

# Detaljplan för Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen (Heden 34:16 m.fl.) inom stadsdelen Heden

## Utökat förfarande

## PLANBESKRIVNING

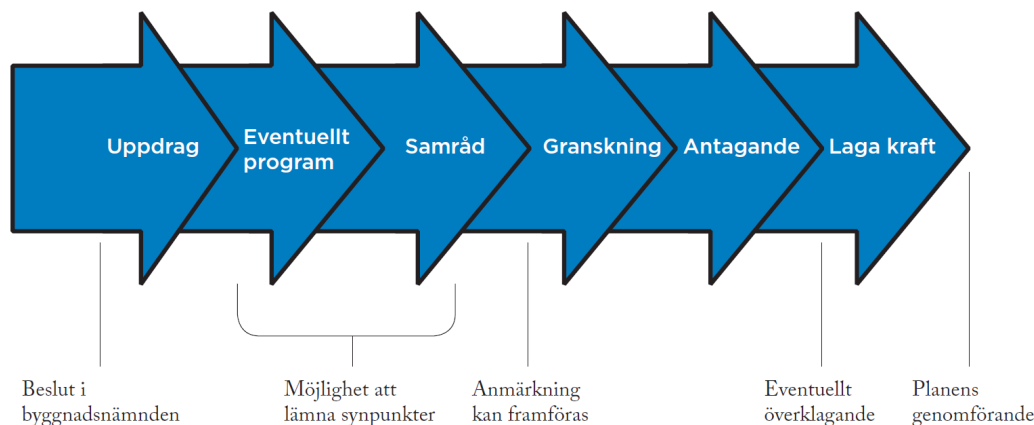


## Beslutshandling inför samråd

## Planprocessen

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

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



## Planinformation

Planarbetet startade 2021-04-26

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

## Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-01-25 – 2023-03-07

Information om planförslaget lämnas av:

Sabina Uzelac, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 79

Jenny Tiberg, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 65

Frida Leksell Trafikkontoret, tfn 031-368 26 11

## SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2022-12-13

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0528/21,

SBF-2023-00138

Handläggare SBK

Sabina Uzelac

Tel: 031-368 16 79

[sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se)

Diarienummer FK: BN0528/21

Handläggare FK

Jenny Tiberg

Tel: 031-368 11 65

[jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se](mailto:jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se)

# Detaljplan för Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen Heden 34:16 m.fl. inom stadsdelen Heden

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsplan
- Grundkarta

#### Utredningar

- Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbedömning för detaljplan Svenska Mässan – nytt höghus mot Korsvägen, SWECO, 556767–9849, 2022-11-17, beställd av Göteborg stad (stadsbyggnadskontoret)
- Dagvatten- och skyfallsutredning – Detaljplan Svenska Mässan, Ramboll Sweden AB, 556133–0506, 2022-06-29, beställd av Göteborg stad (stadsbyggnadskontoret)
- Luftmiljöutredning för +One, Svenska Mässan Göteborg, COWI, 556204–9501, 2022–06, beställd av Svenska Mässan (exploatör)

## SAMRÅDSHANDLING

- Bullerutredning, Norconsult, 55645–3964, 2022-09-19, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Vindkomfortutredning, COWI, 556204–9501, 2022-09-28, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Solstudie, Tham & Videgård, 556577–1820, 2022-09-29, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Dagsljus beräkning, Bengt Dahlgren, 556150–0751, 2022-10-26, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Mobilitet- och parkeringsutredning - Detaljplan Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen Heden 34:16, COWI, 556204–9501, 2022-08-23, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Trafikutredning Korsvägen Svenska Mässan, SWECO, 556767–9849, 2022-05-27, beställd av Göteborg stad (trafikkontoret)
- PM Brand, risk och säkerhet, WSP, 556057–4880, 2022-09-28, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- PM Vibrationsutredning, WSP, 556057–4880, 2022-06-10, beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- PM Markmiljö, SWECO, 556767–9849, 2019-05-31 (rev. 2022-10-28), beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- PM Geoteknik, SWECO, 556767–9849, 2019-05-31 (rev. 2022-10-28), beställd av Svenska Mässan (exploatör)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/Geoteknik, SWECO, 556767–9849, 2019-05-31, beställd av Svenska Mässan (exploatör)



## Innehållsförteckning

|                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR SVENSKA MÄSSAN, NYTT HÖGHUS MOT KORSVÄGEN<br/>(HEDEN 34:16 M.FL.) INOM STADSDELEN HEDEN</b> | <b>1</b> |
| <i>Planprocessen</i>                                                                                          | 2        |
| <i>Planinformation</i>                                                                                        | 2        |
| <i>Samrådstid:</i>                                                                                            | 2        |
| <b>DETALJPLAN FÖR SVENSKA MÄSSAN, NYTT HÖGHUS MOT KORSVÄGEN HEDEN<br/>34:16 M.FL. INOM STADSDELEN HEDEN</b>   | <b>3</b> |
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                                                                                        | <b>3</b> |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:                                                                    | 3        |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING                                                                                          | 5        |
| SAMMANFATTNING                                                                                                | 6        |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i>                                                                      | 6        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i>                                                                      | 7        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i>                                                                          | 7        |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>                                                                   | 7        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR                                                                             | 8        |
| <i>Syfte</i>                                                                                                  | 8        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>                                                                    | 8        |
| <i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>                                                       | 9        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i>                                                                             | 15       |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>                                                 | 18       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>                                                  | 25       |
| <i>Service</i>                                                                                                | 30       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                                                                    | 31       |
| <i>Risk och störningar</i>                                                                                    | 31       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE                                                                       | 34       |
| <i>Bebyggelse</i>                                                                                             | 34       |
| <i>Stadsbyggnadsanalys</i>                                                                                    | 36       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>                                                  | 41       |
| <i>Service</i>                                                                                                | 49       |
| <i>Friytor och naturmiljö</i>                                                                                 | 49       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i>                                                                          | 49       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                                                                    | 52       |
| <i>Fastighetsindelning</i>                                                                                    | 72       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                                                                             | 72       |
| <i>Avtal</i>                                                                                                  | 74       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i>                                                                                | 75       |
| <i>Tidplan</i>                                                                                                | 75       |
| <i>Genomförandetid</i>                                                                                        | 76       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER                                                                                 | 77       |
| <i>Motiv till detaljplanens reglering</i>                                                                     | 77       |
| <i>Nollalternativet</i>                                                                                       | 81       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>                                                                | 81       |
| <i>Miljökonsekvenser</i>                                                                                      | 83       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>                                                                | 87       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN                                                                          | 87       |

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ett nytt höghus som förnyar och markerar Mässans entré mot Korsvägen. Genom planförslaget möjliggörs även ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning, liksom skapa nya verandor för utevistelse. Planen syftar även till att säkerhetsställa och utveckla en god vistelsemiljö i anslutning till Korsvägen. Genom planförslaget kan platsens förutsättningar med miljö- och kulturmiljövärden tas tillvara samtidigt som en inkluderande fasad och platsbildning i två plan kan tillskapas.

Planförslaget innebär att olika funktioner kan inrymmas inom den nya byggnaden, såsom hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder mm.

Svenska Mässan är sedan 100 år belägen vid Korsvägen och har utvecklats till en internationell mötesplats/mässarrangör av stor betydelse för besöksnäringen i Göteborg. Stiftelsen vill utvecklas vidare genom att utnyttja Korsvägens utökade potential i och med tillkomsten av Västlänken och Station Korsvägen. Ett nytt torn vid Korsvägen, tillsammans med en ny entré, kommer att förstärka platsen som en viktig destination.



*Bilden ovan visar +One med omgivande bebyggelse vid Korsvägen. +One illustreras med vit byggnadskropp, befintlig bebyggelse illustreras med gråa byggnadskroppar. Bild Tham & Videgård.*

En gestaltningstävling har genomförts inför planarbetet, där vinnande förslag tagits fram av Tham och Videgård arkitekter.

### Planens innebörd och genomförande

Planen ger möjlighet till byggnation av höghus och utvidgad entré mot Korsvägen. Genom byggnation av Västlänken stärks Korsvägens potential som mötesplats och destination. Planförslaget möjliggör för Svenska Mässan att tillvarata förändringen av Korsvägen genom att tillföra ett höghus som förnyar och markerar Mässans entré.

Planförslaget innebär att flera olika ändamål möjliggörs för, däribland hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder. Planförslaget prövar också möjligheten till en upp- och nedgång med anslutning till den framtida pendeltågsstationen under Korsvägen.

I planområdets norra del omfattas skärmtak ovan entré 8 idag av ett tidsbegränsat bygglov. Genom planförslaget möjliggörs skärmtaket att bestå i sin nuvarande form. Vidare prövar förslaget utvändiga balkonger längs Skånegatan på befintlig bebyggelse för att möjliggöra förbättrade flöden och logistik inom Svenska Mässans olika lokaler.

### Överväganden och konsekvenser

Göteborg Stads budget för år 2022 är ett av de prioriterade målen att Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och där ingen ska lämnas utanför. För att uppnå detta mål framförs olika verksamhetsmål, däribland att Göteborg är en levande kultur-, idrott- och evenemangstad för både boende och besökare. Ett övergripande mål är också att Göteborg är en hållbar och växande storstad med framtidstro, där två verksamhetsmål kopplas; Göteborg är en stad med hållbar mobilitet och god framkomlighet samt Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

I stadens ambition finns också att Korsvägen även fortsatt är en trafikplats, effektiv bytespunkt och entré till staden. I stadsutvecklingsprogrammet för Korsvägen anges en vision om enkla möten mellan människor och att Korsvägen tar en större roll som ett av regionens viktigaste nav.

En utveckling enligt planförslaget bedöms vara förenlig med de angivna målen ovan.

I den kulturmiljöutredning som gjorts i planarbetet bedöms att planförslaget innebär en risk för måttligt till stora negativa konsekvenser i hänseende till den visuella påverkan inom värdebärande synbilder inom närbeläget riksintresset.

I avvägningen mot att planförslaget bedöms tillföra stora värden till staden och stärka Korsvägen och evenemangsområdet som identitetsskapande mål- och knutpunkt, samt att planen inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset, görs bedömningen att planen kan genomföras i sin föreslagna form. Detta i enlighet med tidigare bedömning och utlåtande i samband med den arkitektävling som genomfördes 2019.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen följer intentionerna och ligger i linje med gällande Översiktsplan (2022) för Göteborg stad.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett nytt höghus mot Korsvägen och en ny entré mot Skånegatan. Planens syfte är även att förstärka Korsvägen som mötesplats i samband med byggnationen av Västlänken.

Genom planförslaget möjliggörs även ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning, liksom skapa nya verandor för utevistelse. Planen syftar även till att säkerhetsställa och utveckla en god vistelsemiljö i anslutning till Korsvägen. Genom planförslaget kan platsens förutsättningar med miljö- och kulturmiljövärden tas tillvara samtidigt som en inkluderande fasad och platsbildning i två plan kan tillskapas.

Planförslaget innebär att olika funktioner kan inrymmas inom den nya byggnaden, såsom hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder mm.

Svenska Mässan är sedan 100 år belägen vid Korsvägen och har utvecklats till en internationell mötesplats/mässarrangör av stor betydelse för besöksnäringen i Göteborg. Stiftelsen vill utvecklas vidare genom att utnyttja Korsvägens utökade potential i och med tillkomsten av Västlänken och Station Korsvägen. Ett nytt torn vid Korsvägen, tillsammans med en ny entré, kommer att förstärka platsen som en viktig destination.



Översiktskarta. Planområde inom röd ring.

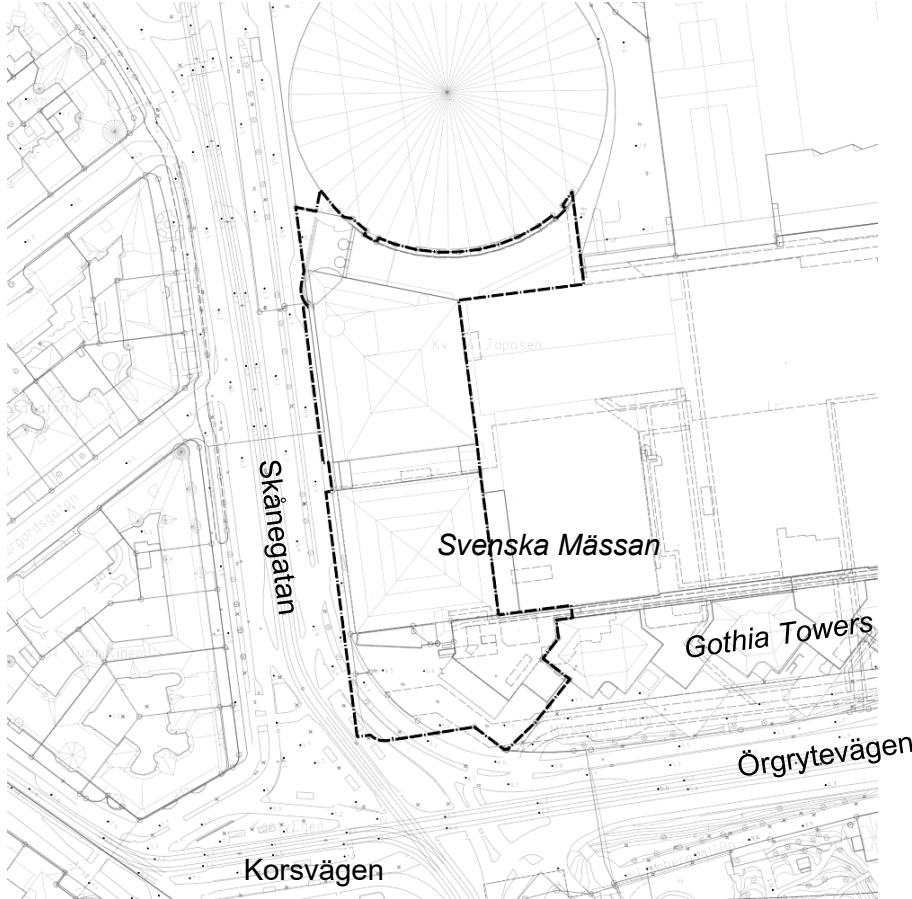
### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Korsvägen, cirka 1,5 kilometer från Göteborgs centralstation. Planområdet ligger i anslutning till och är en del av Svenska Mässan, fastighet Heden 34:16 samt Heden 34:21, och avgränsas av Örgrytevägen, Korsvägen och Skånegatan. På fastigheterna och inom planområdet finns två byggnader. Planområdet omfattas även av

## SAMRÅDSHANDLING

fastigheterna Heden 705:24, Heden 705:7 samt Heden 34:17 som berör del av Örgrytevägen, Korsvägen och Skånegatan.

Planområdet omfattar cirka 1 hektar. Planområdet innefattar i huvudsak en fastighet, Heden 34:16, som ägs av Svenska Mässans Stiftelse, samt mindre delar Göteborgs stad vilka utgörs av allmän plats.



I bilden ovan redovisas grundkartan tillsammans med planområdet. Planområdet markeras med en svart punkt och streckad linje.

### Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

#### Prioriterade mål för Göteborgs stad

Göteborg Stads budget för år 2022 antogs av kommunfullmäktige den 11 november 2021. Ett av de prioriterade målen är att Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och där ingen ska lämnas utanför. För att uppnå detta mål framförs olika verksamhetsmål, däribland att Göteborg är en levande kultur-, idrott- och evenemangsstad för både boende och besökare.

Vidare anges ytterligare ett övergripande mål om att Göteborg är en hållbar och växande storstad med framtidstro. Till det övergripande målet kopplas två verksamhetsmål; Göteborg är en stad med hållbar mobilitet och god framkomlighet samt Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

En utveckling enligt planförslaget bedöms vara förenlig med de angivna målen ovan.

### Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att planområdet ligger inom innerstaden och betecknas som stadskärna. Innerstaden ska fortsatt vara regionens kärna, med handel, kultur och nöjen, arbetsplatser samt in- och utpendling. Innerstaden och stadskärnan ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark och inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Vidare angränsar planområdet till utpekad stadslivsstråk (Skånegatan) samt till pendlingscykelnät (Örgrytevägen och Skånegatan). Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv. Flera faktorer pekas ut som särskilt viktiga för Skånegatans utveckling som stadslivsstråk. Kontors- och besöksintensiva verksamheter vid gatan ska utvecklas, liksom att entrétätheten och antalet lokaler mot gata ska öka och gaturummet ska stärkas utifrån gång- och cykelperspektiv. Vid utveckling av pendlingscykelnät är hänsynstagande till pendlingstrafik och framkomlighet viktigt.

Detaljplanen följer intentionerna som Översiktsplan (2022) för Göteborg anger.

### Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram 2021–2030

Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030, där programmet utgör det övergripande styrande dokumentet för arbetet med den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling i Göteborg Stad.

I programmet formuleras tre miljömål avseende naturen, klimatet och människan. Dessa tre miljömål omfattar hela Göteborg och under miljömålen finns tolv delmål som fokuserar på Göteborgs Stads egen verksamhet.

Genom planförslaget berörs framförallt två av miljömålen; klimatet och människan. Miljömålet *klimatet* omfattar delmål inom minskad energianvändning i bostäder och lokaler, där producerad energi enbart ska ske med förnybara källor, liksom transporter ska ha minskad klimatpåverkan samt minskad klimatpåverkan från inköp. Det lokala klimatmålet kan kopplas till fem av sexton nationella miljömål enligt:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet *människan* omfattar delmål för minskad användning av skadliga ämnen, säkra en god luft- och ljudkvalitet för göteborgarna samt att säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster. Detta lokala miljömål relaterar till tre av sexton nationella miljömål enligt:

- Frisk luft
- Giftfri miljö



- God bebyggd miljö

I stadsplanering och med aktuellt planförslag kan de lokala miljömålen bidra till att skapa förutsättningar för en god livskvalitet. Planförslaget innebär att nya arbetsplatser, besöksnäring och bostäder utvecklas centrumnära, liksom närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur.

Ur dagvattensynpunkt bedöms föroreningshalten och belastningen vid ett genomförande av planförslaget öka inom planområdet. De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering innebär dock att föroreningarna totalt sett i stadsdelen kommer att minska i jämförelse med dagens situation.

Avseende luftföroreningshalter och spridningsmönster samt avseende bullerpåverkan är skillnaden mellan nollalternativet och utbyggnadsalternativet försumbar. Men genom att möjliggöra för en utveckling av varierad bebyggelse i ett centrumnära läge i närhet till kollektivtrafik kan andelen kollektivt resande, samt gående och cyklister, till och från området öka och främjas. En sådan utveckling kan ha positiv inverkan på luftföroreningshalten kopplat till resor till och från planområdet.

### Stadsutvecklingsprogram för Korsvägen

Ett stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet togs fram 2016 - *STUP Korsvägen*. Av programmet framgår att de stora målpunkterna i närområdet, Svenska Mässan, Liseberg, Världskulturmuseet och Universum samt Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet, genererar sammanlagt 6 miljoner besökare årligen. Svenska Mässan ingår även i evenemangsstråket, vilket ger området en internationell koppling, då stråket lockar turister och mässbesökare långt utanför Sveriges gränser.

Korsvägen är ett av Göteborgs mest välkända entrérum och vid Korsvägen möter storstadsmässig puls, spektakulära byggnader, ljusspel och stora evenemang vardagslivet i Göteborg. I framtiden är nya Korsvägen fortsatt en trafikplats, effektiv bytespunkt och entré till staden. I stadsutvecklingsprogrammet för Korsvägen anges en vision om **enkla möten mellan människor** och att Korsvägen tar en större roll som ett av regionens viktigaste nav. Vidare anges att Korsvägenområdet ska erbjuda ett mer inkluderande och tillgängligt utbud – för fler människor.

Vid Korsvägen ska flera olika uppgångar från Västlänken anläggas. Placeringen av uppgångarna är utformade för att tillåta fria flöden mellan välanvända hållplatslägen för spårvagns- och busstrafik. En uppgång mot Lisebergs entré föreslås för att gående från Västlänken ska kunna nå Liseberg utan att korsa trafik. Ytterligare en uppgång vid Svenska Mässan och Skånegatan provas i planförslaget.

Genom planförslaget kan Korsvägenområdets styrkor i form av starka stråk och verksamheter tillvaratas och vidareutvecklas.

### Program Gårda

Programmet är under arbete för framtagande av samrådshandling. Programmet ska ta ett helhetsgrepp om Gårdas utveckling mot en mer levande och blandad stadsdel med starkare kopplingar till övriga staden. I arbetet ingår bland annat att studera hur Gårda kan

förtätas med ny bebyggelse, grönområden och offentliga platser, samtidigt som stadsdelens identitet och kulturhistoriska värden värnas och tillvaratas.

Aktuellt planområdet är beläget i nära angränsning till stadsdelen Gårda och kan till viss del påverkas av programmet.

### Detaljplaneprogram för del av evenemangsområdet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har kommunstyrelsen i samverkan med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom Göteborgs Stad fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Uppdraget omfattar ersättning för nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet samt tidigare Lisebergshallen.

Arbete pågår med att ta fram en samrådshandling.

Hänsyn behöver tas till detta pågående programarbete och eftersom arbetet med både program och ny detaljplan för arenor m.m. är i ett inledande skede så finns det inte underlag i dagsläget att göra en korrekt avgränsning. Då båda projekten befinner sig i planeringsfasen kan det ändå finnas goda förutsättningar för att skapa synergieffekter. I det fortsatta arbetet är det av vikt att båda projekten samspelar för att tillskapa stärkande värden och en god bebyggelseutveckling. **Frågan om framtida avgränsningar mellan det nya arenaområdet och denna detaljplan ska därför bevakas i det fortsatta arbetet med detaljplanen och behöver vara klarlagd innan planen kan antas.**



Ungefärligt planprogramområde markerad med streckad linje. Bild Tengbom.



### Trafikstrategi för en nära storstad

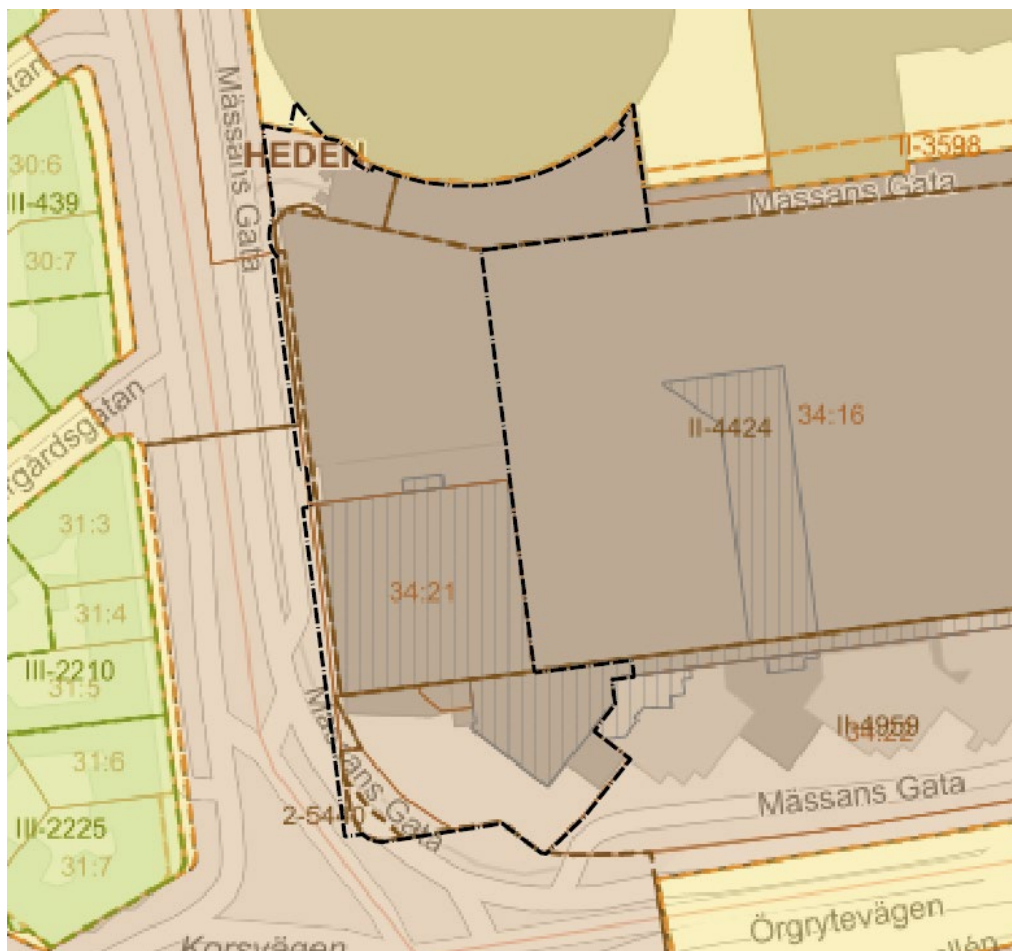
År 2013 fastslogs en trafikstrategi för Göteborg som är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmsta drygt 20 åren. Göteborgs stads trafikstrategi anger tre huvudmål; ett lättillgängligt regioncentrum, attraktiva stadsmiljöer och Nordens logistikcentrum. I strategin anges bland annat effektmål för ökning av gång och cykeltrafiken och att minst 35% av resorna inom Göteborg ska ske till fots eller med cykel. Vidare anges att minst 55% av de motoriserade resorna i Göteborg ska ske med kollektivtrafik år 2035.

### Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller idag för området:

II-4256 *Detaljplan för utbyggnad av Svenska Mässan mot öster (kv. 34 Topasen)*

- Laga Kraft 1996-04-01
- Genomförandetiden gick ut 2001-04-01



Bilden ovan visar gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet. Bild Göteborg stad.

II-4424 *Detaljplan för Svenska Mässan (Hotell Gothia)*

- Laga kraft, 1999-06-30
- Genomförandetid gick ut 2004-06-30

## SAMRÅDSHANDLING

### II-4482 *Detaljplan för Kringen, Korsvägen m.m.*

- Laga Kraft, 2000-07-06
- Genomförandetid gick ut, 2005-07-06

### II-4483 *Detaljplan för Kollektivtrafikprojekt Kringen: Del av Skånegatan m.m.*

- Laga Kraft, 2002-01-03
- Genomförandetiden gick ut 2007-01-03

### II-4959 *Detaljplan för Hotell Gothia Tower*

- Laga kraft, 2008-07-14
- Genomförandetid gick ut 2018-07-14.

### II-5440 *Detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning*

- Laga Kraft, 2019-06-25
- Genomförandetiden är gällande, utgår 2024-06-25.

## Riksintressen

### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Planområdet omfattas, i en mindre del, av riksintresse för kulturmiljövård – *Göteborgs innerstad [O 2:1–5]*. För riksintresseområdet gäller att särskild hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden vid den allmänna lämplighetsprövningen och vid utformning, lokalisering m.m.

Motivering för riksintresset uttrycks i storstadsmiljön som är formad av funktionen som ”Sveriges Port mot väster” – för sjöfart, handel och försvar vid det strategiska läget intill Göta älvs mynning. Den visar på den göteborgska byggnadstraditionen med dess olika stadsdelskaraktärer. Riksintresset är indelat i flera delar och tar sig uttryck i 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst inom Vallgraven. Uttrycket för riksintresset finns även i stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen. Blandningen av tegelbyggnader, landshövdingehus, trähusbebyggelsen i Haga, stenstaden i Lorensberg-Vasa och lamellshusbebyggelsen i Johanneberg pekas ut.

Planområdet ligger inom området för stenstaden Lorensberg-Vasa.

Planområdet angränsar dessutom till *riksintresset för Gårda [O 2:4]*. Riksintresset motiveras utifrån att det är en välbevarad fabriks- och bostadsmiljö från 1900-talets början vid Mölndalsåns östra strand. Den visar åns betydelse som transportled mellan Mölndals kvarnby och Göteborg som gav upphov till industrietableringar från 1880 och framåt. Riksintresset tar sig uttryck i fabriksbyggnader i trä och tegel i 2–4 våningar. De större etableringarna har anspråksfull arkitektur med tegelmönstring och stora fönster med rikt spröjsverk.

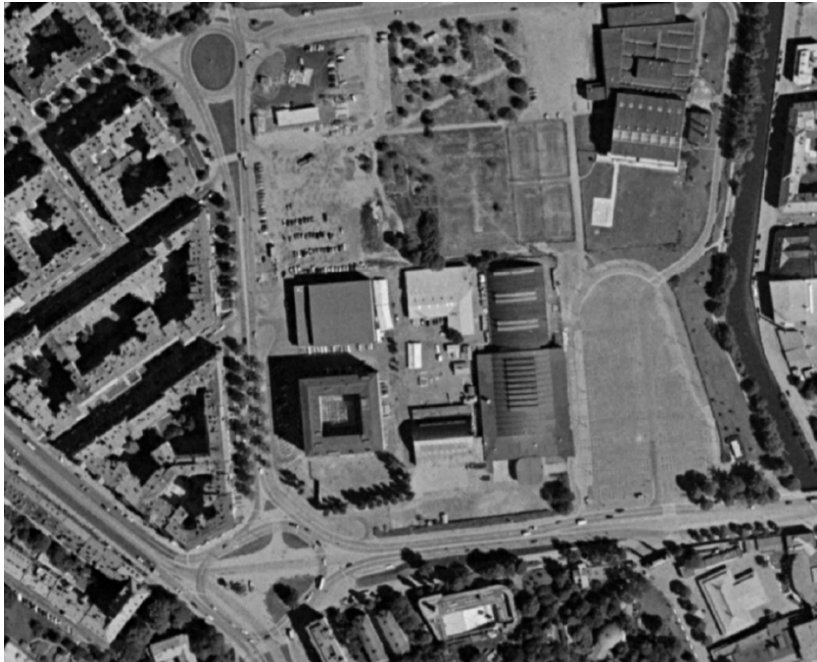
### *Riksintresse för kommunikationer*

I anslutning till planområdet byggs Västlänken som är av särskild regional betydelse. Västlänken ska binda samman pendeltågstrafiken till genomgående linjer och ge två nya stationer i Göteborg. Beslutad sträckning går via Centralstationen, Haga och Korsvägen. Satsningen bidrar till ökad kapacitet i järnvägssystemet eftersom den möjliggör

genomgående trafik för pendeltågen. Planområdet berörs av riksintresset, då det ligger angränsande samt att det i detaljplanen prövas förutsättningarna för en uppgång med anslutning till pendeltågsstationen.

### Mark, vegetation och fauna

Topografin i området är flackt och ligger inom Mölndalsåns dalgång. Bebyggelsen väster om planområdet består av den äldre stenstaden, dvs tidstypiska och välbevarade bostadskvarter i stenhus från slutet av 1800-talet. Bebyggelsen öster om planområdet karaktäriseras av Gothia Towers tre höghus med sina glasade fasader. I norr angränsar planområdet till Scandinavium och i söder angränsar planområdet till Korsvägen.



*Historiskt flygfoto över Svenska Mässan från år 1960. ©Lantmäteriet*



*Flygbild över nuvarande markanvändning vid Svenska Mässan. ©Lantmäteriet*

Korsvägen är en av Göteborgs mest trafikerade knutpunkter för kollektivtrafik.

