kriminalvårdens egna byggnader kan vara ett alternativ eller en komplettering. Att insynsskydd uppförs som gör att Kriminalvården kan bedriva sin verksamhet rättssäkert säkerställs genom bygglov. Vid bygglov kommer intyg som visar att Kriminalvården är nöjda med föreslagen lösning att krävas.

k₁ - För syfte och ytterligare förklaring se under rubriken *Bevarande*.

m₁-m₄ - Syftar till att säkerställa framkomlighet och bebyggelsens lämplighet utifrån identifierade risker och åtgärdsförslag i skyfallsutredningen. Bestämmelse m₄ reglerar att höjdsättning av marken ska göras utifrån den skyfallsåtgärd som krävs för att säkra att allmän plats (Smålandsgatan) inte ska riskera att översvämmas vid ett kraftigt skyfall. Kommunen ska ha möjlighet att styra markens utformning för att säkerställa skyfallsåtgärd. I framtagna utredning föreslås att marken ska luta från allmän plats till lågpunkt på kvartersmark där skyfallsled ska leda vattnet vidare till Fattighusån.

m₅-m₁₄ – Utifrån risken för överförd hotbild regleras säkerhetsåtgärder utifrån åtgärdsförslag i framtagna säkerhetsutredning.

n₁ – Syftet med att inte tillåta parkering är att marken ska användas för uteservering, plantering och sittplatser och att ytan ska utformas som en rumslig helhet ihop med den allmänna torgytan väster om.

a₁-a₆ - Administrativa bestämmelser är införda för att säkerställa att viktiga åtgärder genomförs för förorenad mark, skyfall respektive säkerhetshöjande åtgärder genom att villkora dem mot startbesked eller bygglov.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikförslaget baseras på det befintliga gatunätet i området, anpassat för att möta de behov, riktlinjer och krav som finns och som tillkommer med ny bebyggelse. Gatornas sektion varierar något, beroende på förutsättningarna längs varje sträcka. Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad.

Efter exploatering kommer antalet oskyddade trafikanter som rör sig i området att öka. Detta i kombination med närheten till skola gör att det är eftersträvänsvärt att även i fortsättningen hålla låga hastigheter inom området. En hastighetsdämpande effekt väntas i och med den föreslagna utformningen eftersom en mer stadsmässig karaktär och intryck av ett trängre gaturum skapas. Några av korsningarna inom planområdet föreslås att göras

förhöjda för ökad trafiksäkerhet på de platser där torgytor/platsbildningar omger korsningen. Om det visar sig att det finns behov av ytterligare hastighetsdämpande åtgärder kan till exempel ytterligare förhöjda gångpassager vara ett sätt att åstadkomma det.

Gator, GC-vägar

I alla gångbanelängder inkluderas utrymme för belysningsstolpar och annan utrustning. Gångytor bör utformas med omsorg i detaljprojekteringen, för att skapa tillgängliga stråk tillsammans med gångbanor i omkringsliggande områden. Där det finns ett behov för gående att passera gatan används ingen uppstickande kantsten. På några ställen föreslås även reglering med övergångsställen.

Bohusgatan

För att skapa utrymme för angöring och entréytor utanför studentbostäderna så har förändringar gjorts i disponeringen av Bohusgatans bredd. Den befintliga cykelbanan på gatans norra sida har tagits bort. Åtgärden har bedömts som rimlig eftersom det finns ytterligare två dubbelriktade cykelbanor på Bohusgatan. Läget för gångbanan längs Bohusgatans norra sida förskjuts något söderut jämfört med dagens läge. Bredden ökas något från befintliga 2,5 meter till 2,7 meter i trafikförslaget. Även ett av två befintliga västergående körfält på sträckan har tagits bort. Erforderlig framkomlighet uppnås med ett körfält. Körbanans bredd blir 3,5 meter.

Utformningen med ett enkelt körfält fortsätter genom korsningen Bohusgatan-Smålandsgatan. Det ger bättre tillgänglighet för gående genom att övergångsstället över Bohusgatan i korsningens västra del förkortas och samt att ett ytterligare övergångsställe tillskapas i korsningen. För att underlätta för cyklister i alla riktningar från och till Ernst Fontells Plats, föreslås att öppna upp kantstenen vid Bohusgatans mittersta gång- och cykelbana något. Det finns ett behov av att skapa naturliga "övergångar" mellan att cykla i blandtrafik och på cykelbana, däri ligger också en del av förslaget att höja upp hela korsningen. Hela korsningen förhöjs för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter som korsar gatan på platsen. Korsningen Smålandsgatan (benämnd Ernst Fontells Plats i trafikutredningen) – Bohusgatan utformas med genomgående gångbana.

Ernst Fontells Plats

Trädrad ska finnas längs gatan norr om Ernst Fontells Plats. Även längs västra sidan ska träd och plantering finnas.

På Ernst Fontells Plats sker cykling i blandtrafik. Körbanans bredd blir 5,8 meter, vilket är något mindre än rekommenderad bredd för dubbelriktad körbana på lokalgata utan busstrafik enligt Teknisk Handbok, men något större än minsta rekommenderad bredd på lokalgata med referenshastighet 30 km/h.

Korsningen med Smålandsgatan föreslås att göras förhöjd för att ge lägre hastigheter. Körbanan föreslås få en avvikande beläggning jämfört med resterande delar av området. Syftet är att utseendemässigt integrera gatan med torgytan utanför studentcentrum.

På västra delen av Ernst Fontells Plats kommer gångbanor att finnas på båda sidor av gatan. Bredden varierar mellan 2,2 och 2,8 meter. På norra delen av Ernst Fontells Plats

behålls bredden på den befintliga gångbanan längs norra sidan. Det bedöms vara ett relativt stort gångflöde på sträckan. Längs gatans södra sida ges gångbanan en bredd på 2,5 meter. Korsningen med Skånegatan utformas med genomgående gångbana/cykelbana. Vid befintlig utfart från fastigheten norr om gatan föreslås utformningen att göras som genomgående gångbana.

Skånegatan

På Skånegatan omfattar trafikförslaget gång-, cykelbana och skiljeremsa mellan cykelbana och körbana. Befintlig körbana påverkas inte på sträckan. Den befintliga gång- och cykelbanan breddas. De nya bredderna blir 2,5 meter gångbana och 3,0 meter dubbelriktad cykelbana. Skiljeremsa mellan cykelbanan och körbanan breddas jämfört med befintligt för att skapa yta för eventuella behov så som angöring, lastplats och Styr&Ställ.

Smålandsgatan

Där utrymme finns kommer träd att planteras längs Smålandsgatan. På övriga avsnitt föreslås upphöjda växtbäddar.

I förslaget smalnas körbanan av något jämfört med befintligt, till förmån för en bredare gångbana längs norra sidan av Smålandsgatan. Körbanans bredd blir 6,0 meter. Längs södra sidan behålls i stort sett befintlig gångbanebredd, 2,5 meter. Längs norra sidan av Smålandsgatan varierar gångbanans bredd mellan 3 och drygt 4 meter. Över Smålandsgatan är två passager för fotgängare föreslagna - öster om Stureplatsen, utanför Ullevi Tennis, samt öster om Västgötagatan, utanför befintlig skola i det sydöstra hörnet av korsningen Smålandsgatan/Västgötagatan. För att skapa en säkrare skolväg för eleverna föreslås passagen utanför skolan att göras förhöjd och regleras som övergångsställe. Utöver dessa två passager behålls ett befintligt övergångsställe i västra änden av Smålandsgatan.

Gatan utformas delvis med fickor för parkering/angöring som tydligt avgränsas med klackar. På så vis förstärks intrycket av något smalare körbana, även då bilar inte står parkerade längs sträckan. Utformningen har valts för att skapa en mer stadslik karaktär och med målet att det visuella intrycket ska ge en hastighetsdämpande effekt. Sophämtning och leveranser löses inom kvartersmark. Det är viktigt att även säkerställa vändmöjlighet inom fastigheten, så att inga backrörelser görs över gångbanan.

Parkering / cykelparkering

Längs Smålandsgatan finns idag gatuparkering med varierande reglering. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.

Parkering kommer fortsatt att finnas utefter södra sidan av Smålandsgatan liksom utanför kontors- och tennisverksamheten i västra delen av Smålandsgatan. Parkeringsplatserna längs Smålandsgatan norra sida utanför Rättscentrum kommer inte att finnas kvar med hänsyn till säkerhet. Parkeringsförbud kommer att införas på Ernst Fontells Plats.

En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Detaljplanens genomförande bedöms generera ett totalt behov i planen på cirka 1 500 nya cykelparkeringsplatser och cirka 190 nya bilparkeringsplatser. Markparkeringen som arrenderas till Rättscentrum på Ernst Fontells Plats bebyggs och de 123 bilplatserna ska ersättas.

Parkering för tillkommande bebyggelse kommer att lösas på kvartersmark inom respektive fastighet, i huvudsak i garage men även till viss del genom markparkering. Visst så kallat parkeringsköp kommer att ske i anläggningar utanför planområdet. Det finns utrymme för någon besöksparkering och PRH på allmän plats vid Skånegatan respektive Bohusgatan. Angöringsplatser kommer att anläggas runt Ernst Fontells Plats. Cykelparkeringar kommer att anordnas

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad.

Tillgänglighet

Behovet för oskyddade trafikanter att transportera sig inom planområdet tillgodoses genom gångbanor på båda sidor av samtliga gator, med passager på strategiska platser. Förslaget innebär en förbättring jämfört med befintligt då flera gångbanor blir bredare och antalet markerade passager ökar. Cykling sker i blandtrafik på Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats, vilket anses vara en fungerande lösning med hänsyn till framtidens beräknade trafikflöde på gatan. På Bohusgatan och Skånegatan finns separat cykelbana. På Skånegatan blir gång- och cykelbanan bredare jämfört med idag.

