



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat: 230828

Diarienummer: EXF-2023-01910

Handläggare

Albertina Henriksson

Telefon: 031 -368 11 12

E-post: [albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se](mailto:albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se)

## **Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för Göteborgs Konstmuseum inom stadsdelen Lorensberg, samrådsremiss, utökat förfarande**

### **Förslag till beslut**

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Göteborgs Konstmuseum inom stadsdelen Lorensberg under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har översänt förslag till detaljplan för Göteborgs Konstmuseum inom stadsdelen Lorensberg och gett dåvarande fastighetskontoret möjlighet att lämna in ett yttrande senast den 4/10 2022.

Då dåvarande Fastighetskontoret inte skickade in något yttrande under samrådstiden har nuvarande Stadsbyggnadsförvaltningen godkänt att Exploateringsförvaltningen inkommer med ett sent yttrande.

Göteborgs Konstmuseum har behov av om- och utbyggnad för att utvecklas till en modern, energieffektiv och logistiskt välfungerande konstmuseibygnad av internationell standard.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum samt utveckla och säkerställa platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden i alla skalor, från stadslandskapet till detaljerna samt säkerställa hög kvalitet för tillkommande bebyggelse. Till grunden för samrådsförslaget ligger en förstudie framtagen av Higab under 2020 som endast visas som en volym. Mellan samråd och granskning genomförs en arkitekttävling för utformning av om- och tillbyggnaden.

Öster om planområdet återfinns gång- och cykelstråket Fågelsången som förbinder Götaplatsen med Renströmsparken och i det fortsatta planarbetet finns möjligheter att skapa en koppling mellan Fågelsången och museets södra sida.

Förvaltningen är positiv till planförslagets syfte att pröva om – och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum men ser behov av ytterligare utredningar kring allmän plats och kvartersmark.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får intäkter från exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får kostnader för byggnation av allmän plats och för kompensationsåtgärder. Totalt sett är det ett mindre negativt projektnetto då inte alla kostnader för exploateringsförvaltningens projektledning täcks av exploateringsbidraget.

Stadsmiljöförvaltningen får ökade driftskostnader för tillkommande allmän platsmark.

I samrådsförslaget finns det ytor som föreslås bli allmän plats GATA och PARK, totalt ca 550 kvadratmeter PARK och 200 kvm GATA. Till samrådet har ingen förslagshandling tagits fram för allmän plats, utan en förslagshandling med tillhörande kalkyl behöver tas fram när arkitekttävlingen är genomförd. Därav finns bara en grov kostnadsuppskattning framme vilken kommer att behöver uppdateras och förfinas inför granskning och ett möjligt godkännande från exploateringsnämnden.

Totalt bedöms kostnader för allmän plats uppgå till ca 2 mnkr.

## Bedömning ur ekologisk dimension

**Naturen:** Planförslaget medför att en trädbevuxen grönyta söder om konstmuseet inom fastigheten Lorensberg 9:3 tas i anspråk och totalt kan fem stora träd behöva ta ned. Grönytan är tillgänglig för allmänheten, men ligger inom kvartersmark som ägs av Higab. Ytan är inhägnad med en stenmur vilket också bidrar till att den upplevs som otillgänglig. Den används idag inte i någon större utsträckning av allmänheten.

I arbetet med detaljplanen har en naturvärdesbedömning tagits fram för de träd som berörs. Naturvärdesbedömningen beskriver bland annat en biotopskyddad oxel och två rödlistade askar. Ett samråd har hållits med länsstyrelsen avseende den biotopskyddade oxeln i enlighet med 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen meddelade att de inte vidtar någon åtgärd.

Marklov krävs för fällning av träd enligt gällande detaljplan. I det fortsatta arbetet med detaljplanen är det viktigt att utreda på vilket sätt kompensationsåtgärder för de nedtagna träden kan utföras. Träden bidrar idag med viktiga ekosystemtjänster i form av bland annat reglering av lokalklimatet, luftrening, vistelseplatser och hälsofrämjande upplevelser.

**Bedömning:** Försämring då biotopskyddade träd tas ned. Dessa bör kompenseras inom planarbetet.

**Klimatet:** Göteborgs konstmuseums befintliga byggnad uppfyller inte dagens inomhusmiljökrav. Genom en om- och tillbyggnad finns möjlighet att minska energianvändningen i lokalerna. Det centrala läget med god kollektivtrafik och möjligheter till gång och cykel går hand i hand med ambitionen om att minska klimatavtrycket.