De fria ytorna utgörs företrädesvis av hårdgjorda ytor av sten och asfalt. Den närmaste grönytan med rekreationsmöjlighet är Burgårdsparken, belägen cirka 300 meter norr om planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk utredning tagits fram med ändamålet att klarlägga jordlagerföljd och jordmaterialens egenskaper, samt att kartlägga bergytans nivå. Jordens sättningsegenskaper har även utretts och stabilitetsförhållandena i jord för såväl befintliga som planerade förhållanden har analyserats.

Det planerade utbyggnadsområdet är hårdgjort och är plant med endast små nivåskillnader, från cirka +6,3 till cirka +7 vid anslutning med huvudentrén till Svenska Mässan.

#### **Jordlagerföljd**

Överst utgörs jordlagret av fyllning, följt av lera av varierad mäktighet. Under leran följer friktionsjord som vilar på berg.

Fyllningen består till större delen av grus och sand. Lokalt förekommer torrskorpelera i fyllningen, och även rester av tegel. Vattenkvoten på de upptagna proverna varierar mellan 11% och 34 %. I huvudsak har fyllningslagrets tjocklek uppmätts variera mellan cirka 1 och 2 meter, men lokalt kan fyllningslagrets tjocklek vara större och i enstaka undersökningspunkter uppgår fyllningens tjocklek till cirka 4 meter.

Lerlagret översta 0,5–2 meter har en utbildad torrskorpelera. Leran är ställvis siltig. Mot djupet ökar lerans densitet vilket beror av enstaka tunna sandskikt. Lerans vattenkvot har uppmätts variera mellan 40 och 60 %. Konflytgränsen ligger endast några procentenheter över eller under vattenkvoten och varierar mellan 38 och 63 % med det högsta värdet uppmätt på 5 meters djup och det lägsta på 12 meters djup. Lerans uppmätta odränerade skjuvhållfasthet varierar mellan 27–33 kPa. Av sonderingarna framgår det att lerlagrets tjocklek ökar från områdets östra och södra delar mot nordväst. Den största lermäktigheten som påträffats i utförda sonderingslägen är cirka 23 meter och återfinns i västra delen av området.

Friktionsjordlagret består av naturligt avsatt friktionsjord, vilken inte har undersökts närmare. Friktionsjordens mäktighet bedöms generellt vara någon/några meter.

Bergytan inom det undersökta området lutar generellt mot nordväst och djup till fast botten eller berg varierar i utförda sonderingar mellan cirka 7 och 26 meter. Under de befintliga byggnaderna varierar djupet till berg mellan 0 och cirka 30 meter med de minsta djupen i nordöstra delen av planområdet.

#### **Stabilitetsförhållanden**

Den geotekniska totalstabiliteten inom området bedöms vara god. Området utgörs av i princip plan mark. Därmed finns det inte några naturliga förutsättningar för skred.

#### **Sättningar**

Marken inom planområdet anses vara sättningsbenägen. I de översta metrarna av leran visar utförda CRS-försök att leran är svagt överkonsoliderad med cirka 20 kPa relativt

dagens spänningsnivå i jorden. På större djup visar att leran är normalkonsoliderad och all form av ökade markbelastningar medför långtidsbundna sättningar. Sammantaget bedöms ytterligare last ge upphov till en ökad sättningstakt med hänsyn till såväl konsoliderings- som krypsättningar.

### Grundvatten

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) genomsläpplighetskarta är den dominerande genomsläppligheten låg inom planområdet, men i delar av planområdet observeras medelhög och hög genomsläpplighet. Dessa områden bör dock ej betraktas som särskilt genomsläppliga då graden hårdgjord yta inom området är hög, vilket innebär att infiltration till grundvattnet bedöms försumbar. Vidare visar SGU:s kartvisare att området har en uttagsmöjlighet av grundvatten mellan 600–2000 l/h.

I ett grundvattenrör placerat strax utanför huvudentrén har grundvattenmätningar utförts kontinuerligt sedan mars 2018. De uppmätta värdena av grundvattennivån varierar mellan cirka +3,8 och +4,1.

### Förorenad mark

Ett fåtal provpunkter, med efterföljande XRF-mätningar och laboratorieanalys, har utförts inom den del av området där jordschakt kommer att ske inom Västlänkens korridor.

Undersökningen har varit av en översiktlig karaktär och generellt låga halter av föroreningar har påvisats. Redovisad undersökning är av stickprovskaraktär och det kan inte uteslutas att andra föroreningar i annan omfattning och utbredning än nu påvisat kan förekomma inom utredningsområdet. Sannolikheten för att fyllnadsmassorna ska innehålla föroreningsnivåer högre än MKM (mindre känslig markanvändning) bedöms dock vara relativt liten med hänsyn till nuvarande och tidigare markanvändning. Dock kan detta inte uteslutas eftersom fyllningen kan ha varit förorenad när den tillfördes området. Det är även möjligt att det punktvis förekommer så kallad tjärasfalt inom de hårdgjorda ytorna.

I samband med att en geoteknisk utredning tagits fram för detta planarbete har även provtagning på fyllnadsmassor gjorts för att utvärdera föroreningstillståndet inom planområdet. Analysvärdena för jordprover har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning” (KM) som exempelvis berör bostäder och skolor. Analysresultaten har även jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”mindre känslig markanvändning” (MKM) som exempelvis berör kontor, industri och trafikområden.

Under fältarbetet då proverna samlades in uppmärksammades ingen indikation på förorening med avseende på avvikande färg eller lukt. Totalt togs tio jordprover. Undersökningen visade på att det översta lagret utgjordes av grusigt och sandigt fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialet underlagras av lera.

Samtliga jordprover har analyserats med avseende på BTEX, oljekolväten (aromater, alifater), PAH, PCB samt metaller inklusive kvicksilver. Generellt har låga halter av analyserade parametrar uppmätts. Utförda analyser redovisar halter av PCB-7 överskridande Naturvårdsverkets riktvärden för KM i fyllnadsmaterialet mellan 0-1,0



## SAMRÅDSHANDLING

m.u.my. vid två borrhäls punkter i nordväst. Vidare uppmättes även halter av PAH-H överskridande KM i jordprovet närmast Skånegatan. Arsenikhalter överskridande KM uppmättes i leran mellan 2,3-3,0 m.u.my. i ett jordprov, dock bedöms dessa halter vara naturliga bakgrundshalter i lera.

Resterande jordprover påvisar halter av bland annat metaller, PAH: er och alifater dock underskrider dessa Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

### Naturmiljö

Området saknar idag naturmiljöer.

### Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



*Flygbild över nuvarande markanvändning vid Svenska Mässan. ©Lantmäteriet*

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet utgörs den befintliga bebyggelsen mot Skånegatan av två huskroppar som binds samman med ett atrium i glas. Dessa håller samma höjd som stenstadens bebyggelse på motstående sida av gatan. De två byggnaderna har skilda fasaduttryck men



kopplar till varandra genom bland annat volym, fasadkulör och gemensam takfotshöjd. Fasaderna har en ljus fasa, slät och enkel utformning med repetitiv fönstersättning i band om fyra. Fasaden är putsad och avfärgad i en ljusgrå nyans som ger en fin kontrast mot de mörkbrunt laserade träfönstren.

De två nedre våningarna skiljs från de övre genom ett skärmtak och helglasade partier i stället för fönsterband. Byggnaden mot Skånegatan/Scandinavium har också en slät fasad men fasadelementen har fått ett postmodernistiskt formspråk med ett lekfullt fasaduttryck. Fasaduppbyggnaden kan kopplas till en klassicistisk ordning med tydlig visning av bärande delar och med en fasadbearbetning som blir enklare högre upp byggnaden. I fasaden sitter omväxlande utskjutande och indragna fönsterpartier som i våning två blivit balkonger och i våning tre förenklats till franska balkonger med glasade räcken.



Bilden ovan redovisar byggnadsår för kvarteren kring Korsvägen. Bild Tham & Videgård.

Vid korsningen Skånegatan/Örgrytevägen mot Korsvägen finns en tydlig platsbildning vid Svenska Mässans huvudentré, separerad från trafiken på korsvägen. Platsen ligger något upphöjd och fyller kvarterets obebyggda hörn mot Korsvägen med effekten att en öppen entréplats uppstår. Entréplatsen är belagd med rödfärgad betonggatsten. Endast mindre planteringar i krukor och fasta konstverk finns på platsen. Ett kraftigt skärmtak, uppbyggt av smala, höga pelare, skjuter ut över platsen och kröns av Svenska Mässans välkända logotyp. Skärmtaket Taket utgör en del av en låg entrébyggnad, utformad som kuber täckta med reflekterande fasadmateriell. Denna entrébyggnad fungerar som länk mellan Svenska Mässans olika byggnadskroppar och skapar en distans mellan kvarterets olika volymer, dvs de som ligger mot Skånegatan och följer stenstadens byggnadsordning, samt de höga fristående byggnaderna mot Örgrytevägen, Gothia Towers.

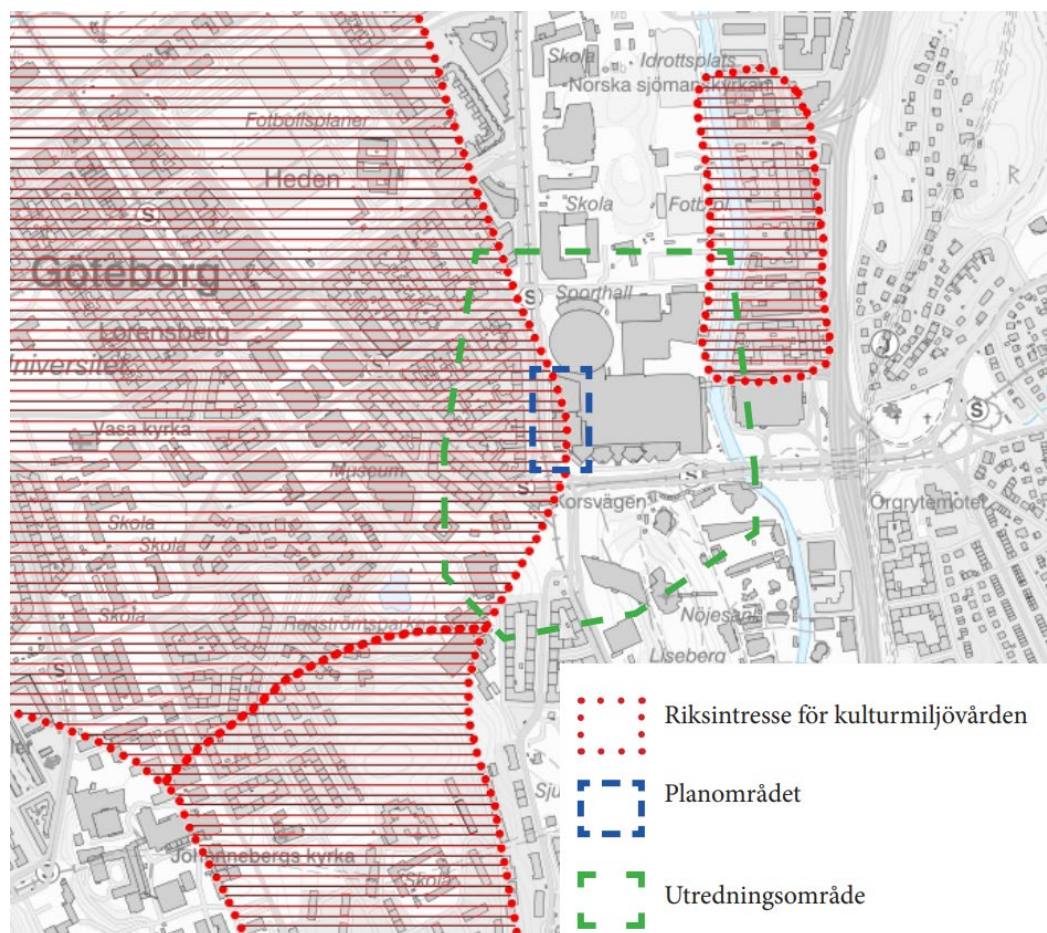
## Kulturmiljö

Planområdet ingår i den kontrastrika kulturmiljö som omger Korsvägen, en miljö med distinkta möten mellan historiens olika tidslager. Korsvägen är en plats med lång historia som samlar många olika berättelser och kulturmiljövärden. Den har en mycket lång tradition som korsväg och knutpunkt med betydelse för staden och ger stadsbyggnadshistoriskt en tydlig bild över stadens expansion och framväxt från 1600-talet till 2000-talet.

Svenska Mässan är sedan 100 år tillbaka belägen vid Korsvägen och har utvecklats till en internationell mötesplats/mässarrangör av stor betydelse för Göteborgs besöksnäring.

I samband med planarbetet har en kulturmiljöutredning framarbetats.

Kulturmiljöutredningen är en komplettering av Fördjupad kulturmiljöbeskrivning för Korsvägen med omgivning och fokuserar på anslutande stadsrum inklusive kvarteret som ingår i planområdet.



Bilden ovan redovisar ytor för riksintresse för kulturmiljövård samt planområdet i förhållande till utredningsområdet för kulturmiljöutredningen. Bild från kulturmiljöutredning.

I den fördjupade kulturmiljöbeskrivningen beskrivs det kulturhistoriska berättarinnehållet, karaktärsdrag och upplevelsen av kulturmiljön inom detta större utredningsområde och till dessa tre aspekter har utvärderingskriterier formulerats för att formulera vad i den fysiska miljön som behöver beaktas för att kulturmiljön fortsatt ska

vara möjlig att förstå och uppleva. Utvärderingskriterierna som lyfts i utredningen presenteras utifrån fyra olika avsnitt vilka är:

1. Göteborgs utbyggnadshistoria i ett stadsrum
2. Lång kontinuitet i och utveckling av kommunikationsstråk med omgivande stadsbyggnad
3. Folkliv, mötesplats och knutpunkt
4. Stadens utbyggnad med monumentalt avslut

För avsnittet *Göteborgs utbyggnadshistoria i ett stadsrum* berörs framförallt Korsvägens historia och plats för upplevelse. Korsvägen präglas av mängden uttryck för stadsbyggnadsperioder och arkitekturstilar med hög ambition i kombination med stadsrummets koncentration runt en öppen plats ger en 360°-upplevelse mot historien. Gatornas sträckning vid Korsvägen möjliggör för långa siktlinjer mot omgivande stadsrum. Mot nordväst möter Korsvägen 1800-talets rutnätsplan och mot sydväst 1900-talets terränganpassade stadsplan. Bebyggelsen i dessa kvarter har en hög arkitektonisk ambition med tydligt formspråk från nationalromantik och jugend respektive klassicism. Byggnader i kvarteren mot nordväst respektive sydväst skapar tydliga fondmotiv mot Korsvägen med fasader i tegel och omsorgsfullt utformade detaljer. Genom de långa siktlinjerna och de olika fondmotiven vid Korsvägen upplevs olika stadsbyggnadsepoker och arkitektoniska ideal vilket ökar förståelsen för Göteborgs utbyggnad.

Välgestaltad och platsspecifik arkitektur och med genomtänkta materialval i samtliga kvarter vid Korsvägen gör att de olika byggnaderna upplevs för sig med inte på bekostnad av någon annan trots det stora sammanhanget. Vidare kan även kvarvarande landerimiljöer upplevas med de kvarvarande gröna strukturerna vid Johanneberg och Liseberg. Det gröna stråket som finns kvar utgör en gräns för den historiska staden som tog slut vid Korsvägen och marken utanför som utgjordes av landerier med odlingsmark.

Kriterier för att fortsatt bevara och karaktärsdragen avseende stadsrum och utbyggnadshistoria utgörs framförallt av att Korsvägen fortsatt ska ha en öppen karaktär som medger fria vyer och siktlinjer över stadsrummet. Där årsringarna och samspelet mellan dessa ska fortsatt vara tydligt och utläsbart. Vidare anges att Johannebergs landeri inte ska skärmis av mot Korsvägen och att grönstrukturen, både vid Johannebergs landeri och Liseberg bevaras. Utredningen lyfter även vikten av att gatustrukturen och stadsplanemönstret fortsatt kan upplevas. Den arkitektoniska mångfalden och ambitionsnivån är även fortsatt viktigt att upprätthålla.