I trafik- och utformningsförslaget tillämpas i den mån det tillåts en universell utformning, det vill säga att naturligt i utformningen möta de varierande förutsättningar som människor har vad gäller orienteringsförmåga och möjligheter att ta sig fram. Naturliga ledstråk eftersträvas och är den enda typ av ledstråk som föreslås i nuläget. Generellt ska det möjliggöras för personer med synnedsättning att ta ut riktningar och ta sig fram med stöd av fasader, materialskillnader och kantsten som används som avgränsning av gångbana och inramning till exempel invid planteringar. Passager över gatan markeras och kantstenen nollas.

Området är plant, vilket ger bra förutsättningar för god tillgänglighet avseende lutningar. Utformning har gjorts enligt Teknisk handbok, framtagen av stadsmiljöförvaltningen i Göteborgs Stad, där tillgänglighet är grundläggande i de principer som finns. Släta stråk av betongplattor föreslås på alla gångbanor inom området.

I delar av området (Ernst Fontells Plats) beläggs körbanan med smågatsten, trots de nackdelar det medför för personer med funktionsvariationer. Där har markmaterialet valts utifrån gestaltningsmässiga kvaliteter för att uppmärksamma platsen och uttrycka en sammanlänkning mellan östra och västra sidan av gatan. Valet av avvikande markmaterial i körbanan här, jämfört med de omkringliggande gatorna, har också att göra med en vilja att få ner hastigheterna på platsen.

En tillgänglighetsplan har tagits fram för planområdet. Det är av största vikt att i den kommande projekteringen fortsatt beakta tillgänglighetsfrågor. Eventuella behov av

kompletterande ledstråk, utjämning av nivåskillnader, placering av pollare med taktill information, med flera särskilda tillgänglighetsåtgärder behöver studeras.

Utrymme för parkering för rörelsehindrade kan tillgodoses på kvartersmark och på allmän plats.

Service

Förutom att polis och rättsvårdande myndigheter får nya ändamålsenliga lokaler möjliggörs även för servicefunktioner som Polisen tillhandahåller för medborgarna så som passverksamhet. Detaljplanen möjliggör även för studentcentrum och butikslokaler inklusive café och restaurang. Befintlig tennisverksamhet möjliggörs i nya lokaler. För vissa byggrätter är lokaler i gatuplan för publik verksamhet ett krav. Möjlighet till service ges i stora delar av bottenvåningarna.

Ingen kommunal service planeras inom planområdet. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Inga naturmiljöer säkerställs genom planförslaget.

Friytor

Den höga exploateringsgraden medger inte att några nya friytor i marknivå tillskapas på allmän plats. Detsamma gäller på kvartersmark med undantag för den innergård som möjliggörs vid Studentcentrum. För att tillgodose behovet för de som kommer bo och verka i den nya bebyggelsen blir det därför särskilt viktigt att takterrasser med vistelsekvaliteter tillskapas.

Sociala aspekter och åtgärder

Verksamheter så som passcentral, restaurang, café, studentcentrum och tennis som är tänkta att finnas i gatuplan ska befolka området dygnet alla timmar och bidra till ett mer levande stadsrum, ökad social samvaro och trygghet. Krav på publika våningar i gatuplan ställs i vissa delar av planområdet, i andra delar möjliggörs det. Våningarna i gatuplan ska ha en öppen karaktär.

Genomförandet av detaljplanen ska innebära att en god gestaltad miljö förverkligas. Detta är en viktig faktor för hur vi upplever och använder staden. För att uppnå detta finns utformningsbestämmelser reglerat för tillkommande bebyggelse och ett gestaltungsförslag för gatumiljöerna är framtaget. Förgårdmark och platsbildningar på kvartersmark ska utformas för att bidra till stadsrummet som helhet. Det är av största vikt att i den kommande projekteringen fortsatt beakta tillgänglighetsfrågor.

En åtgärdslista har tagits fram av berörda aktörer i syfte att stärka den sociala miljön.

Stadsbild

Förslaget innehåller ett antal höga byggnader som kommer att bli synliga från flera platser. Förslaget har en stor påverkan på stadsbilden och träder in i många småskaliga stadsrum i centrum. De föreslagna byggnaderna står för en annan typologi och skala som tillsammans med andra projekt i staden succesivt ändrar stadsbilden och avläsbarheten till omliggande landskap. Vid en betraktelse inifrån stadskärnan kan byggnaderna ses i en kontext med de högre byggnaderna som uppförs i Gårda. Nedanstående bilder illustrerar hur planförslaget visuellt framträder från några utvalda platser inom den historiska stadskärnan med flera stadsrum.

Se även under *konsekvenser, påverkan på kulturmiljö*.



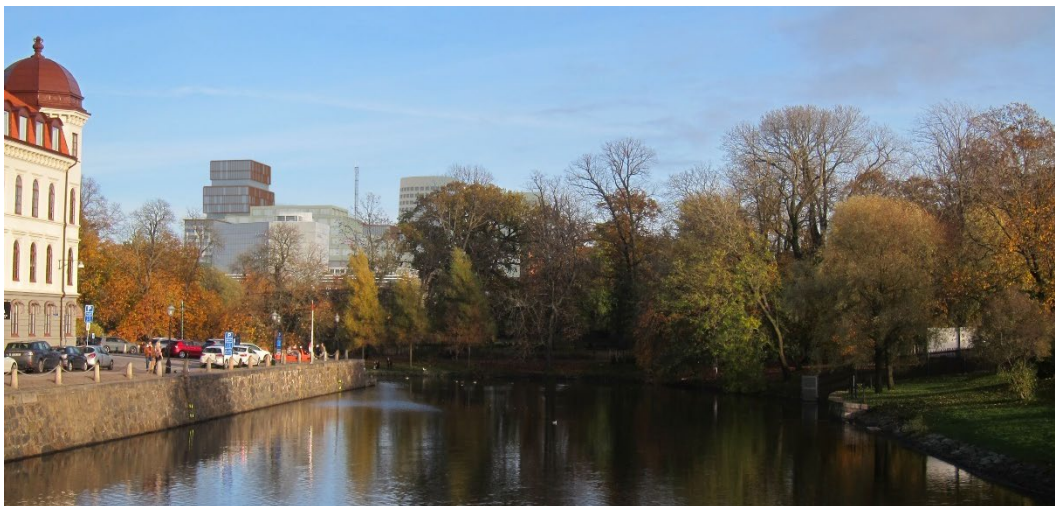
Vy från Drottningtorget (Kanozi arkitekter).



Vy från Vasagatans anslutning mot Heden (Kanozi arkitekter).



Vy från Stora Nygatan (Kanozi arkitekter).



Vy från Kungsportsbron (Kanozi arkitekter).



Vy från Hisingsbron (Kanozi arkitekter).

Teknisk försörjning

Dagvatten

Befintliga allmänna ledningar i allmän platsmark i anslutning till detaljplanen är dimensionerade för äldre, lägre ställda, krav. Kretslopp och vatten anser att det på sikt är önskvärt att uppnå kapacitet enligt P110 men att det till stor del behöver åtgärdas strukturellt på lång sikt. Grundprincipen bör dock vara att inte försämra befintlig situation.

För befintlig kvartersmark innebär detaljplanen endast en marginell ökning av hårdgjord yta. Fördröjningsåtgärder för uppfyllande av kretslopp- och vattens krav på 10 mm fördröjning bedöms mer än tillräcklig för att kompensera för detta. Generellt för fastigheterna gällande fördröjning är att det måste anläggas ovan mark eller i bjälklagen, då det saknas utrymme kring byggnaderna för att kunna hantera dagvattnet.

Dagvattenhanteringen föreslås ske i skelettjord, översilningsytor och i underjordiska magasin. Om dagvattnet ska fördröjas ovan mark så ses gröna tak som en bra lösning för att ge rening i viss mån och samtidigt minska avrinningen och behovet av fördröjningsvolym avsevärt. Avsaknaden av lämpliga ytor inom planen gör det svårt att kombinera reningsanläggningar och fördröjningsanläggningar, och specialanpassade lösningar kommer troligen att krävas.

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

Planerad bebyggelse på Ernst Fontells Plats innebär en ökning av hårdgjord yta med större avrinning som följd. Planerat underjordiskt fördröjningsmagasin på blivande kvartersmark förväntas delvis kompensera för den ökade avrinningen. Ett fördröjningsmagasin avses byggas på den allmänna platsen öster om Studentcentrum för att minska risken för marköversvämningar på Skånegatan, samt minska belastningen på nedströms system.

Föroreningsbelastning från kvartersmark ökar endast marginellt utan rening. Med planerade åtgärder inom fastigheterna bedöms föroreningsmängder minska, vilket stöds av föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen. Föroreningsmängderna har beräknats för hela detaljplanen och resultaten visar att den totala föroreningsmängden för detaljplanen minskar även utan rening. Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på recipienten Fattighusån.

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att flertalet ledningar för vatten och avlopp byggs ut och läggs om i gata, främst Smålandsgatan, för att passa den nya kvartersstrukturen och leva upp till gällande dimensioneringskrav. Kretslopp och Vatten har fått beviljat bygglov för en ny spillvattenpumpstation på Stureplatsen. Spillvattenpumpstationen inklusive uppdimensionering av tillhörande VA-ledningar längs bland annat Sten Sturegatan och Parkgatan byggs bland annat för att ta hand om den tillkommande exploaterings behov.

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas för brandvattenförsörjning i enlighet med publikation *P114 Distribution av dricksvatten*.

Avloppsnätet 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.

Lägsta normala trycknivå i området är + 50 meter över nollplan angivet i rikets höjdsystem (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får det ske med intern tryckstegring och bekostas av exploatör. Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet.