**Bedömning:** Möjlighet till förbättring i och med planens genomförande.

**Människan:** Inom planområdet finns idag ett flertal större träd, bland annat en oxel som är särskilt skyddsvärd. Stora vuxna träd i stadsmiljö är alltid värdefulla, då de levererar många olika ekosystemtjänster. Träden utgör en viktig del av den riksintressanta kulturmiljön och är ut ett estetiskt perspektiv viktiga för upplevelsen av platsen.

**Bedömning:** Oförändrat beroende på hur gestaltungsförslaget utformas, annars risk för försämring.

## Bedömning ur social dimension

Götaplatsen, en av stadens mest karaktäristiska platser, utvecklas med ett om- och tillbyggt konstmuseum, förbättrat med avseende på funktion, flöden och tillgänglighet vilket kan stärka Göteborg både nationellt och internationellt.

Närhet till Korsvägen och tillsammans med övriga projekt skapas tydligare kopplingar och en mer lättorienterad stadsmiljö samt stärkta förhållanden mellan Korsvägen, stadsparken Renströmsparken och Götaplatsen. I planarbetet lyfts behovet att skapa kopplingar runt museet. Delar av planområdet upplevs som otryggt, speciellt kvällstid.

Tillgängligheten på platsen är begränsad då terrängen runt museet är starkt kuperad vilket bidrar att det inte finns något enkelt sätt att sig eller navigera runt museet. Från Götaplatsen upp mot museet saknas trappor och räcken med kontrastmarkeringar. I dagsläget är avstånden mellan parkeringar för rörelsehindrade och museets entréer för långa mot vad som föreskrivs i Stadens riktlinjer för tillgänglighet. Generellt saknas också tillgängliga viloplats in området. Dessa frågor är viktiga att beakta och utveckla i det fortsatta arbetet med planen.

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad. En viktig del av Göteborgs stadsplanhistoria är Götaplatsen i norra delen av planområdet. Platsen är ett landmärke i staden genom sin monumentala upphöjda placering vid Kungssportsavenyns slut. Platsen fungerar som ett vardagsrum för staden, där olika grupper samlas för att göra allting från att demonstrera till att delta i festliga evenemang och tillställningar. Vid ett genomförande av planförslaget är det viktigt att säkerställa Götaplatsens fortsatta användning som en öppen och demokratisk plats i staden.

En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys kommer att tas fram under det fortsatta planarbetet. Inventering av nuläge och analys kommer att användas som input till det gestaltungsförslag som tas fram i kommande arkitekttävling. Gestaltungsförslaget kommer sedan att konsekvensbeskrivas ur såväl socialt perspektiv som barnperspektiv.

## Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

## Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#).

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum inom stadsdelen Lorensberg med begäran om fastighetsnämndens yttrande senast den 4e oktober 2022. Då fastighetskontoret inte yttrande sig under samrådstiden har nu exploateringsförvaltningen i stället gjort en förfrågan om att lämna in ett sent yttrande som hanteras i exploateringsnämnden den 28 augusti 2023.

## Beskrivning av ärendet

Planen upprättas med utökat förfarande och samrådsyttrandet ska därför beslutas i exploateringsnämnd enligt förvaltningens rutiner.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum inom stadsdelen Lorensberg. Detta för att möjliggöra att Göteborgs konstmuseums byggnad kan utvecklas till en modern, energieffektiv och logistiskt välfungerande konstmuseibygnad av internationell standard. Planområdet ligger vid Götaplatsen och gränsar i söder till Lorensbergs villastad. Planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter och består av fastigheten Lorensberg 9:3 som ägs av Higab samt Lorensberg 9:5 och Lorensberg 706:10 som ägs av Göteborg Stad.

Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården Göteborgs innerstad (O 2:1–5). Planområdet berörs även av riksintresse för järnväg, Västlänkens korridor. Planområdet utgörs till stora delar av byggnadsminne (Göteborgs konstmuseum och delar av Götaplatsen).

## Detaljplanen

I översiktsplanen anges den pågående markanvändningen som ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd. För området gäller detaljplan II-4162, som vann laga kraft år 1994-05-25 och detaljplan II-4864, som vann laga kraft år 2006-10-02. Genomförandetiden för respektive plan har gått ut. Båda detaljplanerna anger i huvudsak museum, men även markparkering. Den senaste detaljplanen (II-4864) anger begränsningar i höjd och är skraddarsydd för ett tidigare framtaget förslag för tillbyggnad. En del av planområdet omfattas också av Albert Liljenbergs stadsplan 1480K-II-796 från 1923. Planområdet omfattas inte av tomtindelning eller fastighetsplan.