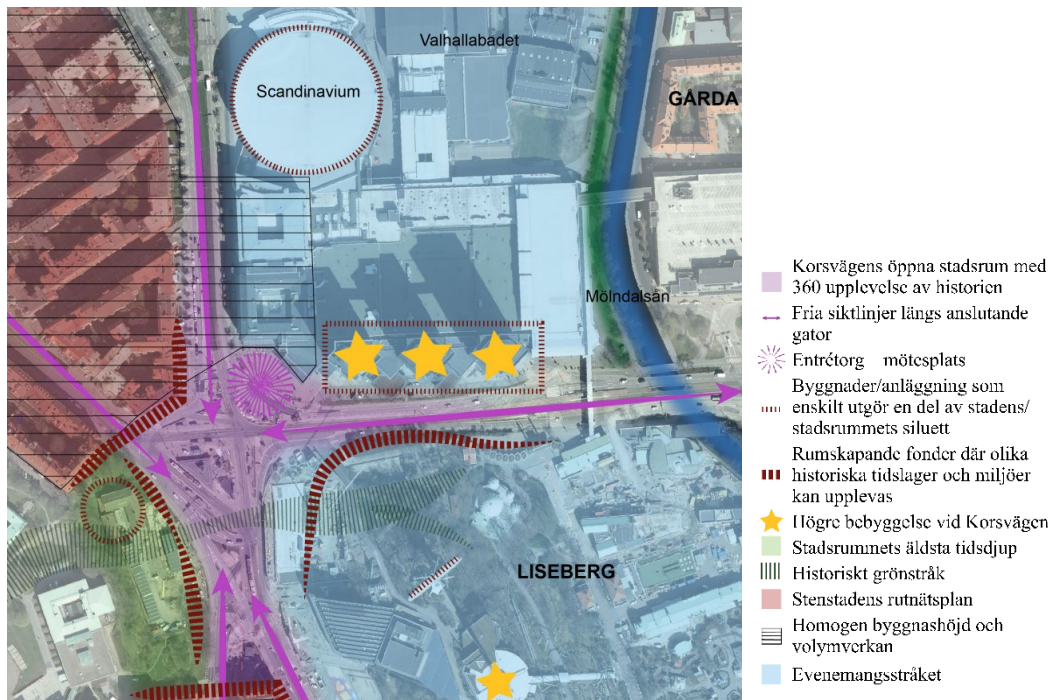
För det andra avsnittet *Lång kontinuitet i och utveckling av kommunikationsstråk med omgivande stadsbyggnad* framförs Korsvägen som kommunikationshistorisk intressant plats med en lång tradition som korsväg och knutpunkt för kollektivtrafik. Korsvägen karaktäriseras av platsens funktion som mötesplats för kommunikationer och människor som är i rörelse mellan olika transportslag och olika stråk. Vid Mölndalsån samspelar vatten, kaj, Ågatan, fabriksbebyggelse och bostäder i ett sammanhang. Gårdas vattenrum upplevs i kontrast till Svenska Mässans kvarter och Gothia Towers vilket förstärker Gårdas lägre skala mot ån.

Kriterier för att fortsatt bevara och karaktärsdragen i avsnitt två är möjligheten att uppleva platsens omfattning, gatunät och de långa siktlinjerna mot omgivande stadsrum.



Möjligheten till att uppleva Gårda i ett sammanhang med Mölndalsån i fokus anges även vara av vikt.

För det tredje avsnittet *Folkliv, mötesplats och knypunkt* berörs det kulturhistoriska berättarinnehållet i området. Lisebergs nöjespark och Svenska Mässan har varit verksamma i kvarteret sedan Jubileumsutställningen 1923 och är i ständig förändring i relationen till sin omgivning. Lisebergsområdet ligger inbäddat i grönska på en höjd mot Korsvägen och annonserar sin närvaro genom det karaktäristiska Lisebergstornet och Lisebergshjulet. Mot Örgrytevägen står Lisebergs två entrétorn. Svenska Mässan relaterar till Korsvägen genom en medvetet utformad entréplats. De tre Gothia Towers som är ställda med hörnet mot Korsvägen har en sammanhållen gestaltning och i deras fasader speglas det omgivande stadsrummet. Tornen syns på långt håll och från stora delar av staden. Genom att de står i en sammanhållen gruppering förstärker de varandras formverkan och markerar Korsvägens läge och Svenska Mässans verksamhet på långt håll. Svenska Mässans byggnader har olika uttryck i olika delar av kvarteret. Mot Skånegatan/Korsvägen är fasaduttrycken lågmälda och volymerna hålls samman genom takfotshöjd och takform. De återspeglar bebyggelsen på motstående sida gatan vilket gör att Skånegatans gaturum mot Korsvägen bildar ett sammanhang.



Kartan redovisar på en övergripande nivå kulturhistoriskt berättarinnehåll och karaktärsdrag. Bild från kulturmiljöutredning.

Kriterier för att fortsatt bevara och karaktärsdragen i avsnitt tre är att från olika delar av Korsvägen och anslutande stadsrum kunna se solitäerna Lisebergstornet, Lisebergshjulet och Gothia Towers utan konkurrens i synbilden.. Stadsrummet ska vidare fungera som en knutpunkt, mötesplats och entrétorg till Svenska Mässan, Liseberg och Universeum/Världskulturmuseet. Ett ytterligare utvärderingskriterium som lyfts är att den mångfacetterade och sinsemellan olika byggnaderna inom kvarteret Topasen förhåller sig till olika stadsrum.

Det sista avsnittet *Stadens utbyggnad med monumentalt avslut* redovisar att vid den höga sockeln på Götaplatsen utgör Konstmuseet en dominerande fondbyggnad med stor betydelse för stadsbilden som avslutning på den breda Kungsportsavenyn. Götaplatsen är Göteborgs mest genomarbetade och monumentala stadsrum med tidstypiskt utformade byggnader, solitärer i tegel och sten. Platsen karaktäriseras av tyngd och högtidlighet som bland annat skapas av byggnadernas horisontella blockverkan och pampiga arkitektoniska uttryck.

Kriterier för att fortsatt bevara och karaktärsdragen avseende avsnitt fyra är att kunna uppleva Götaplatsen som en sammanhållen helhet uppbyggd av monumentala solitärer.

### **Arkeologi**

Marken som berörs av planförslaget är sedan tidigare ianspråktagen för bebyggelse. Det har tidigare inte gjorts fynd av arkeologiska lämningar varken inom området eller i nära anslutning till planområdet. Utifrån att marken sedan tidigare är ianspråktagen samt att inga fynd inom eller i anslutning till planområdet gjorts bedöms en arkeologisk utredning inte nödvändig.

### **Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys**

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys samt en barnkonsekvensanalys tagits fram, i avsikt för att arbeta in sociala perspektiv och barnperspektivet i detaljplanen samt konsekvensbeskriva detaljplanens genomförande utifrån ett socialt- och barnperspektiv. Genom analyserna har olika teman framarbetats för att diskutera olika fokusområdets förutsättningar och utmaningar.

### **Mobilitet, kopplingar och orienterbarhet**

Svenska Mässans närhet till kollektivtrafikutbud vid Korsvägen ger goda kopplingar till stora delar av staden och till planområdet kan man ta sig med många olika trafikslag. Vägen från planområdet till Korsvägen upplevs dock otillgänglig, bland annat på grund av att man behöver korsa gång- och cykelbana där hastigheterna kan vara höga. Korsvägen upplevs samtidigt otydlig med tillfälliga lösningar och intensiv trafik, varför orienterbarheten uppfattas låg och kopplingar upplevs ogena.

Längs Skånegatan i västra delen av planområdet finns ett tydligt flöde, bland annat till Scandinavium och Ullevi. Sträckan upplevs av många som otrygg, liksom att cykelbanan uppfattas för smal. Stråket är vältrafikerat redan idag och kommer att dra ännu större flöden när stationen för Västlänken tillkommer, framförallt vid stora evenemang. Kopplingen österut från planområdet mot Mölndalsån och Gårda har också potential att förbättras.

### **Trygga stråk och platsbildningar**

Svenska Mässan är en av de få verksamheterna i Evenemangsstråket som har aktivitet året runt och över dygnets alla timmar. Synlig aktivitet kan bidra positivt till den



upplevda tryggheten hos allmänheten. Samtidigt äger majoriteten av aktiviteten rum under dagtid och inom anläggningen, vilket begränsar upplevelsen av liv och aktivitet.

Hotellverksamheten skapar mycket begränsat med liv under dygnets mindre befolkade timmar. Under natten hålls endast en entré öppen vilket innebär att få människor rör sig på ytan utanför mässans huvudentré. Även under dagtid kan denna yta upplevas ödslig. I Svenska Mässan hålls regelbundet evenemang som drar stora flöden av människor. Ytor för att hantera logistik och flöden upplevs utanför evenemangstiderna som tomma och ödsliga, men de är viktiga för att hantera stora mängder människor under kortare perioder. Ytan framför Svenska Mässans huvudentré i planområdet är hårdgjord och med undantag för uteserveringen finns få element som bidrar till platsen som mötesplats.

Den fysiska miljön kring Svenska Mässan är av storskalig karaktär och Gothia towers var länge unikt i sitt slag som höghus i Göteborg. Variation av funktioner, visuell mångfald och möjligheter till möten mellan människor är positiva element för stadsrummet.

Svenska Mässan lockar en bred målgrupp till följd av dess varierade evenemang. Hit kommer såväl göteborgare som internationella besökare. En överhängande majoritet av evenemangen vid mässan kostar pengar vilket innebär att ekonomiska förutsättningar är en gemensam nämnare bland besökarna i stor utsträckning.

### **Grön- och blåstruktur**

Planområdet domineras av hårdgjord yta och saknar grön- och blåtor. Den närmaste grönytan med rekreationsmöjlighet är Burgårdsparken, belägen cirka 300 meter norr om planområdet. Cirka 280 meter öster om planområdet finns Mölndalsån som utgör närmaste blåstruktur. Grön- och blåstrukturen behövs för att förbättra platsens lokalklimat. Växtligheten kan dessutom användas för att styra flöden och bidra till platsens attraktivitet,

Grönområden är även viktiga för rekreation, återhämtning och för barn och ungas lekmiljöer och utveckling.

### **Barnperspektiv**

Trafikens intensitet vid Svenska Mässan utgör en stor barriär för barn och unga. Platsen ger intryck av att ha tillfälliga lösningar och är otydlig. För att barn ska kunna röra sig fritt utomhus behöver närmiljön vara trafiksäker och stimulerande. Det innebär bland annat att en kombination av programmerade och omprogrammerade ytor behövs för lek, fantasi, rörelse och interaktion med omgivningen. Trots att utemiljön framför Svenska Mässans huvudentré är tillgänglig och någorlunda avskärmad från den intensiva trafiken vid Korsvägen, behöver yngre barn sällskap av vuxen här. Det rör sig många barn i området eftersom Svenska Mässan och fler andra målpunkter i närheten, såsom Liseberg och Universeum, riktar mycket av sin verksamhet till barn i alla åldrar.

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Korsvägen har en tydlig triangulär form och platsen präglas av att vara knutpunkt för kommunikation av alla slag. Såväl för gång- och cykeltrafikanter som spårvagnar, bussar och bilar möts på Korsvägen.

Skånegatan är en bred gata, en boulevard, med trädplanteringar och gräs i mitten. De olika trafikslagen är tydligt separerade. Den breda gatan utgör mötet mellan den äldre staden och evenemangsstråket.

Örgrytevägen ansluter till Korsvägen öster ifrån och kopplar ihop staden med Örgryte. Vägen är den äldre landsvägen mot Örgryte som med tiden rätats ut och moderniserats. Idag är vägen bred med dubbla körfält för biltrafik.

Planområdet nås idag med bil från Korsvägen med kopplingar från Skånegatan, Örgrytevägen, Södra vägen och Eklandagatan. Korsvägen präglas idag av stora flöden av trafik och människor och flödena varierar mycket beroende på vilka evenemang som pågår. Även om många förknippar platsen med stora evenemang och attraktioner pågår också ett vardagsliv på platsen. Inom gångavstånd finns ett stort utbud av butiker, handel, restauranger och evenemangsbaserad verksamhet. Planområdet har även närhet till service och andra urbana verksamheter såsom dagligvaruhandel, förskola och apotek.

I och med det pågående genomförandet av detaljplan för Västlänken station Korsvägen kommer nya strukturer för samtliga trafikslag att ske vid Korsvägen och skapa en ökad tillgänglighet till området främst vad gäller via kollektivtrafik. Planen innefattar också ombyggnation av Örgrytevägen och Skånegatan utmed delar av Svenska Mässans område. Genomförandet av detaljplan för Västlänken station Korsvägen innebär att Korsvägen fortsatt ska fungera som en effektiv kollektivtrafikpunkt och att bussar samsas med spårvagnar på gemensamma hållplatslägen.

### Gång- och cykeltrafik

Projektområdet ligger centralt i Göteborg med höga uppmätta flöden för fotgängare enligt *Inventering av fotgängare och cyklister i Göteborg* (Göteborgs stad & Ramböll, 2018). Projektområdets omkringsliggande gator har gångbanor med god standard och det finns goda möjligheter att gå i området, samt till stadens centrala delar. Därför bedöms tillgängligheten vara god för fotgängare vid planområdet.

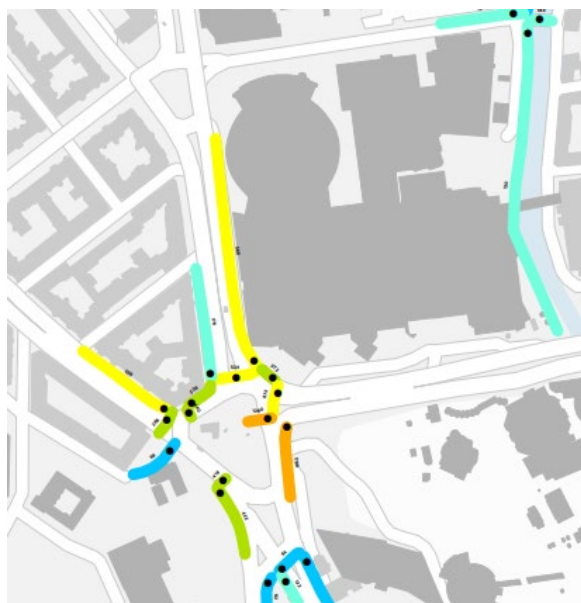
Avseende cykelinfrastruktur är planområdet beläget med direkt närhet till god cykelinfrastruktur. Flertalet närliggande cykelbanor är dubbelriktade och separerade. Det finns flera cykelparkeringsplatser i närområdet till projektområdet. Det finns en Styr & Ställstation i direkt anslutning till planområdet. Det finns även andra stationer i närområdet.

Genom den pågående ombyggnationen av Korsvägen och utvecklingen av Västlänken kommer även utformningen av gång- och cykelvägar att påverkas. Den nya trafiklösningen har anpassats för att stärka säkerheten för gående och cyklister. Vidare har cykelinfrastrukturen anpassats för att kunna ta emot fler cyklister än dagens infrastruktur.