Placering av anslutningspunkter behandlas i projekteringen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme/Kyla

Kapaciteten för fjärrvärme och fjärrkyla är god. Ny ledningsdragning kommer behövas i viss mån. Anslutningspunkter samt behovsberäkningar kommer behöva fortsatt utredning i projekteringsskedet.

El, tele, opto och gas

Befintlig transformatorstation på fastigheten Heden 47:3 ska försörja den nya exploateringen på Heden 47:2. Det nya Studentcentret avses försörjas från befintlig transformatorstation som finns i nordöstra delen av Garnisonsparken. För övriga fastigheter gäller att anläggningar kommer att behöva byggas. Befintlig transformatorstation på Heden 42:5 försörjer Gamla Ullevi och avses flyttas till lämpligare placering inom eller utanför planområdet. u-område säkerställs genom detaljplanen.

Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstationen att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Även vid ombyggnation av Smålandsgatan kommer ledningar att påverkas. En särskild genomförandestudie är framtagen.

Signalregleringsstation

Detaljplanen möjliggör att befintlig signalregleringsstation byggs in i ny byggnad på Ernst Fontells Plats. Åtkomst för service och underhåll ska ske från Skånegatan.

Avfall

Genom planförslaget möjliggörs olika alternativ för angöring i närhet till kommande byggnation. Samtliga exploatörer har tagit fram förslag på lösningar. Slutlig placering av miljörum hanteras i bygglov.

Fastigheten Heden 47:2 (Ullevi Tennis) har angöringsmöjligheter med rundkörning på kvartersmark för sin huvudsakliga avfallshantering med inlastning på östra sidan av byggnaden. Om restaurang lokaliseras på västra sidan finns angöringsmöjlighet för avfallshantering även där.

Rättscentrum har ett befintligt system med soprum, angöring och lasttor mot Smålandsgatan som kommer att vara kvar. Ett behov att separera olika verksamheters

avfallshantering kan medföra att även en lokalisering med angöring från Ullevigatan kan bli aktuell.

SGS studentcentrum kommer ha ett miljörum för bostäderna och kontoret. Miljörummet ger möjlighet till sortering i ett flertal fraktioner. Rummet är beläget i gatuplan och tillträde sker från gården. Angöringsficka planeras på Smålandsgatan. Café eller annan verksamhet får ett separat miljörum med möjlighet till kyla om så erfordras. Hämtning av avfall sker på lika sätt som det andra miljörummet.

För nya polishuset kommer avfallshanteringen att ske i markplan. Fordon för avfallshämtning med mera får stanna i gatan väster om byggnaden på Ernst Fontells Plats.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golvnivå och marknivå inom områdena är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig och hur stor omfattningen blir för blivande sprängningsarbeten.

Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem eller risk för bergras/blockutfall inom området eller närmast utanför planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för berget behöva utföras.

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

Markmiljö

Exponeringsriskerna för människor med avseende på påvisade metall- och PAH-föreningar bedöms som liten.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen har påvisat att det under hårdgjord yta återfinns friktionsmaterial med ställvisa föroreningshalter i jord överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt i två punkter överskridande mindre känslig markanvändning (MKM).

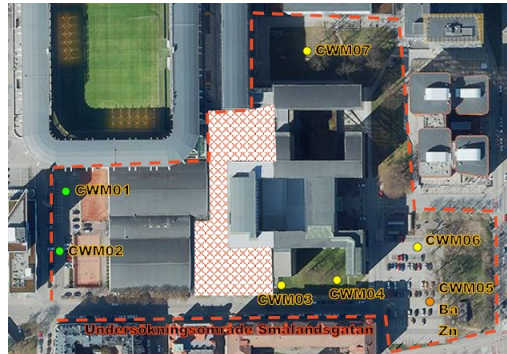
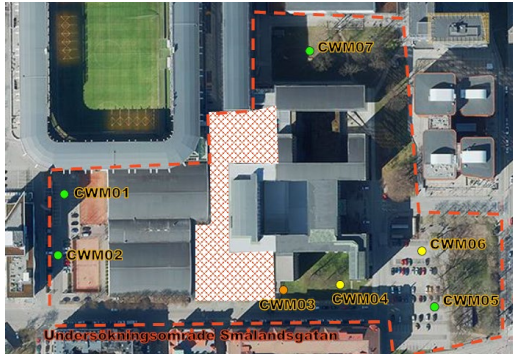
Då påvisade ämnen tillhör de medel- och högmolekylära PAHerna, och således inte är lättflyktiga, kan risken för ånginträngning anses låg. Halter över MKM ska däremot tas i beaktande vid ett framtida markarbete därvid den största risken för exponering och föroreningsspredning bedöms uppkomma.

Riktvärden för MKM avseende barium och zink är inte hälsoriskbaserad utan styrs utav parametern skydd av markmiljö, vilken kan anses som närmast obefintlig i ett fyllnadsjordslager under hårdgjord yta i en urban miljö. Därav bedöms påvisade metallhalter inte utgöra en riskfaktor men det finns en exponering- och spridningsrisk vid markarbete som bör beaktas.

En planbestämmelse reglerar att innan startbesked ges för uppförande av byggnad ska förorenad mark ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning.

ANTAGANDEHANDLING

Då förekomsten av markföroreningar påvisats i halter över MKM innebär det vissa restriktioner i samband med markarbeten och hantering av schaktmassor. Innan markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder skickas till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten utgörs i detta fall av Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad.



Provtagningspunkter för PAH resp. metaller (miljöteknisk markundersökning, Cowi).

Arkeologi

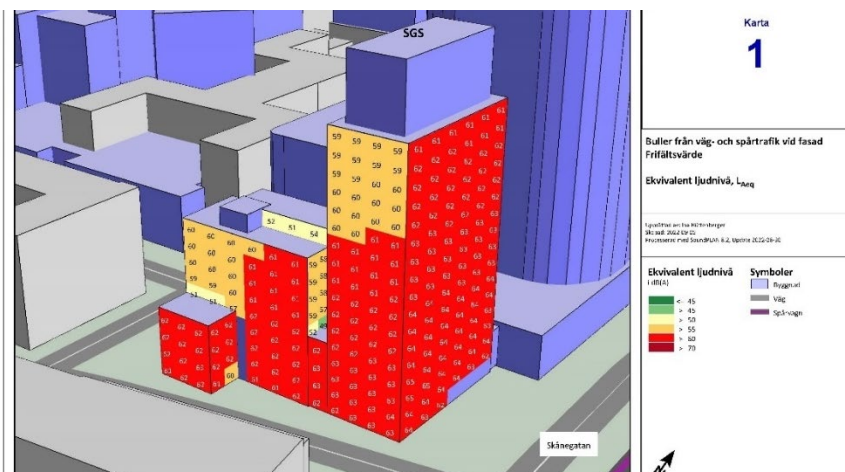
Byggnation på Ernst Fontells Plats ska föregås av en slutundersökning avseende fornlämningen Göteborg 436, bestående av den gamla Garnisonskyrkogården. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om slutundersökning till länsstyrelsen. För mer information om berörd fornlämning se rubriken Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.

Buller

En bullerutredning daterad 2022-09-30 har upprättats enligt PBL 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. I utredningen ingår inte buller från arenor (Ullevi och Gamla Ullevi) utan dessa behandlas i bullerutredning daterad 2020-11-11.

För bostäderna i västra delen av planområdet klaras samtliga riktlinjer avseende buller från väg- och spårtrafik.

För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras gällande riktlinjer (65 dBA) avseende buller från väg- och spårtrafik. För större lägenheter klaras inte riktlinjerna (60 dBA) på fasad mot öster (Skånegatan) och på delar av fasader mot söder (Bohusgatan). Om lägenheter större än 35 m² placeras där riktvärdena överskrids behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot bullerdämpad sida.



Ekvivalentljudnivå från väg- och spårtrafik för studentbostäderna (Cedås akustik, 2022-09-30).

Utefter Smålandsgatan klarar samtliga befintliga bostäder gällande riktvärden med det nya planförslaget. Detaljplanens genomförande medför en något förhöjd ljudnivå utifrån trafikalstring och reflektion i byggnader på 0-2 dBA. Bullerberäkningarna utgår från 50 km/h. Gatorna inom planområdet är i trafikförslaget utformade för att åstadkomma lägre hastigheter.

För de befintliga bostadskvarteren som helhet hamnar riktvärdena för delar av fasaderna mot Bohusgatan något över gällande riktvärden vilket bedöms vara en följd av den totala ljudmiljön i staden och inte bero på detaljplanens utbyggnad. Trafiksiffrorna är något överskattade varvid det finns en säkerhetsmarginal i beräkningarna. Bostadskvarteren har tillgång till innergårdar och flertalet av lägenheterna är genomgående med tillgång till tyst sida. Sammantaget bedöms boendemiljön som god ur bullersynpunkt.

Byggnationen inom planområdet klarar riktvärdena för verksamhetsbuller förutom vid det planerade studentbostadshuset. För det planerade studentbostadshuset visar beräkningen att värdena överskrider för ett stort antal lägenheter. Orsaken är kylmedelskylarna på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan. Kylarna är i drift under dagtid (vardagar cirka 7–18). Kylarna är över 20 år och den kvarvarande livslängden är begränsad. Hela anläggningen kommer att bytas ut. De nya föreslagna kylarna kommer med ljuddämpare få en ljudnivå som är 12 dB lägre än befintliga kylare. Detta innebär att de nya föreslagna kylarna klarar att uppfylla ljudkravet i tabell 2 enligt Boverkets vägledning om industri- och verksamhetsbuller. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas.