Till grund för samrådsförslaget ligger en förstudie framtagen av Higab under 2020, med fokus på lokalsamband och flöden mellan befintlig byggnad och en föreslagen tillbyggnad. Förstudien undersöker även hur en tillbyggnad kan ansluta till byggnadsminnet. Förstudien visas endast som en volym. Mellan samråd och granskning planeras en arkitekttävling där Stadens, verksamhetens och byggnadsminnets förutsättningar blir utgångspunkter.

Samrådsförslaget innebär att stadsmiljöförvaltningen får mer ytor att förvalta.

## **Utformning och funktion av allmän plats**

Ingen förslagshandling för allmän platshandling i samrådsskedet har tagits fram utan det kommer att göras inför granskning efter avslutad arkitekttävling för konstmuseet, beroende på omfattning av allmän plats.

Allmän plats har föreslagits längs Bengt Lidnersgatan på museets västra sida samt längs museets södra sida. Den föreslagna allmänna platsen utgörs till största delen PARK men även GATA.

Gällande allmän plats GATA anser förvaltningen inte att förslaget tillför något allmänt ändamål för den ytan och att allmän plats GATA därför inte är aktuellt. Föreslagen allmän plats PARK utgörs av relativt smala ytor vilket innebär att de kan bli utmanade att hantera såväl funktionsmässigt som driftsmässigt. Förvaltningen ser därför ett behov av ytterligare utredningar kring gränssnittet mellan allmän plats park och prickad kvartermark, där ett tänkbart resultat kan vara att utvidga den prickade kvartermarken med egenskapsbestämmelser som säkerställer gröna ytor. Utöver att den eventuella allmänna platsen skall gå att hantera förvaltningsmässigt är det viktigt att säkerställa ambitionen om ett sammanhållet stadsrum där Fågelsångens koppling mellan Renströmska parken och Lorensbergsparken förstärks och bevaras.

Ytterligare en viktig del i det fortsatta arbetet är jobba med att stärka och bevara Fågelsångens gröna koppling mellan Renströmska parken och Lorensbergsparken. Positivt i planförslaget är att de tyngre transporterna flyttas från gång- och cykelstråket Fågelsången till Bengt Lidners gatan. En omlastningscentral kan bli aktuell då Bengt Linders gatan är smal och klarar ej större fordon än LBn (normallastbil/normalbuss).

## **Avtal**

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket rör föreslagen park och gatuutbyggnad längs med Bengt Lidnersgatan och Skyttegatan. Exploateringsavtal ska tecknas vilket innehåller förutom sedvanliga villkor bl. a. följande:

- Exploateringsbidrag för anläggande av allmän plats
- Kompensationsåtgärder
- Avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

## **Tidplan**

Samråd: 3e kvartalet 2022

Arkitekttävling: Under 2023

Granskning: 4e kvartalet 2023

Antagande: 3e kvartalet 2024

Allmän plats mark: 2027

## **Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen**

### ***Projektkalkyl***

Projektnettot visar på ett mindre negativt resultat då exploateringsförvaltningens projektledningskostnader inte täcks av exploateringsbidraget. En första bedömning för

kostnaderna för allmän plats är att de uppgår till ca 2 mnkr och bekostas via exploateringsbidrag.

För närmare info se projektets **Projektkalkyl** och **budgetkonsekvenser**, se **Bilaga 1 och 2**.

### ***Driftkonsekvenser***

Driftkonsekvenserna är inte helt utredda och kommer att redovisas i samband med granskning.

### **Osäkerhet och risker**

Utformningen av allmän platsmark kommer att studeras vidare och beroende på slutligt utförande kan ekonomin påverkas. Sannolikt byggs inte allmän plats ut förrän i slutet av om- och tillbyggnaden vilket gör att tidpunkten för allmän plats utbyggnad är osäker, då tidplanen för utbyggnad av kvartersmark kan förändras.

## **Exploateringsförvaltningens bedömning**

Detaljplaneförslaget bidrar delvis till förvaltningens målbild, då planen ger möjlighet att utveckla konstmuseet till en energieffektiv och logistisk välfungerande byggnad med förbättrad tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.

Förvaltningen ser positivt på inriktningen av föreslagen exploatering. Dock behöver funktionen av allmän plats och egenskapsgränser ses över och arbetas vidare med under granskningsskedet.

Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet, då ingen förslagshandling rörande allmän plats har tagits fram med tillhörande kalkyl utan godkännande av genomförandet bör avvakta till granskningsskedet.