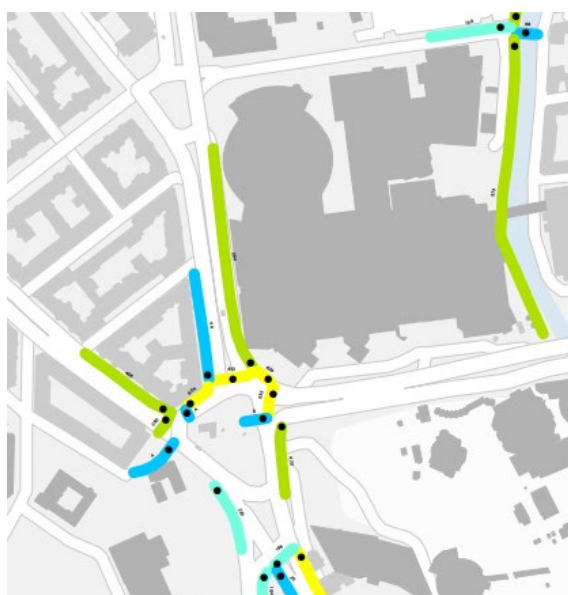


Bilden till vänster visar cykelbanor på Korsvägen. Bild Tham & Videgård

Bilden till höger visar gångstråk och sammanhängande torgytor för gående och vistelse. Bild Tham & Videgård



Bilden ovan redovisar maxflöde fotgängare förbi planområdet. Bild mobilitets- och parkeringsutredning.



Bilden ovan redovisar maxflöde cyklister förbi planområdet. Bild mobilitets- och parkeringsutredning.

### Kollektivtrafik

I närheten till planområdet finns flera vältrafikerade hållplatser för både buss, spårvagn och tåg. Korsvägen är beläget i direkt anslutning till projektområdet och trafikeras av busslinjer (50, 52, 100, 101, 102, 300, 430, 753, 758, FlixBus, Flygbussarna Airport Coaches, Röd EX, X4) och spårvagnslinjer (2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, X). Lisebergs Station är en tågstation där Kungsbackapendeln stannar och ligger cirka 400 meter österut från planområdet. Det finns även andra närliggande vältrafikerade hållplatser, så som Scandinavium, Berzeliigatan och Liseberg.

Cirka 1,5 km från planområdet nås Göteborg Centralstation och kollektivtrafikhållplatsläget Brunnsparken. Beräknad restid till centralstationen för fotgängare är cirka 24 minuter, 10 minuter för cyklister och för kollektivtrafik tar det cirka 7 minuter med spårvagn.



*Kollektivtrafik vid Korsvägen 2035. Illustrationen visar linjesträckning för spårvagn med röd markerad linje samt busslinjer med lilamarkerad linje. Vidare redovisar illustrationen planerade upp- och nergångar från station Korsvägen som redovisas med markering J. Bild Tham & Videgård.*

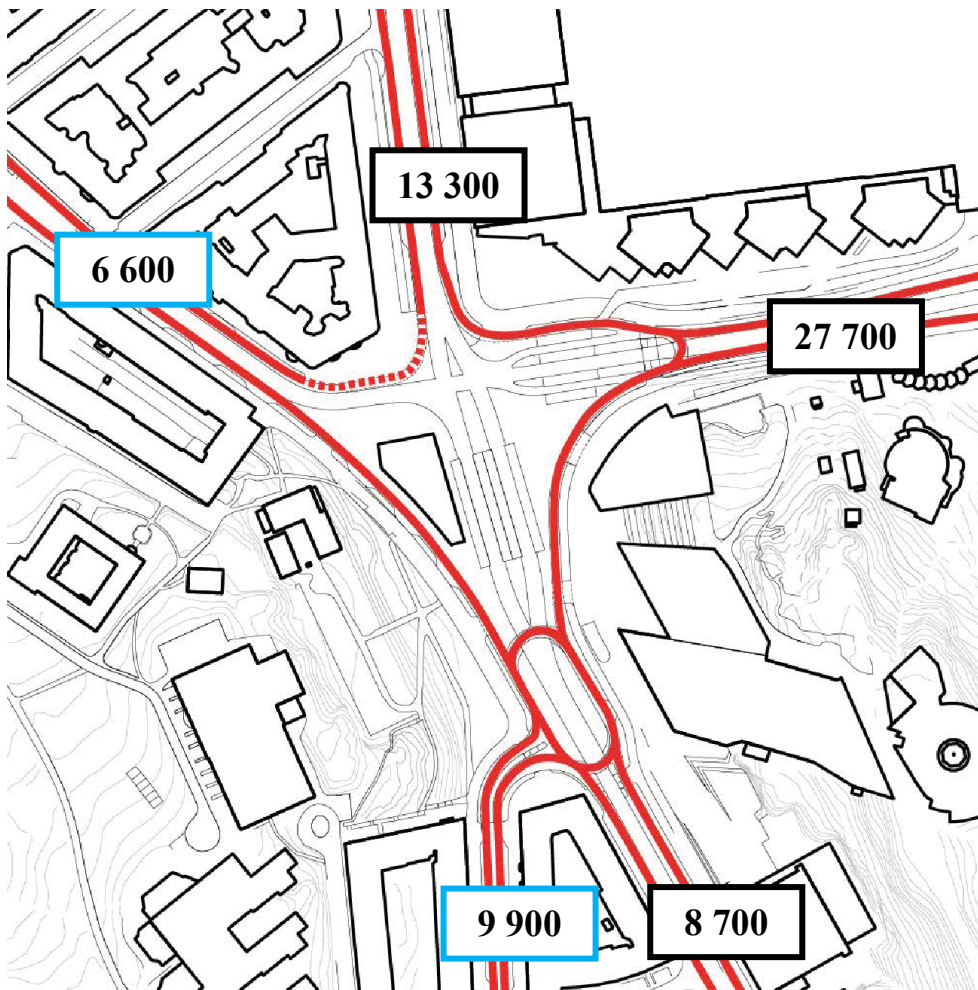
Planområdet bedöms ha direkt närhet till god kollektivtrafik och i samband med utbyggnationen av Västlänken bedöms Korsvägen utvecklas ytterligare som effektiv kollektivtrafikpunkt. På Korsvägen ska bussar samsas med spårvagnar på gemensamma hållplatslägen. Vidare kommer Station Korsvägen som är en underjordisk station för tågförbindelser, att utvecklas med två uppgångar; en vid centrala delen av Korsvägen och en uppgång vid östra sidan av Korsvägen mot Liseberg. I och med planarbetet för station Korsvägen har förberedande åtgärder gjorts för att även möjliggöra en utbyggnad av gångtunnel med upp- och nedgång vid Svenska Mässan.



### Fordonstrafik

Ombyggnationen och utvecklingen av Västlänken innebär att större omläggningar av spår och vägar förväntas genomföras vid Korsvägen.

Uppmätta trafikmängder på vägnätet i anslutning till planområdet redovisas i illustrationen nedan. Trafikmängderna anges som årsmedelvardagsdygn, ÅMVD. De värden som redovisas är från år 2016 med anledning av större ombyggnationer som pågått i området sedan dess varpå en senare trafikmätning inte ger en representativ bild av nuläget. Vid två tillfällen har stödmätningar för angivelse av befintliga trafikflöden vid planområdet genomförts då det saknats trafikmätning från år 2016 för dessa platser. Vägar som berörs är Eklandagatan och Södra vägen. Stödmätningarna för dessa vägar är gjorda år 2018.



*I illustrationen ovan redovisas trafikmängder vid planområdet som ÅMVD (årsmedelvardagsdygn). För de rutor som är markerade i blått har stödmätningar under år 2018 genomförts, i övrigt är trafikmätningarna från år 2016. Bild Trafikutredning.*

Tillgängligheten för bil till planområdet bedöms sammantaget som god med hänsyn till närheten till E6:an och Örgrytemotet. I och med det centrala läget bedöms även tillgången till bilpooler vara god.



### Utryckningstrafik

Den huvudsakliga insatsvägen till området är via Örgrytevägen och Skånegatan. Då Gårda Huvudbrandstation är beläget inom nära avstånd till planområdet, cirka 1 km, kan utryckningstiden från brandstationen förväntas vara kort.

### Parkering och angöring

En mobilitets- och parkeringsutredning har arbetats fram i samband med planarbetet, då det saknas parkeringstal för hotellverksamhet i aktuella parkeringsriktlinjer och anvisningar. Utredningen har tagit avstamp i Göteborgs Stads ”Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg Stad, samt ”Anvisningar för mobilitet och parkering”.

Detaljplanen innebär en flexibel markanvändning varpå mobilitets- och parkeringsutredning undersökt två scenarier för parkeringsbehovet för den planerade exploateringen. Båda scenarierna har inkluderat ytor för verksamheter/funktioner som kontor, hotell, handel och restaurang. Det som skiljt scenarierna åt är att ett av dem även inkluderat bostäder. Scenariot för bostäder är det scenario som har genererat ett större parkeringsbehov och är också det scenario som har använts i de fortsatta analyserna i utredningen. Båda dessa scenarion prövar detaljplanens genomförbarhet och konsekvenser utifrån vilken användning som väljs i genomförandeskedet.

Idag erbjuder Gothia Towers sina hotellgäster parkering i Focus P-hus. Tillgängligheten från parkeringsanläggningen till Svenska Mässan & Gothia Towers är god i och med den gångbro som förbinder de båda anläggningarna. Flertalet gäster som inte är informerade om parkeringsanläggningen tenderar att anlända till entréer för lastning, vilket medför ett behov av angöringsmöjligheter här. För trafik som anländer med utställningsmaterial till Svenska Mässan finns en lastbrygga i byggnadens nordöstra del. Bussangöring, personangöring och vissa lastbilar med mässhallarna som målpunkt angör även längs med Skånegatan i närheten av World Trade Center (WTC) entrén på västra sidan längs Skånegatan.

Övriga gäster och besökare hänvisas till andra omkringliggande parkeringsplatser. Det finns idag flera närliggande parkeringsanläggningar till Svenska Mässan, dessa inom ett rimligt gångavstånd. Svenska Mässan öppnar även upp delar av mäss- och utställningslokalerna för parkering under sommaren, samt under vissa högt belagda tider, när antalet evenemang för verksamheten är färre.

Riktlinjerna för mobilitet och parkering i Göteborg Stad ger möjlighet till flexibla parkeringstal utifrån områdets specifika förutsättningar. Metoden utgår från fyra steg; startvärde, lägesbedömning, projektanpassning samt mobilitetsåtgärder. Sista steget mobilitetsåtgärder är ett valbart steg som i sig kan genomföras i flera olika steg. Svenska Mässan har för avsikt att åta sig att genomföra mobilitetsåtgärder för bostäder och verksamheter. För att en sänkning av parkeringstalen ska vara möjlig ska Svenska Mässan ingå i ett mobilitetsavtal med kommunen.

### Tillgänglighet

Tillgängligheten för bil till planområdet bedöms sammantaget som god med hänsyn till närheten till E6:an och Örgrytemotet.

## SAMRÅDSHANDLING

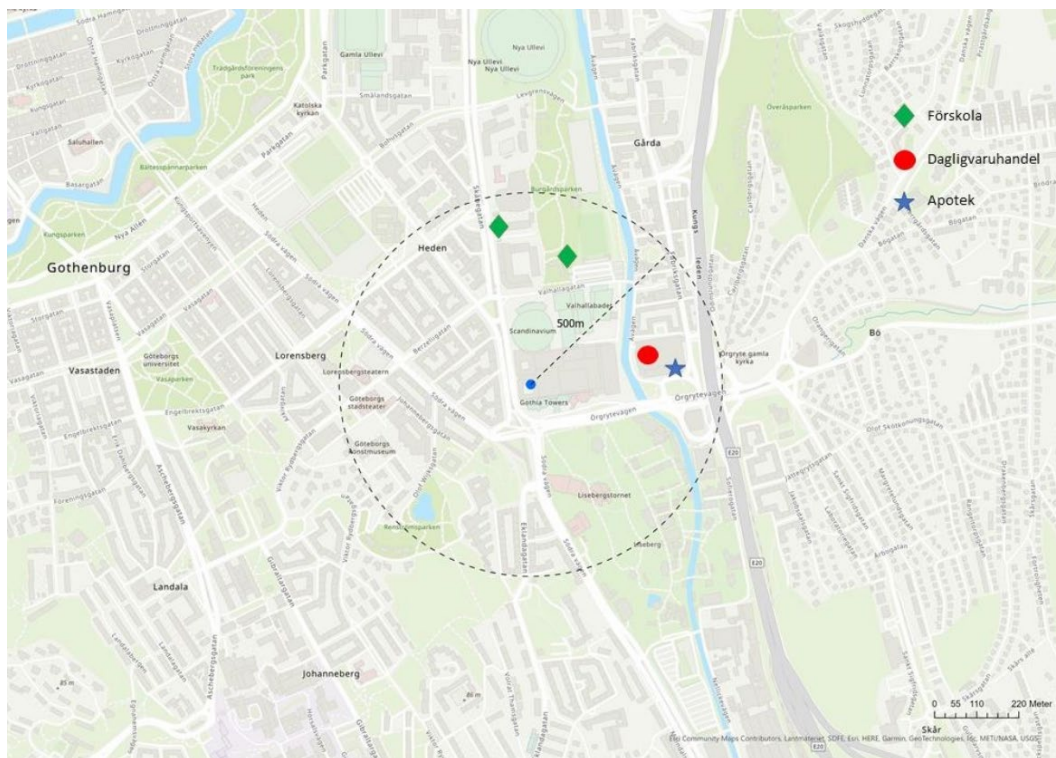
Projektområdets omkringliggande gator har gångbanor med god standard och det finns goda möjligheter att gå i området, samt till stadens centrala delar. Därför bedöms tillgängligheten vara god för fotgängare vid planområdet.

Invid och i närhet till planområdet avgår flertalet olika buss- och spårvagnslinjer. Generellt är samtliga buss- och spårvagnslinjer i anslutning till området vältrafikerade och avgår med täta avgångstider varpå tillgängligheten för att färdas kollektivt till Göteborgs olika stadsdelar bedöms god.

Funktionshindrades perspektiv och tillgänglighetsaspekter ska belysas i all planering. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anläggas vid viktiga målpunkter så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en parkeringsplats ska utformas så att rullstol kan tas in från sidan av ett fordon, med ramp eller lift. Vid publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska det finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Tre procent av bilplatserna, dock minst en plats, ska ordas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd.

## Service

Planområdet med närområde karakteriseras som ett centralt område, där utbudet av butiker, handel, restauranger och evenemangsbaserad verksamhet är stort. **Planområdet bedöms även ha direkt närhet till service och andra urbana verksamheter då verkligt gångavstånd till dagligvaruhandel, förskola och apotek är mindre än 500 meter fågelvägen.**



*Bilden ovan visar exempel på närliggande service och urbana verksamheter. Bild mobilitets- och parkeringsutredning.*

### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning avseende vatten- och avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, el och tele finns framdraget till planområdet. Flera av ledningarna följer Skånegatan eller Örgrytevägen. I norra planområdet finns en gemensam yta för ledningar mellan Scandinavium och Svenska Mässan.

### Risk och störningar

#### Buller

Planområdet är lokaliserat inom ett område som påverkas av trafikbuller, buller från Liseberg, buller från Svenska Mässans egna installationer samt närliggande installationer såsom kylanläggningar och fläkaggregat.

I samband med upprättande av detaljplan har en bullerutredning upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För vidare beskrivning av buller, se kapitel Detaljplanens innebörd och genomförande - Buller.

#### Luftkvalitet

Planområdet är centralt beläget i staden och inom närområde till vägstrukturer med hög trafikintensitet, varför frågan om luftkvalitet är relevant. Eventuell påverkan på luftkvalitetsnormer har i samband med planarbetet analyserats genom en luftutredning. Syftet med luftutredningen är att undersöka om det går att bebygga området enligt planförslaget utan att riskera att överskrida fastställda luftkvalitetsnormer i området. Vidare utreds frågan om bebyggelsen i sig och/eller tillkommande trafik kan påverka luftkvaliteten i närområdet så att normerna eller miljömålen avseende NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> riskerar att överskridas. För vidare beskrivning av luftkvalitet, se kapitel Detaljplanens innebörd och genomförande - Luftkvalitet.