För buller från Ullevi och Gamla Ullevi används Boverkets nya vägledning (2020:22) om buller från idrottsplatser och liknande anläggningar. När en stad förtätas och bostäder byggs i attraktiva centrala lägen är det ofta oundvikligt att buller från omgivningen periodvis kan vara ett störande moment. Buller från arenor är en källa till störning för nya bostäder inom planområdet. Störningarna är dock tillfälliga och medvetenheten om att dessa störningar kommer att ske ibland bör bidra till en ökad förståelse bland närboende. Bullernivåer utomhus vid fasad kommer att vara förhöjda under korta perioder. Det är viktigt att uteplatser planeras i markplan på skyddad sida så att exponering för buller från arenor minimeras. De nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas.

Vibrationer

Miljöförvaltningen i Göteborg har beslutat om riktvärden för Gamla Ullevi på 0,4 mm/s och 14 mm/s² RMS när det gäller hastighet respektive acceleration. För en total varaktighet på sju sekunder per tillfälle eller maximalt två gånger per kalenderår för en hel händelse får vibrationerna dock överstiga riktvärdena upp till maximalt 1,0 mm/s och 36 mm/s² RMS.

Framtagen utredning om vibrationer belyser mänskligt genererade vibrationers påverkan på framtida byggnader nära evenemangsarenorna Nya och Gamla Ullevi. De mänskligt genererade vibrationerna orsakas av vibrationer som sprids genom marken till närliggande byggnader på grund av synkroniserad mänsklig rörelse från publik, under

sport- eller musikevenemang. Signifikanta vibrationer med maximal frekvens på 2,8 Hz har mätts upp. De väntas påverka alla planerade byggnader i planområdet.

Mätningar har gjorts av de vertikala vibrationsnivåerna, vid marknivå vid de planerade byggnaderna, under evenemang på Nya Ullevi med cirka 70 000 personer i publiken. Påverkan från evenemang på Nya Ullevi förväntas kunna medföra att komforttröskeln på 0,4 mm/s överstigs.

Vid sportevenemang på Gamla Ullevi med cirka 2 000 personer i publiken som rör sig fritt men i en perfekt korrelerad rörelse beräknas att ett överskridande av tillämpade riktvärden kan inträffa. Vibrationers påverkan inuti de planerade byggnaderna bedöms vara proportionell till antalet åskådare som deltar i det synkroniserade hoppandet på Gamla Ullevi. I allvarliga fall, det vill säga vid tillfällen med mycket vibrationer, riskerar framtida byggnader att skadas. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader i området nära Smålandsgatan och Gamla Ullevi om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skild från 2,0-2,8 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0-5,6 Hz, 6,0-8,4 Hz osv.

En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4 mm/s vägd RMS uppfylls.

Trafikinducerade vibrationer från spårvagnstrafiken längs Skånegatan har också bedömts med avseende på komfortstörningar för tillkommande bebyggelse. Riktlinjer för vibrationer i byggnad på 0,4 mm/s vägd RMS (svenska standard) ska klaras.

Utöver detta kan vibrationer som uppstår i samband med byggnadsarbeten, såsom pålning, leda till att de föreskrivna tröskelvärdena överskrids. På grund av den tillfälliga karaktären av sådana aktiviteter bör dock vibrationsbedömningen göras för de specifika aktiviteterna och med hänsyn till tillhörande restriktioner.

Bländning

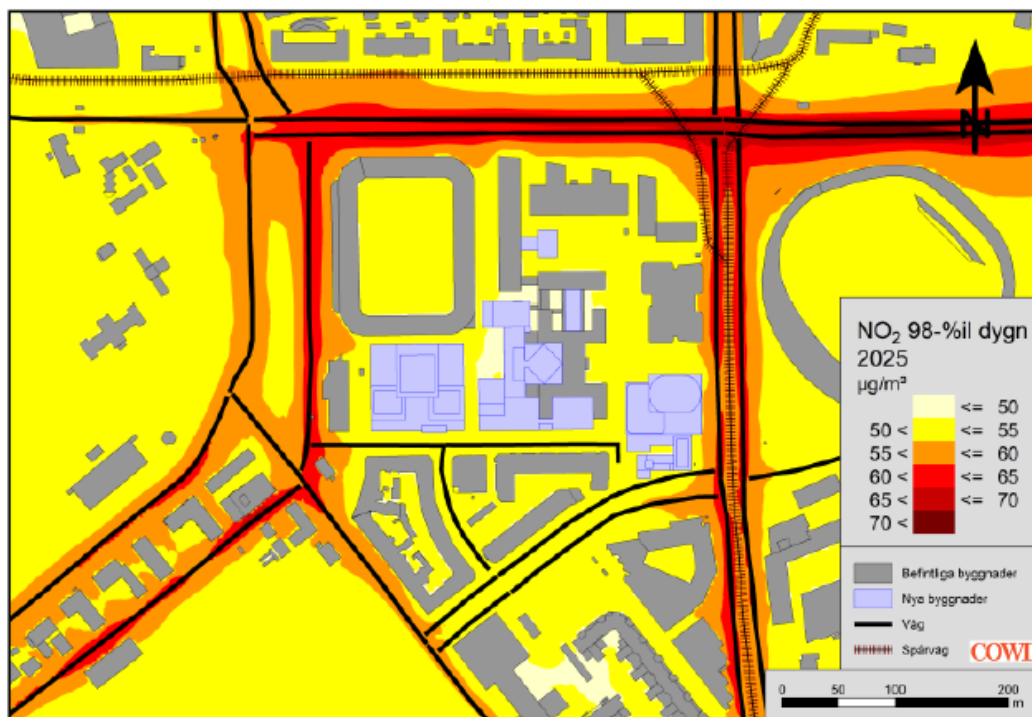
Det finns inte några tillämpliga råd från statliga myndigheter avseende bländning eller spilljus. Handläggning av klagomål på störande ljus består av subjektiv bedömning på plats av tillsynsmyndigheten.

Miljöförvaltningen bedömer att bostäder eller lokaler som är högre belägna än ljuskällorna från Gamla Ullevi inte blir bländade. Det störande ljuset är starkast på de våningsplan som ligger i nivå med takkanten på Gamla Ullevi. För föreslagen byggrätt där också bostäder tillåts på Heden 47:2 (Ullevi tennis) förekommer risk för bländning. Då merdelen av våningsplanen inte har tillgång till någon extern vistelseplats, såsom balkong, skulle ljuset kunna bromsas innan det når in i fastigheten med hjälp av utanpåliggande vertikal markis, persienn eller likvärdigt.

Gällande bländning från Ullevi bedömer miljöförvaltningen att de inte bländar någon då de har strålkastarna på pyloner och ljuskäglorna är riktade ganska brant nedåt. Däremot blir det en upplysning från spilljus.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (NO_2) klaras med planförslagets genomförande men tangeras i planområdets östligaste del, mot Skånegatan. Området påverkas i stor utsträckning av närheten till Skånegatan, vilket gör att MKN tangeras öster om byggnaderna. Marginalen till MKN dygn ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) är dryga $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vid den norra byggnaden och något mer vid den södra, eftersom den ligger på ett något större avstånd från Skånegatan. Även om MKN inte överskrids rekommenderas i utredningen att entréerna åtminstone på den norra byggnaden planeras vid den norra eller västra fasaden, där luften är renare och risken att överskrida MKN är lägre. För friskluftsintag rekommenderas att de riktas bort från de större gatorna för att minska exponeringen av dålig luftkvalitet.



Halter av NO_2 (kvävedioxid) för år 2025 för 98-percentilen av dygnsmedelvärden.

Utifrån polisverksamhetens behov för bland annat passverksamhet krävs även entréer i anslutning till Skånegatan. Denna entré är dock möjlig att rikta mot allmän plats i söder där halterna av NO_2 dygn ligger i intervallet $50\text{--}55 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Även om miljökvalitetsnormerna inte överskrids kan man ge bättre förutsättningar för inomhusmiljön genom att till exempel ha entréer med luftslussar samt placera friskluftsintag på en högre höjd eller rikta dem bort från Skånegatan.

Det nya polishuset och studentcentret utgör ett stort kvarter och ur trygghetsaspekten är det viktigt att ha framsidor på alla sidor om kvarteret. Stadsmiljön utefter Skånegatan gynnas också av att det finns entréfunktioner. Skånegatan planeras att rustas upp med en förnyad alléplantering och med tiden ska gatan utvecklas till ett aktivt evenemangsstråk och alla kvarter behöver bidra med levande bottenvåningar. Träd som planteras längs

Skånegatan bör placeras på ett sådant sätt att de bidrar till en bättre luftmiljö och inte ger en instängningseffekt där dålig luft blir stående lokalt.

Likt nuläget så överskrids miljökvalitetsmålet för NO₂ för stora delar av planområdet, både för år och timme. Detta gäller framför allt områdets ytterkanter, medan totalhalterna i planområdets centrala delar inte beräknas överskrida miljökvalitetsmålet.

Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM10) till 2035. Inga överskridanden av MKN har beräknats, dit är marginalerna goda. Resultaten visar att miljökvalitetsmålet tangeras, både för årsmedelvärdet och 90-percentilen av dygnsmedelvärdet, i planområdets östra delar närmast Skånegatan.

Översvämningsrisk – skyfall

Vid en utbyggnad ökar översvämningsrisken i tre identifierade områden. För att hantera skyfallssituationen på Smålandsgatan och kvartersmarken mellan Ullevi Tennis, Park49 och Gamla Ullevi (1 och 2 i bilden nedan) kommer Staden att bygga en ny skyfallsled från lågpunkten utanför Ullevi Tennis till Fattighusån. Staden säkrar genom planbestämmelser och avtal rådighet över skyfallslösningen. Anläggandet av skyfallslösningen innebär nytta för ett större område än enbart planområdet. Läs mer under rubriken Planbestämmelser för syftet med regleringen. De omgivande gatorna Skånegatan, Bohusgatan och Parkgatan har ingen skyfallsproblematik vilket säkrar tillgängligheten till och från planområdet. Smålandsgatans befintliga marknivåer ska bibehållas.