I det fortsatta arbetet bör funktion och utbredning av allmän plats ytorna relativt kvartersmark studeras för att säkerställa ändamålsenligt och förvaltningsmässigt effektiva ytor.

Kristina Lindfors  
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson  
Avdelningschef

## Bilaga 1

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| <b>Projektkalkyl</b>                        |             |
| <i>Kalkyl upprättad i 2023-års prisnivå</i> | <i>mnkr</i> |
| Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning |             |
| Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)  |             |
| Exploateringsbidrag                         | 2           |
| Extern finansiering (stat, region etc)      |             |
| <b>Summa Projektinkomster</b>               | <b>2</b>    |
| Ingående bokförda markvärden                |             |
| Myndighetsutgifter                          |             |
| Markförvärv                                 |             |
| Markåtgärder                                | 0,15        |
| Gatuanläggningar                            | 0,50        |
| <i>Exploateringsfinansierade</i>            | <i>1,00</i> |
| <i>Skattefinansierade</i>                   |             |
| Parkanläggningar                            | 1,50        |
| <i>Exploateringsfinansierade</i>            | <i>1,50</i> |
| <i>Skattefinansierade</i>                   |             |
| Övriga anläggningar                         | -           |
| <i>Exploateringsfinansierade</i>            |             |
| <i>Skattefinansierade</i>                   |             |
| Sam/medfinansiering                         |             |
| <b>Summa Projektutgifter</b>                | <b>2</b>    |
|                                             |             |
| <b>Projektnetto</b>                         | <b>0</b>    |

### Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markförsäljning            | <i>Inkomst för marken.</i>                                                                                                                                                                                                                     |
| Tomträtt                   | <i>Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.</i>                                                                                                                                                          |
| Gatukostnadsersättning     | <i>Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.</i>                                                                                                                                                                         |
| Exploateringsbidrag        | <i>Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.</i>                                                                                                                                                     |
| Extern finansiering        | <i>Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.</i>                                                                                         |
| Ingående bokfört markvärde | <i>Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.</i>                                                                                                                                                                              |
| Myndighetsutgifter         | <i>Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.</i>                                                                                                                              |
| Markförvärv                | <i>Utgifter för inköp av mark o värdering</i>                                                                                                                                                                                                  |
| Markåtgärder               | <i>Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.</i> |
| Utgifter gata              | <i>Utgifter för gatuanläggningar</i>                                                                                                                                                                                                           |
| Utgifter park              | <i>Utgifter för parkanläggningar</i>                                                                                                                                                                                                           |
| VA- anläggningar           | <i>Utgifter för VA-anläggningar</i>                                                                                                                                                                                                            |
| Övriga anläggningar        | <i>Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm</i>                                                                                                                                                                                          |
| Sam/Medfinansiering        | <i>Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.</i>                                                                                                                                                                             |

## Bilaga 2

### Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

| Budgetkonsekvenserna är upprättade<br>i 2023-års prisnivå mnkr   | -2020    | 2021-2025 | 2026-    | Totalt   |
|------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| <b>Inbetalningar</b>                                             |          |           |          |          |
| Markförsäljning inkl<br>gatukostnadsersättning                   |          |           |          | 0        |
| Exploateringsbidrag                                              |          |           | 2        | 2        |
| Extern finansiering                                              |          |           |          | 0        |
| <b>Summa inbetalningar</b>                                       | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>2</b> | <b>2</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                                             |          |           |          |          |
| Mark*                                                            |          |           |          | 0        |
| Parkanläggning<br>exploateringsfinansierad                       |          |           | 2        | 2        |
| Gatuanläggning<br>exploateringsfinansierad                       |          |           | 1        | 1        |
| Övriga anläggningar                                              |          |           |          | 0        |
| <b>Summa utbetalningar<br/>exploateringsfinansierade invest.</b> | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>2</b> | <b>2</b> |
| Gatuanläggning skattefinansierad                                 |          |           |          | 0        |
| Parkanläggning skattefinansierad                                 |          |           |          | 0        |
| <b>Summa utbetalningar<br/>skattefinansierade invest.</b>        | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Totalt</b>                                                    | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |

\* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning  
taxefinansierad

0

(Summan i rutan längst ner till höger  
ska stämma med projektkalkylens summa utan  
tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

0 avstämningssumma=0

## Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till exploateringsnämnden  
2023-08-28. Dnr EXF-2023-01910



## Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till exploateringsnämnden  
2023-08-28. Dnr EXF-2023-01910