#### Översvämningsrisk

Förutsättningar gällande klimatpåverkan och nederbörd har studerats av Kretslopp och Vatten. Beräkningar avseende vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid visar att det föreligger viss skyfallsproblematik längs med Skånegatan. Framkomligheten till planområdet bedöms ändå vara tillräcklig för att uppfylla de krav som ställs av Göteborg stad i Översiktsplan för Göteborg - Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP). Planområdet bedöms i dagsläget inte ha någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämra skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse, varpå inga åtgärder för skyfall inom planområdet anses nödvändiga om inte markförhållandena förändras.

#### Vibration

I samband med detaljplanarbetet har en vibrationsutredning arbetats fram. Detta för att genomföra en bedömning av risker för stomljud och komfortvibrationer i kommande utbyggnation. I rapporten redovisas bedömning av mätresultat från utförda fältmätningar

samt litteraturstudie av Trafikverkets underlag för järnvägsplan, Trafikkontorets planer för väg och spårvagnstrafik för området Korsvägen samt Göteborgs stads detaljplan för Västlänken, station Korsvägen.

Beräknade stomljuds- och uppmätta vibrationsnivåer från väg- och spårvagnstrafik i befintlig mässhall är lägre än de riktvärden som anges i den befintliga detaljplanen. Därav bedöms komfortvibrations- och stomljudsstörning från spårvagns och vägtrafiken i närområdet av den kommande nya utbyggnationen som liten.

Vad gäller Västlänkentunneln bör fördjupade undersökningar utföras. De beräkningar Trafikverket utfört (utan stomljudsisolerande åtgärder) visar att stomljudsnivån i befintlig mässhall kommer att ligga mellan 35 och 40 dBA. Då planerad utbyggnad kommer att ske närmare Västlänkentunneln kommer nivån i kommande utbyggnad att bli högre. Då inga stomljuds-isolerandeåtgärder eller hänsyn till spårväxlar tagits med i Trafikverkets beräkning, samt att det kan bli mycket dyrt att i efterhand vidta åtgärder mot stomljud och i en färdig byggnad, bör fördjupade studier och eventuella beräkningar utföras för att säkerställa stomljudsnivån.

I samband med osäkerheten som utredningen uttrycker avseende stomljud har Trafikverket konsulterats. I samband med projekt Västlänken har en modell för att kunna bedöma tillkommande stomljud i intilliggande fastigheter tagits fram. I modellen har ett par representativa fastigheter längs berörd sträcka identifierats och analyserats. Byggnaden för Svenska Mässan +One ligger utom den representativa sträckan, men byggnaden för Universeum ligger inom den representativa sträcken varvid stomljud för Universeum har bedömts. Bedömningen av stomljud för Universeum som ligger på 35 meters avstånd från tunneln ligger under rekommenderade riktvärden. Då riktvärdena för Universeum uppfylls vad gäller stomljud samt att Svenska Mässan ligger på ett längre avstånd från tunneln är Universeum, bedöms rekommenderade riktlinjer för stomljud uppfyllas.

Avseende komfortvibrationsstörningar från tågtrafiken i kommande Västlänkentunneln bör en fördjupad utredning fokusera på störningsnivå och störningssignalens dominerande frekvenser. Informationen om dessa är viktig för att undvika förstärkningseffekter i konstruktionsdelar såsom bjälklag. Om resonansfrekvensen hos bjälklagen ligger på eller i närheten av störningssignalens dominerande frekvenser kan oönskade effekter uppstå som kan innebära stomljuds och/eller komfortstörningar i kommande utbyggnad. Osäkerheter i denna bedömning kvarstår dock och då det kan bli mycket dyrt att i efterhand vidta åtgärder mot stomljud rekommenderas en fördjupad studie rörande stomljuds och vibrationspåverkan inför byggnation.

Sammanfattningsvis uppvisar mätningar att det inte föreligger någon risk för komfortstörande vibrationer från spårvagns, buss eller lastbilspassager. Uppmätta nivåer ligger med bred marginal under riktvärdet 0,4 mm/s RMS. Avseende stomljud och komfortvibrationer från Västlänkentunneln innebär övergången mellan mindre styv grundläggning till styv berggrundläggning av Västlänken att vibrationsspredning kan vara svårt att förutsäga. Men då avståndet till närmsta spår är relativt långt, cirka 70 meter bedöms sannolikheten för stomljuds och/eller komfortvibrationsstörning som mindre troligt.



### Transport

#### *Farligt godsled*

Länsstyrelserna i Västra Götalands, Skånes samt Stockholms län har ett gemensamt dokument för Riskhantering i detaljplaneprocessen. I dokumentet anges att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid markanvändning inom 150 meter från en transportled för farligt gods.

Enligt nationella vägdatabasen (NVDB) är E6 den transportled för farligt gods som ligger närmst planområdet. E6 utgör en primär transportled för farligt gods och kortaste avstånd mellan planområdet och vägen uppgår till cirka 400 meter. Då avståndet mellan planområdet och E6 med god marginal överstiger avståndet angivet i ovannämnda riktlinjer bedöms ingen vidare riskhantering vara nödvändig. Riskpåverkan på planområdet till följd av farligt gods-transporterna på E6 bedöms vara acceptabel utan vidare åtgärder med hänsyn till det betydande skyddsavståndet.

#### **Spårtrafik**

Den dominerande risken utifrån sannolikhet (bortsett från påkörning av person) i anslutning till järnvägar och spårvägar är urspårning. Konsekvenserna till följd av urspårning kan omfatta att människor förolyckas, antingen utomhus eller i intilliggande byggnader som påverkas av händelsen. Dock är den vanligaste konsekvensen av en urspårning materiella skador på anläggningen och/eller på spårfordon.

Spårvagnstrafik förekommer både på Örgrytevägen och på Skånegatan. Kortaste avståndet mellan spårvägen och planområdesgränsen uppgår till drygt 17 meter och maxhastigheten på spårvägen i Göteborg uppgår till 60 km/h. Enligt UIC-modellen (UIC-modellen berör dimensioneringskrav avseende olyckslaster) skulle risken för mekanisk påverkan på omgivningen, vid händelse av urspårning på spårvägen, vara begränsad till cirka 9,5 meter mätt vinkelrätt från spårcentrumlinjen. Givet att skyddsavståndet mellan planerad bebyggelse och närmsta spårcentrumlinje överstiger konsekvensavståndet med god marginal bedöms att riskkällan kan avskrivas.

Avseende Västlänken är det kortaste avståndet mellan planområdet och spårtunnlarna drygt 90 meter. Västlänken kommer enbart att trafikeras av pendel- och regiontåg och järnvägen utgör därmed inte en transportled för farligt gods. Då trafiken är förlagd i tunnel på aktuell delsträcka bedöms konsekvenserna för omgivningen vid en eventuell järnvägsolycka vara begränsad och ingen särskild hänsyn till olycksrisker kopplade till järnvägstrafiken föreslås.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

### Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs både av om- respektive nybyggnation. Längs Skånegatan och norra delen av planområdet utförs kompletteringar och ombyggnationer av den befintliga bebyggelsen. I södra delen vid Svenska Mässans befintliga entré omfattas en större nybyggnation med ny entré, verandor och skyskrapa.

Planförslaget har utgått från den arkitekttävling som genomfördes 2019 och där vinnande förslag tagits fram av Tham och Videgård arkitekter. Det vinnande förslaget har bedömts och utvärderats av representanter från Svenska Mässan, Göteborg Stad och Sveriges Arkitekter. Förslaget och det nya höghuset benämns +One och utgör ett fjärde ”torn”, utöver de tre befintliga höghusen i öster med sina glasade fasader. +One erhåller också en karaktär med uppglasad fasad, men skiljer sig i övrigt gällande form, typologi och höjd från de övriga, där funktionen också är att manifesteras platsens betydelse i staden som mål- och knutpunkt.

Förutom att tillåta kontor, hotell och mässverksamhet, vill planen pröva mindre bostäder för delar av tornet och viss centrumverksamhet.



*Illustration. Kronan med pelare. Bild Tham & Videgård*



*Illustration. Podiedelen med utstickande terassdel. Bild Tham & Videgård*

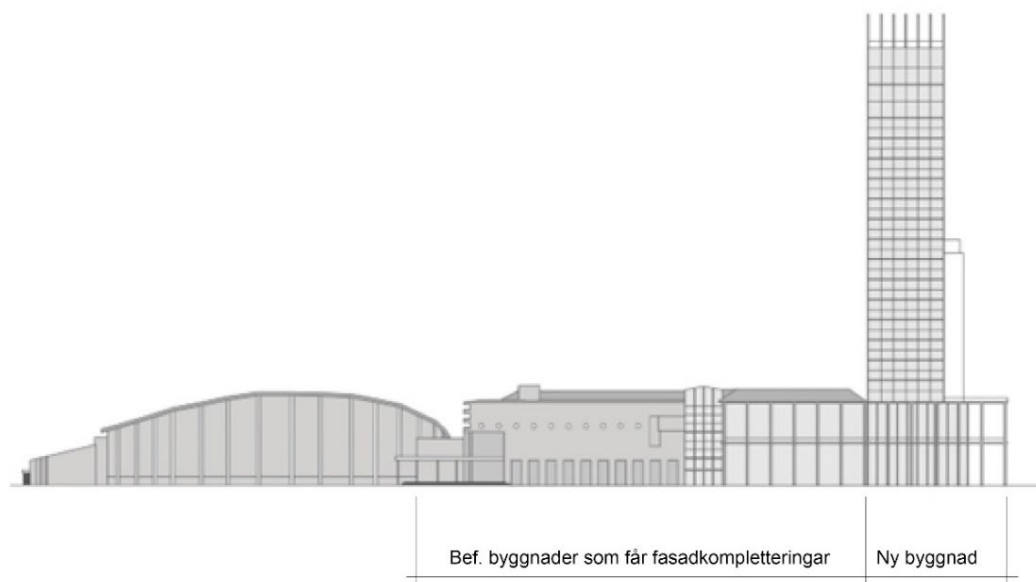


*Illustration. Förslag på höghus. Bild Tham & Videgård*

Planen medger fasader med ljusa kulörer och ska i delar bestå av minst 60 % glas. Bebyggelsen i planförslaget kommer att variera i höjd, från +23 meter upp till +151 meter över angivet(stadens) nollplan. Förslag till ett nytt höghus ligger i den södra delen av planområdet, mot Korsvägen, omgiven av en podiebyggnad med utstickande terrass och underliggande höga pelare. För den lägre delen regleras i detaljplanen att höghuset ska ha en podiebyggnad med pelare som förstärker uttrycket av vertikalitet och struktur. I mittendelen ska byggnaden gestaltas med en framträdande glasad fasad med jämnt fördelade pelare och framträdande bjälklag i varannan våning. Toppen av höghuset ska avslutas med en krona.

De fyra högsta våningarna ska ha förhöjda våningar med ett minsta avstånd mellan bjälklag om 5 meter. Kronan ska avslutas med pelare med en lägsta höjd på 9 meter.

Förslaget omfattar flera verandor/terrasser och balkonger, vilka utgör en viktig del i funktion och identitet. Av plantekniska skäl anges dessa som balkong i planbestämmelserna på plankartan.

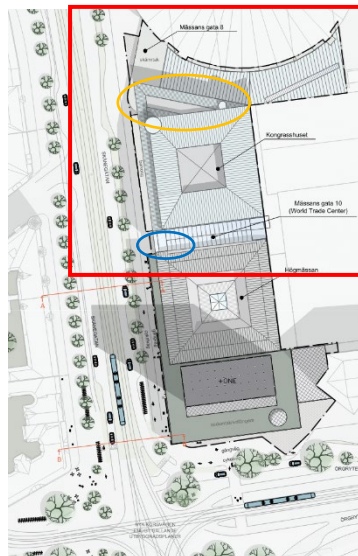


*Fasadbilden ovan redovisar befintliga byggnader volym och skala i förhållande till den byggnation som planförslaget medger. Fasaden är tagen från Skånegatan. Bild Tengbom.*

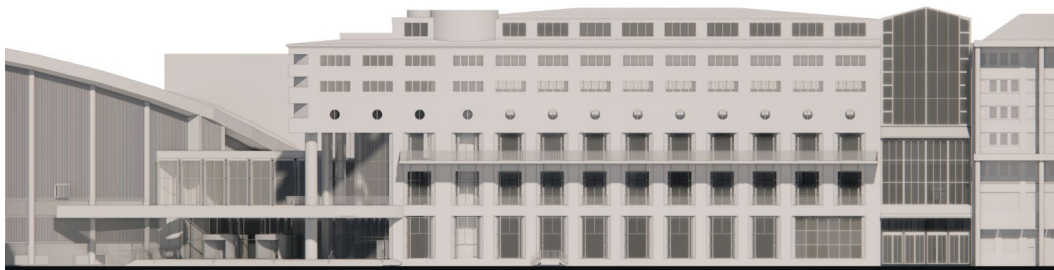
### Norra delen, entré 8, anslutning mot Scandinavium

I den norra delen av planområdet föreslås nuvarande bebyggelse kvarstå. Anpassning i bestämmelser görs för att tillåta nuvarande byggnation samt passa in tillbyggnad vid Skånegatan mot +One. Det innebär att balkong och uteplats som vetter mot Scandinavium (markeras med orange cirkel i illustrationen till höger) kan höjas upp och omfatta ett ytterligare våningsplan.

Vid entré 8 ska en ny entré utformas och möjliggöra för en balkong över entrén. Pelare tillåts inte längs med fasaden för balkongen. För att underlätta kommunikation mellan den nya terrassen i söder och entré 8, tillåter planen en ny balkong på befintlig fasad, vilken regleras i höjd. Balkong tillåts inte framför befintlig glasfasad i entré Mässans gata 10, utan här får kommunikationen ske på insidan. För att möjliggöra detta tillåts en högre högsta höjd för entré i denna del (se blå markering i bild till höger), än tidigare detaljplan. För närvarande pågår ett programarbete för att utreda förutsättningarna för ett ändrat arenaområde norr om planområdet, där bland annat Scandinavium och tillhörande bebyggelse förutsätts ersättas. Beroende på hur denna planering utvecklas, kan detta komma att påverka detaljplanens utformning i denna del. Båda projekten befinner sig i planeringsfasen varvid det finns goda förutsättningar för att skapa synergieffekter. I det fortsatta arbetet är det av vikt att båda projekten samspelar för att tillskapa stärkande värden och en god bebyggelseutveckling.



Norra delen av förslaget.  
Bild Tengbom



Fasad mot Skånegatan med befintlig Entré 8 och förslag på längsgående balkong. Bild ABAKO

### Stadsbyggnadsanalys

Ur stadsmiljösynpunkt bedöms detaljplanen med dess höga byggnad ha en inverkan på stadsbilden. Tillsammans med tillkommande projekt runt Korsvägen kommer detta att påverka upplevelsen av platsen och landskapsbilden både på lokal nivå och stadsnivå.

### Bakgrund till förslaget

Förslaget till detaljplanen har sitt ursprung i en arkitekttävling som Svenska Mässan tillsammans med Göteborgs Stad och Sveriges Arkitekter anordnade.

Det vinnande förslaget +One beskrevs av juryn bland annat som att förslagets tredelade komposition utgörs av verandan som relaterar till stenstaden, tornet vars form samspelar med staden och kronan, som i sig blir en tydlig signal och attraktiv målpunkt. De nedre våningarnas koppling till stenstadens skala förtydligar omgivande stadsrum. Markplanet har ett öppet, festligt och modernt uttryck genom en kolonnad av utvändiga, tunna vita pelare som håller samman byggnadens rymliga terrasser. Med sitt verandamotiv skapas flödande kopplingar mellan in- och utsida.