För att skyfallssäkra tillkommande bebyggelse på kvartersmark införs planbestämmelser. För den västra fastigheten inom planområdet (2 i bilden nedan) gäller att byggnadens sydvästra del ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden samt att färdigt golv ska vara minst +3,7 meter över nollplanet för att säkra tillgänglig entré. Detta ger en marginal på 0,2 meter över skyfallsytan vilket är enligt stadens riktlinjer. För byggnadens nordvästra del gäller att byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden.

Ny byggnad väster om Garnisonsparken utgör samhällsviktig verksamhet (3 i bilden nedan) och ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden samt att färdigt golv ska vara minst +3,7 meter över nollplanet för att säkra tillgänglig entré. Detta ger en marginal på 0,5 meter över skyfallsytan vilket är enligt stadens riktlinjer för samhällsviktig byggnad. Idag utgör den obebyggda marken ett naturligt magasin vid skyfall. Vid bebyggande av marken ska en anordning för fördröjning om minst 145 m³ skapas som kompensation.

För övriga byggnader inom planområdet identifierades inte någon betydande risk med stående vatten nära någon byggnad vid skyfall. Baserat på dessa observationer är marginalen på 0,2 meter respektive 0,5 meter inte motiverad, men det rekommenderas att bygga enligt samma mål, det vill säga att förhindra att byggnadens funktion påverkas av översvämningsrisker.



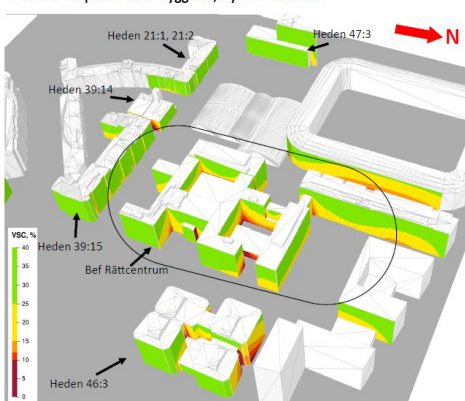
Översiktskarta som visar vattendjup vid skyfall med nya planförslaget. 1 visar vattensamling på Smålandsgatan, 2 visar lågpunkten vid gamla Ullevi, och 3 visar vattensamling mot ny byggnad väster om Garnisonsparken.

Dagsljus

Huvudregeln i Boverkets byggregler (BBR) säger att alla rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha god tillgång till direkt dagsljus. Allmänt råd enligt BBR är en dagsljusfaktor om minst 1,0 % i rummet.

En VSC-simulering för hela området är gjord och visar situationen för dagsljusnivåerna på befintliga och tillkommande fasader före och efter planerad utbyggnad. Analysen är en indikator för att identifiera kritiska områden där det finns risk att dagsljusfaktorn inte uppfylls. I framtiden dagsljusutredning indikerar grön färg (>25%) att goda dagsljusförhållanden för bostäder kan uppnås och gul färg (15-25%) att beroende på hur bostadsbebyggelsen utformas kan goda dagsljusförhållanden uppnås. För kontor bedöms 15-25 % ge goda dagsljusförhållanden. Orange färg visar värden på 12-15% och röd värden på 10-12%. För innerstaden bedöms att VSC under 12 % för bostadsbebyggelse endast bör tillåtas på mindre ytor av fasaden och VSC under 10 % inte bör tillåtas.

Fall 1: utan planerad bebyggelse, Vy från Nordöst



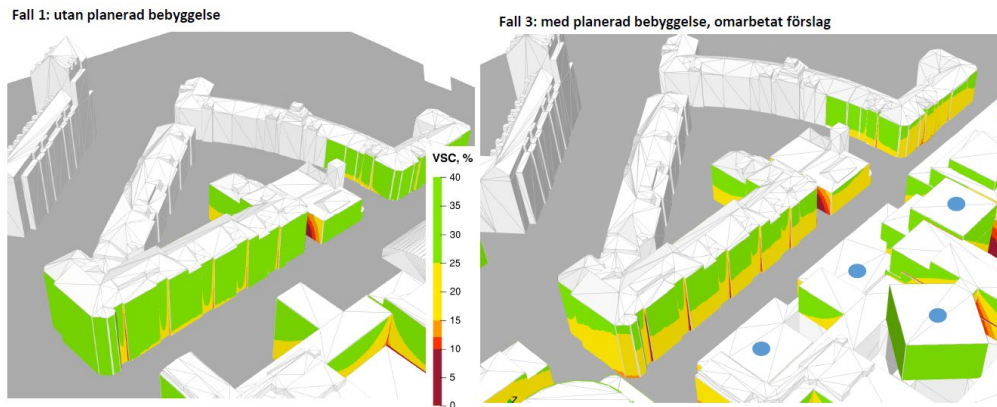
Fall 3: med planerad bebyggelse, omarbetat förslag, Vy från Nordöst



VSC-simulering före och efter planerad bebyggelse (EQUA).

Påverkan på befintliga bostäder söder om Smålandsgatan

Dagsljusnivåerna på befintliga bostadsfasader längs Smålandsgatan minskar efter det att planerad bebyggelse uppförs. Värdena minskar från VSC över 25% (grönt) till VSC 15-25% (gult) för plan 0-2 på Heden 21:1 och Heden 21:2 samt i de nedre planen på Heden 39:15.



VSC-simulering före och efter planerad bebyggelse för fasaderna på Heden 21:1, 21:2 och 39:15 (EQUA).

Dagsljusfaktorn har simulerats för alla befintliga lägenheter som bedöms påverkas av planerad bebyggelse. I dagsljusutredningen nämns även ett fall 2. Detta avser en bedömning av dagsljuspåverkan utifrån samrådsförslaget. Efter samrådet har planförslaget arbetats om i syfte att förbättra dagsljusförhållandena för befintliga bostäder.

För **Bostäderna på Heden 21:1** klaras i dagsläget inte boverkets allmänna råd för någon av lägenheterna. Av de 33 påverkade rummen klarar i dagsläget 15 av rummen dagsljusfaktorn. Byggnadens egen utformning påverkar dagsljusinsläppet i rummen negativt genom att förhållandet mellan fönsterglasarea och rumsarea är låg, att det finns fönsterspröjs och att ytterväggarna är tjocka. Mot Heden 21:1 på andra sidan Smålandsgatan är det idag bebyggt med en lägre tennishall och diagonalt mot nordväst är tomten obebyggd. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge.

Den nya bebyggelsen på andra sidan Smålandsgatan kommer att innebära en påtaglig försämring för Heden 21:1. Trots att VSC-analysen med planerad bebyggelse visar relativt goda värden vid fasad uppfylls endast dagsljusfaktorn för två av de påverkade rummen. Att det blir en stor påverkan från den nya bebyggelsen bedöms även bero på hur befintlig byggnad är utformad. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Bostäderna på Heden 21:2. Av de 27 påverkade rummen klarar i dagsläget 26 av rummen dagsljusfaktorn. Heden 21:2 har generellt högre förhållande mellan fönsterglasarea och rumsarea och därmed är dagsljusförhållandet bättre än för Heden 21:1. Dock är även här ytterväggarna tjocka och det finns spröjs vilket minskar dagsljusinsläppet. Mot Heden 21:2 på andra sidan Smålandsgatan är det idag obebyggt och en lägre tennishall finns diagonalt över gatan mot nordost. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge.

Den nya bebyggelsen på andra sidan Smålandsgatan kommer att innebära en försämring för Heden 21:2 trots att VSC-analysen med planerad bebyggelse visar relativt goda värden vid fasad. Dagsljusfaktorn uppfylls för 13 av de 27 påverkade rummen. Två rum får dagsljusfaktorn 0,9 och fem rum får en faktor på 0,8. Sju rum får en dagsljusfaktor på 0,5 till 0,7. Att det blir en stor påverkan från den nya bebyggelsen bedöms även bero på

hur befintlig byggnad är utformad. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Bostäderna på Heden 39:15 har i dagsläget goda ljusförhållanden mot norr och öster med undantag för ett antal rum på plan 2 (bottenvåningen). Flera av rummen på bottenvåningen påverkas negativt av att våningarna ovanför kragar ut. För lägenheterna som helhet klaras dock de allmänna råden endast för ett mindre antal lägenheter på grund av ljusförhållandena mot söder. Denna sida påverkas inte av detaljplanens genomförande.

I påverkade rum på plan 4 till 10 uppfylls efter planerad bebyggelse de allmänna råden i 209 av de 218 rummen. Åtta rum får ett värde på 0,9 och ett av rummen får värdet 0,8.

I påverkade rum på plan 3 uppfylls de allmänna råden i 22 av de 34 rummen. Åtta av rummen får ett värde på 0,9 och fyra får värdet 0,8.

Det mest påverkade planet är plan 2 (bottenvåningen). Av påverkade rum uppfylls dagsljusfaktorn för 7 av 30 rum. Fem rum får ett värde på 0,9 och sju rum får värdet 0,8. Elva rum får ett värde på 0,5 till 0,7. En enrumslägenhet får ett värde på 0,6 i det enda rummet.

Sammanlagt klarar 238 av de 282 rummen dagsljusfaktorn. 21 rum får ett värde på 0,9. Tolv rum får ett värde på 0,8. De elva rum som får sämst värde (0,5 till 0,7) ligger i bottenvåningen. I bottenvåningar i centrala lägen är det normalt svårt att uppnå goda dagsljusförhållanden. Dessutom påverkar i detta fall byggnadens egen utformning bottenvåningen negativt då våningarna över kragar ut över flertalet av rummen.

Påverkan totalt sätt bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget.