### Riktlinjer stadens siluett

I *Göteborgs Stads riktlinjer för stadens siluett* anges riktlinjer för gestaltning av höga hus och byggnader med stor visuell påverkan på stadens siluett. Höga hus är tydliga och karaktärsskapande inslag som är avgörande för stadens siluett och därav reglerar riktlinjen både placering och arkitektonisk kvalitet för denna typ av byggnader. I riktlinjerna framkommer att skyskrapor byggnader som är över 16 våningar, innebär större påverkan på stadens siluett som element i stadsbilden. De ska i lämpliga lägen ordnas i kluster eller stråk som är viktiga entréportar, noder eller knutpunkter i staden. De kan också förstärka viktiga stråk i staden.

Viktigt för utformningen av höga hus i Göteborg Stad är att höga hus ska ha en aktiv bottenvåning som är intressant och detaljrik, ett intressant mellanparti och en medveten/genomarbetad avslutning – en ”krona”. För märkesbyggnader gäller att de ska tillkomma genom en kvalificerad designprocess, till exempel arkitekttävling eller annan konkurrensutsatt gestaltungsprocess.

I riktlinjerna berörs även vikten av hanteringen av karaktärsdrag och att öka eller bibehålla tydligheten i det specifika göteborgska karaktärsdragen för att undvika att släta ut det som skiljer staden från andra städer i världen.

### Förslaget

Föreslagen byggnation är framför allt utformad efter tre faktorer för att skapa en identitet och karaktär på bebyggelsen. Dessa tre faktorer är verandan, utsikt och kronan.

#### *Verandan*

Verandan som omsluter byggnaden längs Örgrytevägen och Skånegatan är en omtolkning av den Göteborgstypiska verandan som ett arkitektoniskt element gestaltar Svenska Mässan som mötesplats. Verandan skapar ett välkomnande och öppet gränssnitt gentemot den omgivande staden och kan skapa en inbjudande upplevelse till mötesplatsen.

Verandan innebär även att verksamheter såsom restaurang kan ges en flexibilitet och möjliggöra för uteserveringar. Verandan kan genom planförslaget uppföras på pelare med en förhöjd frihöjd som stärker det vertikala uttrycket och skapar en struktur som kan stärka byggnadens uttryck som mötesplats.



## SAMRÅDSHANDLING

### Utsikt

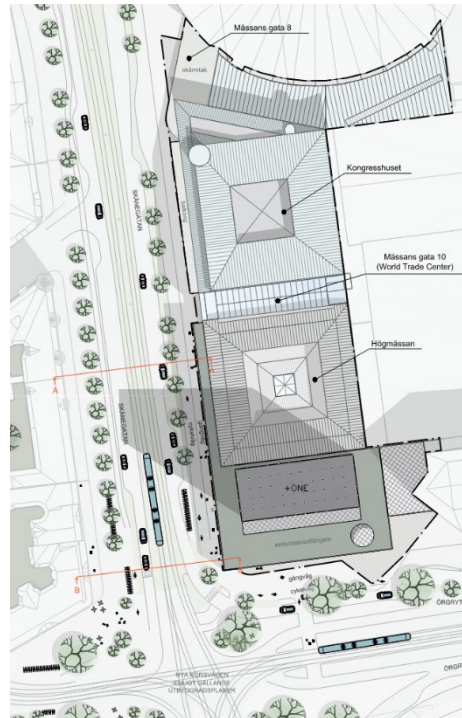
Genom den höjd och fasad som omger föreslagen bebyggelse kan en unik upplevelse och utsikt erhållas såväl inifrån byggnaden som ute på verandan eller på byggnadens tak.

### Krona

Tornet kröns en identitetsskapande siluett. Bjälklagshöjden för de fyra översta våningarna är generös och rymligt utformade. Vidare förses byggnadens krona med pelare för att markera kronans avslut.

### Pågående projekt

I området runt Korsvägen, och längs hela Mölndalsån, pågår en stadsomvandling som kommer ha en stark inverkan på framtida Göteborg. Navet i stadsomvandlingen är den nya stationen vid Korsvägen där Västlänken kommer ha en station. I direkt anslutning till planområdet har Göteborgs stad initierat ett omvandlingsprojekt vid evenemangsstråket.



*Illustrationen ovan redovisar planförslaget med intilliggande bebyggelse.*

*Bild Tengbom*

### Korsvägen

Korsvägen är idag en viktig portalplats och entré för många olika färdssätt till innerstaden. Som entré kommer Korsvägen förstärkas än mer av stationen vid Västlänken. Stationen kommer bestå av en underjordisk tågstation med en plattform, en mellanplan med plats för cykelgarage samt tre uppgångar upp till markplan. Stationen kommer att bli en av Sveriges mest trafikerade. En ny detaljplan har tidigare antagits och det pågår genomförandearbete för Västlänken Station Korsvägen. **Det innebär bland annat att gathörnet mot Skånegatan/Örgrytevägen kommer få en skarpare sväng jämfört mot den större radien som finns idag. Således kommer området framför Svenska Mässan att bli större.** Korsvägens nya detaljplan omfattar också delar av Örgrytevägen och Skånegatan, där dessa tydliggörs och får ett mer stadsmässigt uttryck.

### Evenemangsstråket

Längs Skånegatan går evenemangsstråket. Det sträcker sig från Ullevi i norr till Lisebergs södra parkering idag. Strategin har varit och är fortsatt att samla evenemang, arenor och mötesplatser mitt i city och i direkt anslutning till hotell, restauranger, attraktioner och kommunikationer. Stråket kommer förlängas söder ut med hotell och äventyrsbad för Liseberg samt museum. Staden har initierat ett omvandlingsprojekt för arenaområdet i direkt anslutning norr om Svenska Mässan. Bland annat ska Scandinavium och Valhallabadet ersättas med nya moderna arenor och faciliteter.

## Påverkan på stadsbilden

### Stadsnivå

Svenska Mässans nya höghus kommer att ha en central plats i den nya stadsbilden som håller på att växa fram kring Korsvägen. Den nya +One-byggnaden utgör ett fjärde torn, till de redan tre befintliga som utgör Gothia Towers. Detta fjärde torn utmärker sig emellertid från de tre tidigare torn i höjd och formspråk. Det kommer därför tydligare utgöra ett landmärke som kan ses från olika platser i staden.

I Göteborgs Stads riktlinje för Stadens silhuett har staden tagit beslut och gett vägledning för hur höga hus i stadsbilden ska förhålla sig till staden i övrigt. Motivering till att höghus tillåts är bland annat för att uppnå större täthet, att skapa ikoner och identitetsbyggnader samt att bidra till stadsbilden.

Platsen för +One ligger strategiskt vid Korsvägen, som en av stadens viktigaste knutpunkter och närheten till flera av Göteborgs största destinationsmål – Liseberg, arenaområdet. Det är en viktig plats för Göteborg och höghuset skulle markera läget i form av ett nytt landmärke.

Det vinnande förslaget som ligger till grund för detaljplanens utformning bedöms medföra ett positivt inslag för stadens identitet via den omsorgsfulla arkitekturen och placering.

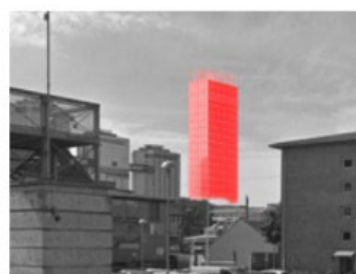
Den äldre stenstaden gränsar till mässområdet väster om Skånegatan. Podiebyggnaden samspelar med stenstadens höjder, men siluetten av höghuset kommer påverka stenstaden. Skånegatan är en tillräckligt bred gata för att skapa en buffert mot stenstaden.



Drottningtorget



E20



E20



Götaplatsen



Götaälvbron



Kungälvbron



Landvettervägen



Ramberget



Södra vägen

Bedömningen är därför att tillräcklig respektavstånd till den äldre bebyggelsen hålls. Skuggeffekten från byggnaden blir acceptabel. Det är av stor betydelse att planen och höghuset ligger utanför stenstaden och inom den tydliga årsring som mäss-området utgör.

### Lokal nivå

I väster skapar Skånegatan ett tydligt stadsrum i mötet med den äldre stenstaden i sju våningar och utgör en gräns mellan 1800-talsstadens stenstad och den senare årsringen som mäss- och arenaområdet utgör. Den nya utformningen av Skånegatan, som är inkluderad i detaljplanen för station Korsvägen, bedöms stärka Skånegatan både som stadsrum och boulevard.

En viktig del i den nya utformningen av Skånegatan är det stråk som binder samman Korsvägen med arenaområdet och centrala staden i övrigt. Här blir också planförslaget en viktig del i denna ambition i att skapa stadsrum och bidra till stadslivet.

För uppfattningen av staden i ögonhöjd kommer de föreslagna publika bottenvåningarna och entréerna vara av stor vikt för att levandegöra Skånegatan och det stråk som gatan utgör. Detta gäller också den yta under det utskjutande terrasstaket med dess pelare, som skapar goda möjligheter för mindre platsbildningar och levande entréer, i samspel med gatan som hanterar både fordonsangöring, cykelstråk och fotgängare.



*Bilden ovan redovisar rumsdefinierande fasader vid Korsvägen. Bild Tham & Videgård*



*Bilden ovan redovisar nya entrélägen i samband med planförslaget. Bild Tham & Videgård*

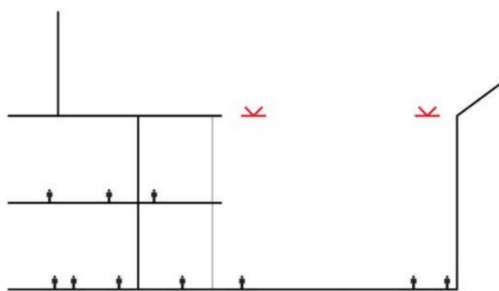
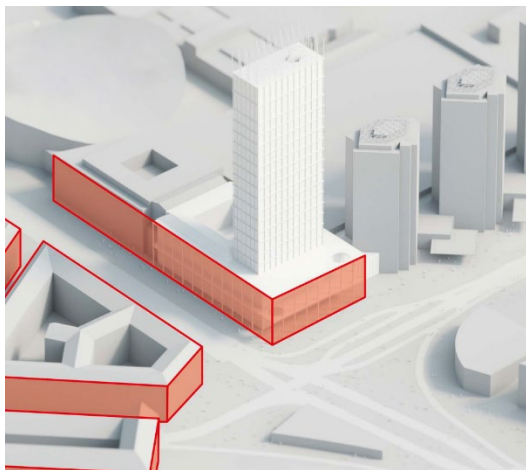
Planförslaget innebär att byggrätten anpassas i relation till den omkringliggande bebyggelsen och stadsrummet. Sockelns fasad och entrémotiv samspelar i skala och riktning med omgivande kvarters fasader.

Föreslagen byggrätt utformas även för att kvarteret ska ha en större stadsmässighet och tydlighet ut mot Korsvägen. Genom att samspela sockelbyggnadernas volym och

möjliggöra för en öppen bottenvåning med överbyggda verandapartier kan huvudentrén för Svenska Mässan tydliggöras och mässområdet flöda ut i gatan. Planförslaget kan tillsammans med Västlänkens genomförande skapa en tydligare och mer samlad rumslighet för Korsvägen.

Mot Korsvägen skapas framför det nya höghuset ett nytt entrétorg, vilket i och med terrasserna blir i flera plan. Terrasserna höjd gör att platsen på markplan ändå kommer att uppfattas som öppen och inbjudande och inte den privata eller halvprivata yta som annars en överbyggd yta kan uppfattas.

Den första verandavåningen är ändå inte högre än att viss upplevelsemässig kontakt kan uppstå till markplan och till närliggande Korsvägen. På detta vis bedöms detaljplanen kunna bidra till stadslivet och rumsligheten vid Korsvägen. Det blir också viktigt att tillskapa bra ljussättning som kan stärka upplevelsen och tillsammans med folklivet öka tryggheten runt Korsvägen.



*Illustrationen ovan redovisar gatubilden och föreslagen byggrätts sockelvåning. Illustrationen redovisar samspelet mellan omgivande fasader och föreslagen byggrätt. Bild Tham & Videgård.*

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

### Fordonstrafik

I och med planförslaget beräknas trafikallsträngen till den nya byggnaden till knappt 150 fordonsrörelser per dygn. Allsträngen baseras på färdmedelsfördelningen som antas i Trafikstrategin för år 2035 samt en beläggningsgrad på 1,2 per fordon. I samband med planarbetet har trafikflödena invid planområdet analyserats. Mätarvärdena har anpassats i och med att stora förändringar kan ses i vägnätet mellan att mätningarna gjorts och när detaljplanen förväntas antas. Förändringar kan ses med Korsvägens nya utformning samt kringliggande planer som kan bedömas generera trafik. Kringliggande planer beräknas generera cirka 1 000 fordon per dygn som sprids i närområdet till Svenska Mässan. Flödena är baserade på Göteborg Stads senaste mätningar, motsvarande år 2016–2018. För de vägar som Trafikverket är vägghållare för har uppmätta värden från den Nationella vägdatabasen (NVDB) använts. Värden från NVDB har räknats upp för att motsvara år



2040 med Trafikverkets angivna uppräkningsstal 1, 24 (generell uppräkning mellan år 2017 och 2040 är 1,28 men mätningarna är från 2019/2021 så därför har faktorn räknats ned något).

Utifrån planförslaget beräknas trafikflödena invid Svenska Mässan uppgå till 9 800 fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅMDT) vid Skånegatan varav 7% bedöms utgöras av tung trafik. Örgrytevägen bedöms trafikeras med totalt 14 800 fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅMDT) varav 7% beräknas utgöras av tung trafik.



*I illustrationen ovan redovisar den totala trafikmängder vid planområdet som ÅDT (årsdygnstrafik) som en konsekvens av planförslaget samt kringliggande planer. Den procentsats som anges för vardera berörd väg anger hur många procent av totala ÅMDV som utgör tung trafik. Bilden är tagen från tillhörande utredning avseende trafikflöden.*

### Gator

I samband med planförslaget föreslås ingen förändring avseende yta tillhörande gata eller spårvagn. Allmänplats som omfattas av planförslaget berör endast möjlighet till gång- och cykel samt utveckling av upp-nergång till tillhörande gångtunnel för station Korsvägen.



### Gång- och cykeltrafik

I samband med ett genomförande av detaljplan för Västlänken station Korsvägen kommer nya strukturer för samtliga trafikslag att ske vid Korsvägen. Genom den pågående ombyggnationen av Korsvägen och utvecklingen av Västlänken kommer utformningen av gång- och cykelvägar att påverkas. Den nya trafiklösningen har anpassats för att stärka säkerheten för gående och cyklister. Vidare har cykelinfrastrukturen anpassats för att kunna ta emot fler cyklister än dagens infrastruktur.

Genom föreslagen bebyggelse påverkar +Ones podiebyggnad med dess pelarstrukturer den allmänna platsen. Under planarbetet har byggrätt för pelare justerats för att minimera påverkan på tillgängligheten och flödena för gående och cyklister längs Skånegatan och Örgrytevägen. Detta arbete har inneburit att gång- och cykelväg getts tillfredsställande utrymme och kapacitet, i enlighet med Göteborg Stads Tekniska handbok, i samspel med en utveckling av +One. Yta för gång och eventuell möblering kommer vara möjlig mellan pelare och fasad och för andra sidan om pelarraden säkras yta för gående och cyklister.

Nedan illustreras en sektion som redovisar övergripande trafikstrukturer och avsatta ytor för de enskilda transportsätten. Planförslaget omfattar endast en mindre del av den allmänna platsen som främst omfattar gående trafik men tillsammans med intilliggande gällande detaljplan säkras tillfredsställande ytor för de olika trafikslagen vid Skånegatan.