Befintlig skola

I skolan i gamla elektricitetsverket "Elyseum" påverkas ett rum som kan anses omfattas av dagsljuskraven. Dagsljusfaktorn minskar från cirka 0,44% till omkring 0,36% i detta rum. Byggnadens tjocka ytterväggar och lilla fönsterarea ger dåliga förutsättningar gällande dagsljus även utan planerad bebyggelse

Befintliga kontorshus

Enligt VSC-studien är det en mindre del av byggnaden på plan 1 och 2 i Park49 (Heden 47:3) där VSC understiger 15%. På plan 1 (bottenvåningen) finns inte några kontor eller fasta arbetsplatser. På plan 2 understigs 15 % endast på en mindre del av fasaden. Denna del ingår i ett öppet kontorslandskap där hela fasaden är uppglasad. Dagsljustillgången bedöms därmed vara god.

Dagsljusfaktorn för Bärnstenen (Heden 46:3) har simulerats i de rum på plan 2, 3 och 4 som bedöms få en VSC under 15%. Simuleringarna visar att det blir goda dagsljusförhållanden i rummen. Innan planerad utbyggnad var dagsljusfaktorn runt 3,5 - 4%, efter planerad utbyggnad blir faktorn runt 2 - 3%. Detta beror på att kontorsbyggnaden har stora fönster och planlösningen är öppen vilket gör att ljuset kan spridas från flera håll.

Påverkan på planerad bebyggelse

Gällande de planerade kontorsbyggnaderna visar resultatet låga VSC-nivåer på vissa delar av fasaderna framförallt i de lägre planen. I dessa lägen bör inte arbetsplatser placeras. Istället bör andra utrymmen som exempelvis korridorer, WC och mötesrum placeras här. Om arbetsplatser ska placeras vid fasader med lägre värden bör utredning avseende rumsdjup och fönstersättning göras för att säkerställa att dagsljuskravet uppfylls. Om möjligt bör planlösning med öppna kontorslandskap som har fönster åt flera väderstreck prioriteras. För samtliga byggrätter som föreslås inom detaljplanen kommer dagsljusfrågan att behöva fördjupas i samband med bygglovet avseende hur arbetsplatser kan placeras. Speciellt för Heden 42:1 och 42:2 kan dagsljus bli kritiskt för vissa byggnader. Disponering och omfattning bedöms slutligen i bygglovet.

Gällande planerat studentcentrum visar studien att dagsljusstillgången kan bli låg för delar av den norra fasaden mot det nya polishuset. Det blir därför viktig hur fasad och fönstersättning med mera utformas och hur funktioner och rum disponeras.

Solljus

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Studentbostäder om högst 35 m² är helt undantagna kravet. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar endast simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Simuleringar har även gjorts för sommar- och vintersolstånd.

Det är på förmiddagen fram till cirka klockan 10 som planerad bebyggelse har någon större påverkan på solinstrålningen i simulerade lägenheter vid höstdagjämning. Det är lägenheterna i det nordöstra hörnet som påverkas av planerad bebyggelse. Skillnaden i antal soltimmar blir där som mest knappt 1 timme. Det rum som beräknas få minst antal soltimmar får direkt solljus under cirka 2,4 timmar. Idag beräknas rummet ha cirka 2,5 soltimmar.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på befintliga bostäder med anledning av den föreslagna bebyggelsen som acceptabel i detta centrala läge.



Skuggvisualisering östra fasaden Heden 39:15 klockan 9 respektive klockan 10. Efter klockan 10-11 ger planerad bebyggelse ingen påverkan på befintligt bostadshus (EQUA).

Solstudier har också tagits fram för Garnisonsparken för att bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solförhållandena i parken. Med planerad bebyggelse sjunker antal soltimmar från 5 - 6 timmar i den mest solbelysta södra delen till cirka 2 - 3 timmar vid vår- och höstdagjämning. Det är främst det nya och höga polishuset vid Ernst Fontells Plats som påverkar den södra delen av parken. Den norra delen av parken har redan innan planerad bebyggelse relativt lite soltid och efter utbyggnationen av rättscentrum blir soltiden ytterligare något lägre.

Skuggpåverkan från den nya föreslagna bebyggelsen har också studerats för påverkan på Gamla Ullevi. Utifrån framtagna solstudie bedöms det bli en måttlig påverkan på gräset vid vår- och höstdagjämning i jämförelse med arenans egen skuggning.

Utblick

Utblick är inte definierat i plan- och bygglagen. Tillgång till utblick avser möjligheten till kontakt med omgivningen och definieras enligt Boverkets byggregler (BBR) som att minst ett fönster i varje rum bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. Detta gäller för rum eller avskiljbara delar av rum där man vistas mer än tillfälligt.

Planförslaget innebär att området förändras och får en mer stadsmässig karaktär. Dagens karaktär av bakgata med slutna fasader, stängsel och grindar samt markparkering ersätts av en omsorg i gestaltningen av gaturummet med bland annat träd och växtbäddar samt byggnader med öppen karaktär i bottenvåningar med inslag av verksamheter. Förslaget är utformat så att föreslagna byggnader är lägre i skala närmast befintlig bostadsbebyggelse. Samtidigt försvinner värden i form av öppenhet och gräsytor med uppväxta träd.

Sammanfattningsvis kommer utblicken att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Påverkan bedöms som acceptabel och något man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats.

Vind

En vindkomfortsutredning har tagits fram i syfte att få en bättre förståelse för hur föreslagen bebyggelsen inverkar på lokalklimatet i den omgivande miljön med avseende på vind. Bedömningen är att planområdet generellt har god vindkomfort, men att det på vissa platser kan behövas åtgärder beroende av vad ytan avses användas till. Exempel på åtgärder kan vara plantering av grönska.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats ska kompenseras genom följande åtgärder:

- Anläggning av växtbäddar och plantering av nya träd i befintlig allé på Skånegatan, samt växtbäddsrenovering för att utveckla befintliga värdefulla träd

- Utplacering av stockar, mulmholkar och fågelholkar. Aktuella platser för dessa åtgärder är i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket och Överåsparken i Örgryte.

Kompensation för försämrade sociala värden i Garnisonsparken samt förstärkningsåtgärder för att kunna bemöta en ökad befolkning i området föreslås göras genom följande åtgärder:

- Utveckling av mötesplatser i Burgårdsparken, till exempel åtgärder som fler bänkar och platser för umgänge. Upprustning av det östra gångstråket med belysning, ny asfalt samt andra åtgärder som förbättrar tillgängligheten, till exempel räcken i kuperade partier, bänkar, ledstråk och skyltning.

Grönytefaktor

De exploatörer som omfattas av markanvisningsavtal har från Staden krav på sig att göra åtgärder för ekosystemtjänster. Detta följs upp i genomförandeavtal med fastighetskontoret. Åtgärderna som föreslås är framförallt gröna tak och växtlighet på takterrasser.

Målet för grönytefaktorn uppnås inte i beräkningarna i trafikförslaget för allmän plats. Dock framhålls att det finns metoder för att förbättra grönytefaktorn så som perennrabatter under träd, regnträdgårdar i refugitor för rening av dagvatten samt kan det övervägas om hårdgörande material med genomsläpplighet för dagvatten kan väljas. Det behöver arbetas vidare med vid gestaltning och genomförande av allmän plats.

Säkerhet

Riskenivån i området bedöms som förhöjd. Framförallt beror bedömningen på närheten mellan polisiär eller annan rättsvårdande verksamhet och civil verksamhet. Polisiär och rättsvårdande myndigheters verksamhet är förknippad med en särskild hotbild. En inträffad händelse kan dock få skadeverkningar även för omkringliggande bebyggelse. Det begrepp som brukar användas för detta är så kallad överförd hotbild.

För att trygga de civila i området och ge de rättsvårdande instanserna bästa möjlighet till att fullgöra sina respektive samhällsuppdrag rekommenderas i säkerhetsutredningen att hänsyn tas till behovet av avspärrningsmöjligheter, tillgänglighetsaspekter samt områdesskydd och förstärkningsskydd för civila byggnader.

Utifrån att polisiär och rättsvårdande myndigheters verksamhet möjliggörs i närheten av befintlig bostadsbebyggelse längs Smålandsgatan föreslås att åtgärder genomförs. Genom bestämmelser regleras att påkörningsskydd i form av murar ska uppföras på kvartersmark vid en utbyggnad enligt planförslaget. En annan åtgärd är att parkeringsförbud införs utmed norra delen av Smålandsgatan framför rättscentrum. Utöver detta avses träd och/eller plantering uppföras på allmän plats längs Smålandsgatans norra sida vilket också bedöms vara riskreducerande.

När det gäller nya polishuset på Ernst Fontells Plats regleras genom planbestämmelse att bottenplanet på sydvästra hörnet av nya polishuset är indraget för att öka avståndet till befintlig bostadsbebyggelse. I norr ska mur uppföras utanför nytt polishus för att reducera den överförda hotbilden för befintlig kontorsbyggnad norr om Ernst Fontells Plats.

Föreslagen civil bebyggelse som tillåts i direkt anslutning till polis och rättsvårdande myndighet har fått skyddsbestämmelser som ställer konstruktionskrav på fönster, fasad och byggnadsstomme.

Om avspärrningsmöjligheter i framtiden bedöms behövas omöjliggör inte planförslaget detta.

In- och utsläpp av bortasupportrar Gamla Ullevi

För att säkerställa hantering för in- och utsläpp av bortasupportrar till och från Gamla Ullevi har Wallenstam i samarbete med Got Event, Polisen och Räddningstjänsten utrett frågan och hittat en lämplig lösning att utgå ifrån. Genom detaljplanen regleras att ytan som behövs för ändamålet inte får bebyggas.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser innehåller tvingande bestämmelser om hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Fastighetsbestämmelser kan även innehålla bestämmelser om hur rättigheter inom ett område ska bildas, ändras eller upphävas. Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelnde bestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inom område markerat med (C₁ D₁) i plankartan finns det möjlighet att bilda 3D-utrymme under allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive markägare/exploatör ansvarar för utbyggnaden inom sin kvartersmark. Tekniska anläggningar för trafiksignalstyrning, transformatorstationer, fördelarstation samt hantering av dag- och skyfallsvatten kan anläggas inom kvartersmark, ansvarig för dessa är huvudmannen för respektive anläggning.

Befintliga transformatorstationer inom rättscentrum kommer behöva omdisponeras inom kvartersmark med bestämmelsen E₃. Totalt kan cirka 180 m² säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Fördelarstationen på Ernst Fontells Plats ska omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Ny fördelarstation ska placeras inom kvartersmark med bestämmelsen E₁. Befintlig ledningsrätt omprövas att gälla fördelarstationens nya läge.

Detaljplanen möjliggör att befintlig styr- och reglercentral byggs in i ny byggnad på Ernst Fontells Plats. Ny placering ska ske inom kvartersmark med bestämmelsen E₂. Befintlig ledningsrätt omprövas att gälla stationens nya läge.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA och TORG. Kommunen, genom kretslopp

och vatten, ansvarar för förvaltning av nytt ledningsnät avseende vatten-, avlopp- och dagvattenförsörjning. Göteborg Energi ansvarar för drift av anläggningar inom E₁, fördelarstation och E₃, transformatorstation. Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift av anläggningar inom E₂, styr- och reglercentral. Respektive fastighetsägare ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheter behöver justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas de anpassningar som föreslås.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Heden 42:1	ca 310 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; polis, kriminalvård och kontor.
Klippan Kulturfastigheter	ca 3 840 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; polis, kriminalvård och kontor
SGS Studentbostäder	ca 2 100 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; studentbostäder och centrum

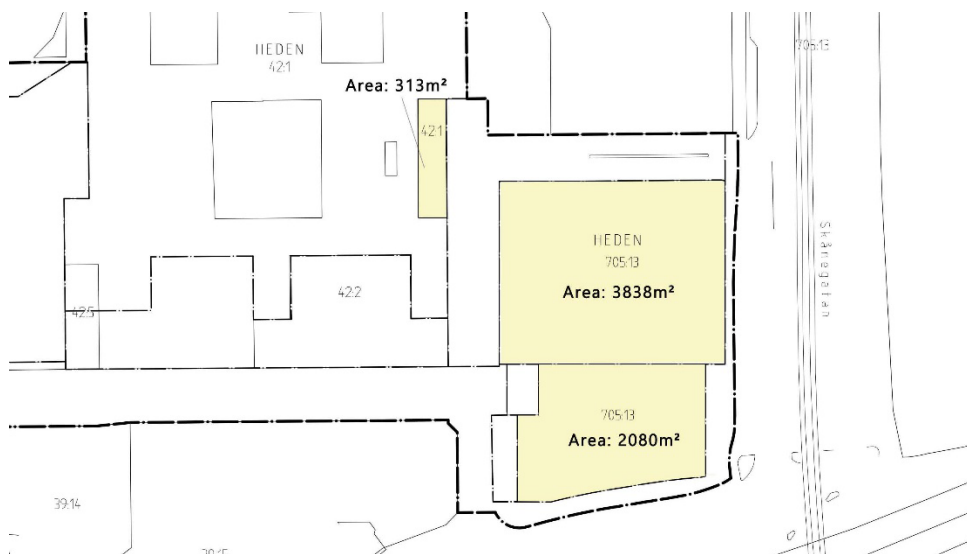


Bild som visar vilka ytor som är aktuella för fastighetsreglering.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen är huvudman för allmänna platser och har rätt att lösa in sådan mark enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in sådan mark enligt 14 kap. 14 § plan och bygglagen om fastighetsägaren begär det.

Mark inom fastigheten Heden 705:13 (ca 310 m²) ändras från allmän plats till kvartersmark och ska överföras till fastigheten Heden 42:1 genom fastighetsreglering. Heden 42:1 ägs av Vasakronan. Mark inom fastigheten Heden 705:13 (ca 6100 m²)

ändras från allmän plats till kvartersmark och ska överföras till nya fastigheter som behöver fastighetsbildas. Kommunen avser teckna avtal om fastighetsreglering, med fastighetsägaren Vasakronan, i anslutning till antagandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom fastigheten Heden 705:13, ”kvarteret Ernst Fontells Plats”, ska styckas av och bilda nya fastigheter för bland annat polismyndighet, kontor och studentbostäder.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage, underbyggnadsrätter med mera. En gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Ledningsrätt

Omläggningar av befintliga ledningar samt uppdimensionering av VA-ledningar i framförallt Smålandsgatan ska genomföras. Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstation och signalstation att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Ledningsrätt 1480K-2020F205.1 avseende starkströmsledningar ska omprövas att gälla ledningens nya läge.

Flytt av fördelarstation, transformatorstation och signalregleringsstation redovisas under rubriken *Anläggningar inom kvartersmark*.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark.

Kostnaden för lantmäteriförrättningarna regleras i kommande köpehandlingar och genomförandeaftal mellan Kommunen och respektive markanvisad part.

Vasakronan ansöker om nödvändig fastighetsbildning berörande sin kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2014-0070) gällande parkeringsplatser och dagvattenhantering tillhörande GotEvent AB. Arrendeavtalet ska sägas upp för upphörande.

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2014-0068) gällande idrottsanläggning tennishall tillhörande Ullevi Tennisklubb. Ullevi Tennisklubb och Wallenstam har tecknat en avsiktsförklaring avseende parternas vilja att Ullevi Tennisklubb fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet på samma adress efter exploateringen. Arrendeavtalet kommer att sägas upp till tidpunkt som anpassas efter byggstart för den nya tennisanläggningen.

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2012-0100) gällande parkeringsplatser tillhörande Vasakronan. Arrendeavtalet är uppsagt för upphörande till 2023-09-30.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Vasakronan angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Innan detaljplanen antas ska ett avtal mellan kommunen och Vasakronan tecknas som hanterar de bullerdämpande åtgärder som krävs på Heden 22:19 för att säkerställa att bullernivåerna inte överstiger riktvärdena för studentbostäder.

Mellan kommunen och respektive av de markanvisade parterna ska genomförandavtal tecknas som bland annat reglerar utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom planområdet, samordning mellan kommunen och parterna samt specifika villkor som ingått i markanvisningen. Avtal som hanterar överlåtelsen av mark från kommunen till respektive markanvisad part tecknas parallellt med genomförandavtalen.

ANTAGANDEHANDLING

Avtal om fastighetsbildning avseende allmän platsmark som kommunen övertar samt kvartersmark som kommunen säljer kommer att upprättas.

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.

Övriga avtal

För att säkerställa markåtkomst för utbyggnad av skyfallsled utanför planområdet har överenskommelse om ledningsrätt för skyfallsled tecknats mellan kommunen och ägarna till Heden 47:1 respektive Heden 47:3.

Dispenser och tillstånd

Inom planområdet vid Ernst Fontells Plats finns en allé inom planerad kvartersmark. Allén bestående av sju träd av arten turkisk hassel kommer i konflikt med Polisens behov av nya lokaler. Polisens behov är av regionalt och nationellt intresse och medför att kommunen gör om allmän plats, där trädallén står, till kvartersmark för allmänt ändamål genom planbestämmelserna C₁ och D₁, "polis och rättsvårdande myndigheter". Allén kommer att behöva avverkas i samband med exploateringen. Alléträden som påverkas föreslås ersättas genom plantering av sju nya alléträd på huvudsakligen samma plats vid Ernst Fontells Plats. Det finns även en allé längs Smålandsgatan på kvartersmark inom Heden 47:2 bestående av tretton lindar. Träden har idag dåliga växtförutsättningar. Avsikten är att skapa nya bättre växtbäddar på allmän plats längs Smålandsgatan och ersätta med en trädart som bättre klarar platsens förutsättningar samt möjliggöra en erforderlig kommunal skötsel i kombination med önskad stadsutveckling.

Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Länsstyrelsen beslutade om dispens från biotopskyddsbestämmelserna 2022-12-14 med villkor om återplantering av tjugo nya träd.

Inga markarbeten får ske inom fornlämningsområde innan området är slutundersökt och/eller tillstånd medgivits från Länsstyrelsen. Se mer under rubriken *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2021

Granskning: 4:e kvartalet 2022

Antagande: 2:a kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2024

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 tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av Polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Även om det hade varit önskvärt med ytterligare fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. På platsen finns flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd som gör att platsen bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Platsen utgör även ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålet: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Nollalternativet

Grönytan på Ernst Fontells Plats är kvar med sina natur- och kulturvärden med stora gamla träd.

Förutsättningarna för att få en levande stadsmiljö längs Smålandsgatan är mindre om detaljplanen inte genomförs eftersom gällande planer inte medger publika verksamheter. Men också för att de ekonomiska förutsättningarna inte säkerställs genom det exploateringsbidrag som detaljplanens genomförande bidrar med.

Polisen och övriga rättsvårdande myndigheter får inte samma möjligheter att utveckla sin verksamhet på platsen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Gällande grönytor och friytor försämras situationen. Befintlig grönyta på Ernst Fontells Plats försvinner och solinstrålning i Garnisonsparken försämras. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas. Inga miljöer skapas som vänder sig till barn.

Utifrån att den allmänna plats som planläggs i huvudsak utgör gator med biltrafik är det extra viktigt att omsorg läggs på gestaltning av gatumiljöerna. En mindre torgyta i anslutning till Studentcentrum ska utformas för att ge möjlighet att stanna till, sitta ner en stund och betrakta omgivningen. Den allmänna platsen ska ha gröna inslag med träd och planteringar och ska rumsligt fungera som en helhet ihop med förgårdsmarken. Ett gestaltungsförslag är framtaget som syftar till att höja kvaliteten och förbättra vistelsemiljön för de som bor och verkar i området.

Bebyggelsen i området är storskalig och det som tillförs har en hög exploateringsgrad. För att förbättra upplevelsen i gaturummet hålls skalan ner i anslutning mot gator och befintlig bebyggelse samtidigt som utformningsbestämmelser införts avseende material, utformning och öppenhet avseende våningar i gatuplan.

Studentcentrum, tennis och publika bottenvåningar med till exempel café förväntas bidra med större social aktivitet i stadsmiljön. Studentbostäder skapar liv även på kvällstid. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också bidrar till ökad trygghet. Det tillkommer inte någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden.

Planförslaget innebär att det kommer bo och arbeta fler människor i området samtidigt som de allmänna parkytorna i närområdet är begränsade. Garnisonsparken har redan utmanande förutsättningar för att fungera som en bostadsnära park och planförslaget försämrar parkens förutsättningar ytterligare genom att försämma solljusförhållandena. En större satsning för att öka Garnisonsparkens kvalitet kommer inte uppfylla behovet. Istället föreslås att kvaliteten på vistelseytor i Burgårdsparken höjs. Burgårdsparken har potential att utvecklas och är en av de parker som ligger närmast planområdet.

Planförslaget löser inte kopplingen av stråk till omgivande kvarter och parker. Detta behöver omhändertas i kommande utformning av de stora gator som omger planområdet.

Dialoger har hållits med skolelever (åk 6-9) på intilliggande skola, där framkom bland annat behov av övergångsställen och platser att vara på rasterna. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade. Fler säkra gångpassager inom planområdet föreslås och gatumiljöerna kommer att utformas för att få ner hastigheterna. I övrigt föreslås verksamheter som inte direkt vänder sig till barn med undantag för tennisverksamhet. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas.

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.*

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Det nationella och regionala intresset av polisverksamhet har vägt tungt i bedömningen av exploateringsgraden på Ernst Fontells Plats. Ny bebyggelse bedöms ha anpassats till riksintresset för Stenstaden. Riksintresset för 1600-tals staden bedöms inte påtagligt skadas. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

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 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering av befintlig sammanhållen bebyggelse. Ett befintligt grönområde med särskilt skyddsvärda träd och träd med visst naturvärde kommer att tas i anspråk. Kompensationsåtgärder kan inte ersätta de värden som går förlorade.

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 etcetera
- 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 miljökvalitetsnormer överskrids.

ANTAGANDEHANDLING

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel 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 2019-12-06. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De mål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: *Göteborg har en hög biologisk mångfald*

I och med att en grönyta med skyddsvärda träd ianspråkats och ingen grönyta tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* och *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*.

Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms den totala föroreningsmängden som släpps ut i Fattighusån minska vilket bidrar till att uppfylla delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*.

Klimatet: *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*

Planförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och till Göteborgs Centralstation. Även om planförslaget bidrar till ökade resor och transporter finns goda möjligheter till hållbart resande och effektivare transporter då en samlokalisering av till exempel Polisens verksamhet möjliggörs. Avtal för mobilitetsåtgärder kommer att tecknas vilket bidrar till att parkeringstalen för tillkommande exploatering kan sänkas. Planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Människan: *Göteborg har en hälsosam livsmiljö*

Luftkvalitetsmålet klaras inte idag och inte heller vid ett genomförande av detaljplanen men effekterna av planerad bebyggelse bedöms ge en viss förbättring av luftkvaliteten inom området och bedöms därmed inte negativt påverka delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*.

Det är idag höga bullervärden vid de större gatorna som omgärdar planområdet. Inne i planområdet kan goda ljudmiljöer uppnås. Den tillkommande trafikalstring som

detaljplanens genomförande bedöms medföra innebär att det generellt blir en liten ökning av trafikbuller. Nya kylare kommer att installeras på ett befintligt kontorshus i planområdets direkta närhet som en följd av planens genomförande varvid buller från verksamheter bedöms förbättras. Sammantaget bedöms inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* påverkas i någon större utsträckning.

I och med att en grönyta ianspråk tas och ingen ny tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*. Tillgången till parktyper i närområdet är god men fordrar att trafikerade gator behöver passeras. Till delmålet hör även att utbyggnaden av planområdet kommer att bidra till högre lokala temperaturer, värmeöar, vid värmeböljor eftersom störst temperaturökning sker där naturmiljöer eller grönområden omvandlas till bebyggd mark med slutna gaturum. Effekten kommer att mildras något genom de nyplanterade gatuträden vilka ihop med ljusa fasader, tak- och fasadvegetation delvis motverkar värmeabsorptionen. Planområdet är idag mindre utsatt än närliggande centrala områden tack vare dels närheten till parkbältet, dels de höga träd och gräsytor samt öppna gaturum som präglar området.

Påverkan på naturmiljön

Vid ett genomförande av planförslaget tas den befintliga grönytan på Ernst Fontells Plats i anspråk. De biologiska värden som finns på platsen försvinner. De värden som går förlorade ersätts inte men en viss kompensation kommer att genomföras inom planområdet genom plantering längs gatorna samt utanför planområdet. Föreslagna åtgärder beskrivs under rubriken *Kompensationsåtgärder*.

Garnisonsparken blir än mer dold mellan höga byggnader. Solförhållandena försämras i parken.

De tre hästkastanjer som växer på kvartersmark söder om befintligt polishus kommer att tas bort om föreslagen byggrätt genomförs mot Smålandsgatan. Dessa står på privat mark och det är upp till fastighetsägaren om en kompensation av de värdena ska genomföras. I gällande detaljplan medges en byggrätt där träden idag står.

De båda alléerna inom planområdet påverkas av planförslagets genomförande. I Ansökan om biotopskyddsdispens föreslås att lindallén på västra delen av Smålandsgatan och allén med turkisk hassel på Ernst Fontells Plats ersätts med nya träd som ges bättre växtförutsättningar. Länsstyrelsen har beslutat om dispens med tillhörande kompensation.

Getlaven som växer på ett av lindträden i allén bedöms av Park- och naturförvaltningen inte vara avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Getlaven bedöms numera som livskraftig och finns på flera ställen i centrala staden. Trädet kommer att ersättas med ett nytt träd.

Påverkan på kulturmiljön

Då den gröna kullen med uppväxta lövträd på Ernst Fontells Plats bebyggs, försvinner ett historiskt lager och den historiska avläsbarheten bedöms därmed minska. Samlingen av uppvuxna karaktärsfulla träd ger idag platsen historiskt djup och stabiliserar en heterogen stadsmiljö. Ett borttagande påverkar upplevelsen av kontinuitet i stadsrummet. Kullen är

också viktig för att stötta upplevelsen av fornlämningen som idag finns under Garnisonsparken, även om den inte utgjort en del av gravsättningsområdet.

Befintligt polishus är idag tillbyggt åt väster och kringbyggt mot norr och nordost vilket innebär att dess annonsering mot omkringliggande stadsrum påverkats genom tidigare byggnationer. Upplevelsen av polishusets ursprungliga arkitektoniska idé, dess pondus och särställning i de angränsande stadsrummen, kommer att påverkas av fortsatta kompletteringar i form av tillbyggnader samt kompletteringar med nya byggnader i den omedelbara närmiljön. Möjligheten att avläsa byggnadsverket som helhet kommer genom dessa kompletteringar att ytterligare påverkas och begränsas. För möjligheten att avläsa polishusets återstående fasad med huvudentré mot öster samt gavelmotiv mot söder finns en varsamhetsbestämmelse införd. För att uppnå en hänsynsfull komplettering vid tillbyggnad har utformningsbestämmelser införts på plankartan.

Typologin i de nya högre byggnaderna i kontext med Gårda gör att en ny typologi och skala kommer närmare den historiska staden. Landskapsbilden förändras succesivt genom de nya tilläggen. Avläsbarheten och möjligheten att uppleva det omgärdande stadslandskapet och landskapsrummet minskar genom att de nya byggnaderna avskärmar omgivningarna sett inifrån den historiska stadskärnan. De höga byggnaderna kontrasterar mot de låga småskaliga kvarteren i kvartersstaden utmed Sten Sturegatan, och i det vidgade perspektivet även för stadsrummen och miljösammanhangen inom den historiska stadskärnan och utgör en ny referens vars inflytande kommer att skifta över dygnet. Med anledning av skalan och närheten uppstår en visuell påverkan i influensområdet för riksintresset innerstaden med parkbältet O2:1-5. Bildmontagen visar att en indirekt påverkan är att förvänta (se under stycket om *Stadsbild*).

Påverkan på vatten

Föroreningsmängderna har beräknats för hela detaljplanen och resultaten visar att den totala föroreningsmängden för detaljplanen minskar även utan rening. Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på Fattighusan.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriförrättning, utbyggnad av allmänna platser, skyfallsanläggning, kompensationsåtgärder för grönytor samt ledningsomläggningar i syfte att frigöra kvartersmark.

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några investeringskostnader till följd av planläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för flytt och uppdimensionering av spillvattenpumpstation samt utbyggnad av serviser och uppdimensionering av ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden bedöms inte få vare sig intäkter eller kostnader, avseende drift och förvaltning, till följd av planläggningen.

ANTAGANDEHANDLING

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och torg.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för drift av ny spillvattenpumpstation, dagvattenmagasin, skyfallsanläggning och vatten-/avloppsledningar samt för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Klippan Kulturfastigheter

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, förutom flytt av fördelarstation med tillhörande anläggningar. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark och anslutning till VA-anläggningar. Exploatören får utgifter för diverse anslutningar så som fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och/eller bredband.

Ekonomiska konsekvenser för Vasakronan

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, del av kostnad för anläggande av gata (exploateringsbidrag) och anslutning till VA-anläggningar. Exploatören får utgifter för diverse anslutningar så som fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och/eller bredband.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Frida Kjäll

Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef

Janna Andersson

Projektledare