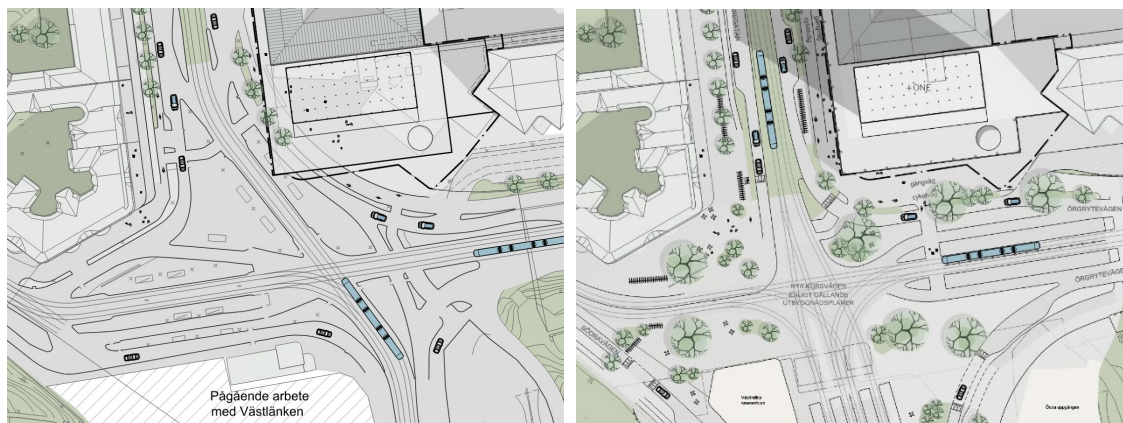
*Sektionsbilden ovan illustrerar gaturummet som uppstår vid Skånegatan mellan den föreslagna byggnationen och den befintliga bebyggelsen. Den röda ytan illustrerar del av yta som ingår i planområdet för detta planarbete. Bild Tengbom.*

### Kollektivtrafik

#### Västlänken

Planområdet är lokaliserat centralt i Göteborg med närhet till flera vältrafikerade hållplatser för både buss, spårvagn och tåg. I nära anslutning pågår ett flertal byggprojekt som kan tänkas påverka andelen trafik som förbipasserar planområdet. Dessutom pågår ett arbete med byggnation av Västlänken som möjliggör en utbyggnad av station tillhörande järnväg. Västlänken och angränsande projekt i markplan innebär att trafiksituationen på Korsvägen förändras genom att kollektivtrafik, fotgängare och

cyklister får bättre tillgänglighet. Genom den nya tågstationen och en tätare buss- och spårvagnstrafik kommer större strömmar av resenärer att röra sig på platsen jämfört med idag.



*Bilderna redovisar utvecklingen av Korsvägen enligt gällande utbyggnadsplaner i förhållande till planförslaget. Bilden till vänster visar befintliga utformningen av Korsvägen tillsammans med byggnation av +One. Bilden till höger redovisar nya Korsvägen enligt gällande utbyggnadsplaner samt en byggnation av +One.*

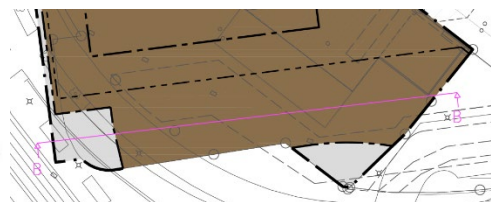
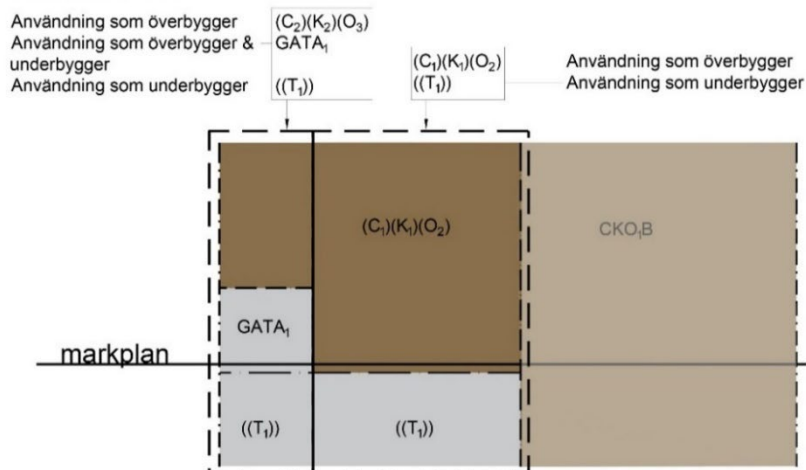
I samband med utbyggnaden av Västlänkens nya Station Korsvägen har förts diskussioner inom staden att också koppla en tunnel från stationen under Örgrytevägen för uppgång intill Svenska Mässan. Detta utifrån att personflödet som tar sig via Korsvägen och planområdet med stor sannolikhet kommer att öka. En uppgång vid Svenska Mässan skulle skapa en koppling mellan station Korsvägen och norra sidan av Örgrytevägen utan att passera gatan i plan.

I detaljplan för Västlänken, Stations Korsvägen med omgivning inom stadsdelen Heden, Johanneberg och Lorensberg i Göteborg, har förberedelser avseende markanvändning gjorts för att möjliggöra en gångtunnel mot Svenska Mässan.



*I bilden ovan redovisas planerade samt föreslagen upp- och nedgång till station Korsvägen. Rött J redovisas stationslägen som är planerade i och med detaljplan för Västlänken station Korsvägen. För grönt J redovisas föreslagen upp- och nedgång i samband med planförslaget. Bild Tham & Videgård.*

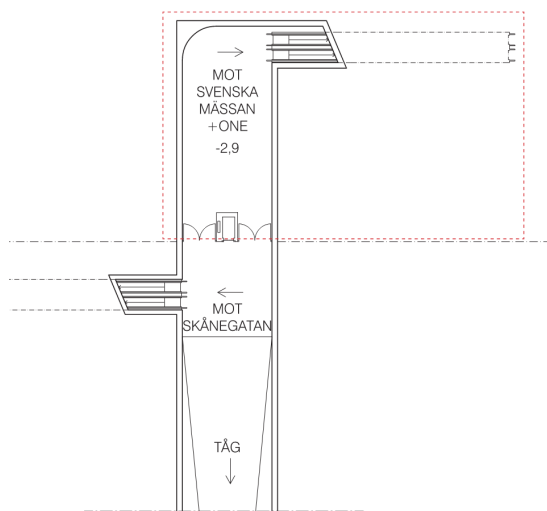
Genom detta planförslag möjliggörs en upp- och nedgång från gångtunnel som ansluter till station Västlänken. Uppgången placeras i sydvästra delen av planområdet och utförs som allmän plats.

PRINCIP FÖR 3D-ANVÄNDNINGAR  
SEKTION A-A

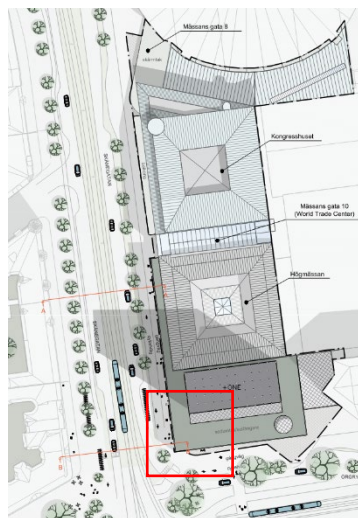
Bilden ovan visar 3D-användning för sektion B-B. I övre högra hörnet redovisas var sektionen är dragen i planområdets södra del. Vidare redovisas att kvartersmark för centrumverksamhet, kontor och hotellverksamhet överbygger kvartersmark Järnvägsstation för den del som omfattas av uppgång och gångtunnel för station Västlänken. Bild Tengbom.

För att dels möjliggöra en allmän uppgång och gångtunnel, dels möjliggöra för en tillgänglig entré till Svenska Mässan tillåter planförslaget en 3D-fastighetsbildning. Detta innebär att yta under mark avsedd för gångtunnel anges som kvartersmark med användning Järnvägsstation.

Vidare innebär planförslaget ingen begränsning för en dockning av gångtunnel som kan ledas in till Svenska Mässans lokaler. Således är det genom planförslaget möjligt att tillskapa ytterligare uppgång från gångtunneln inom Svenska Mässans fastighet. Då en sådan utveckling kan ske inom kvartersmark innebär det att en gångtunnel som ansluter Svenska Mässans lokaler och Västlänken stationen kan tillkomma även efter att detaljplanens genomförandetid har utgått.



Bilden till vänster redovisar en situationsplan för hur anslutningar till gångtunnel kan utvecklas. För yta inom rödmarkerat område illustreras en möjlig uppgång från gångtunnel till station Korsvägen upp till Svenska Mässans lokaler. Bild t.v. Tham & Videgård.



Bilden ovan visar det område som berörs av upp- och nedgång till station Korsvägen. Bild Tengbom

### Utryckningstrafik

Byggnaden planeras ha 34 våningar. Detta innebär omfattande brandskyddskrav. Dessutom är höga hus en särskild utmaning när det kommer till räddningstjänstens insatsförutsättningar. Höga byggnader är komplicerade och kräver flera olika brandtekniska system som behöver fungera över tid. Det är också viktigt att systemen utformas likformigt för att räddningstjänsten ska kunna utföra en effektiv och säker räddningsinsats.

Samtliga brandtekniska regleringar återfinns i Boverkets byggregler och det är därmed i byggprocessen som dessa frågor ska hanteras. Organisatoriska strukturer, exempelvis insatsplan eller systematiskt brandskyddsarbete sker utifrån lag om skydd mot olyckor och ska hanteras i förvaltningsskedet samt i tillämpliga delar under byggtiden. Det kan dock vara lämpligt att utreda frågor kring vattenkapacitet i ett så tidigt skede som möjligt. Anledningen är att de kan påverka brandtekniska förutsättningarna i större eller mindre grad, exempelvis storlek på brandvattenbassäng.

Även om utrymningssituationen utanför byggnaden sannolikt inte är relevant för de flesta brandrelaterade situationer kan fastigheten behöva utrymmas av andra anledningar. Därför bör en utredning utföras för att bedöma utrymningskapacitet omkring Svenska Mässan och +One för att säkerställa att det inte uppstår köbildning utanför eller andra oönskade effekter vid en totalutrymning.

Vid skyfall är det också av vikt att säkra räddningstjänstens tillgänglighet för att kunna nå byggnaden vid en räddningsinsats. Därav är det av vikt att begränsa översvämningen till max 0,2 meter för intilliggande vägar. Genom upprättad dag- och skyfallsutredning redovisas att det maximala vattendjupet vid skyfall är 0,1–0,2 meter. Vidare bedöms framkomligheten till planområdet tillräcklig för att uppfylla de krav som ställs i Göteborgs stads Tematiska tillägg till översiktsplanen som berör översvämningsrisker (TTÖP:en).

### Parkering / cykelparkering

Svenska Mässan avser som fastighetsägare att åta sig olika mobilitetslösningar för att sänka bilparkeringstalet, dvs krav på antal P-platser, i projektet. Mobilitetsåtgärder kan appliceras för såväl bostäder som för verksamheter och syftar till att minska behovet av parkering för boende och anställda. Åtgärderna är uppdelade i två olika paket, Baspaketet och Stjärnpaketet. Inför ett antagande av detaljplanen avser fastighetsägaren att signera ett avtal med Staden avseende mobilitetsåtgärder.

Resultatet från mobilitets- och parkeringsutredningen är att det finns ett behov om 107 antal parkeringsplatser för bil i och med ett genomförande av planförslaget om ovan beskriva mobilitetsåtgärder vidtas. Vidare ska tre procent av bilplatserna ordnas för personer med funktionsvariationer med särskilt parkeringstillstånd. Det ska även finnas utpekade parkeringsplatser för poolbilar per 50 lägenheter. Parkering för boende bör inte samnyttjas av anledningen att de boende ska ha möjlighet att ställa bilen hemma för att istället välja ett hållbart färdmedel.

Tabellen nedan redovisar parkeringstal i de olika stegen samt slutgiltigt behov av antal parkeringsplatser för ny bebyggelse

| Verksamhet               | Startvärde                                | Läges-<br>bedömning                        | Projekt-<br>anpassning                     | Mobilitets-<br>lösningar<br>BAS          | Mobilitets-<br>lösningar<br>STJÄRN         | Parkerings-<br>behov bil,<br>antal<br>platser |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bostäder                 | 0,5 platser<br>/lägenhet                  | 0,45 platser<br>/lägenhet                  | 0,40 platser<br>/lägenhet                  | 0,35 platser<br>/lägenhet                | 0,2 platser<br>/lägenhet                   | 29                                            |
| Kontor                   | 5 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA  | 3,6 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 3,6 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 3 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 2,6 platser/<br>1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 15                                            |
| Handel                   | 13 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 9,4 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA   | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA   | 0                                             |
| Restaurang               | 13 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 9,4 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA   | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA | 0 platser<br>/1000 m <sup>2</sup><br>BTA   | 7                                             |
| Hotell<br>(särskild utr) |                                           |                                            |                                            |                                          |                                            | 56                                            |
| Rörelsehindrade          |                                           |                                            |                                            |                                          |                                            | 5*                                            |
| Bilpool                  |                                           |                                            |                                            |                                          |                                            | 1**                                           |
| <b>Summa</b>             |                                           |                                            |                                            |                                          |                                            | <b>107</b><br><b>+5*</b><br><b>+1**</b>       |

\* Behov för respektive verksamhet: bostäder 3, kontor 1, restaurang 2, hotell 2

\*\* Behov för bostäder

#### Parkeringslösning för bil

Inga nya parkeringsanläggningar för bil kommer att tillskapas för exploateringen. Parkeringsbehovet för boende, anställda och besökare ska tillgodoses inom befintlig anläggning. Ledig kapacitet bedöms finnas i flera parkeringsanläggningar i närområdet men främst i Focus-huset där Svenska Mässan redan idag har ett flertal reserverade platser. Ett hyresavtal för att reservera nya platser i Focus-huset behöver skrivas. Detta hyresavtal måste garanteras inför detaljplanens granskning. Då det idag inte går att säkerställa exakt tillräckligt parkeringsutrymme i Focus finns det tankar och möjligheter inom Svenska Mässans anläggning att tillskapa fler parkeringsplatser i befintligt källarplan. Ytor kan även finnas vid markplan men är inte studerat än.

För cykelparkering bedöms cirka 496 cykelplatser vara nödvändiga. Parkeringsplatserna fördelas mellan boende, anställda och besökare inom planområdet. Bostäder och kontor har en stor andel cykelparkeringar belägna i låsta utrymmen och samnyttjas därmed inte med andra verksamheters cykelparkeringar. Det finns ett behov av cykelparkeringar för de övriga verksamheterna under samma tid på dygnet, varpå det blir svårt att åstadkomma samutnyttjning av dem.

Tabellen nedan redovisar parkeringstal i de olika stegen samt slutgiltigt behov av antal parkeringsplatser för cykel för ny bebyggelse



| Verksamhet                        | Startvärde<br>boende/anställda<br>-besökare         | Lägesbedömning<br>boende/anställda<br>- besökare     | Projektanpassning<br>boende/anställda<br>– besökare  | Mobilitets-<br>lösningar                             | Parkerings-<br>behov cykel,<br>antal platser                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Bostäder                          | 2,0/lägenhet<br>boende<br>0,5/ lägenhet<br>besökare | 2,0/ lägenhet<br>boende<br>0,5/ lägenhet<br>besökare | 1,7/ lägenhet<br>boende<br>0,3/ lägenhet<br>besökare | 1,2/ lägenhet<br>boende<br>0,3/ lägenhet<br>besökare | 247 boende<br>44 besökare                                                    |
| Kontor                            | 25% anställda<br>11% besökare                       | 25% anställda<br>11% besökare                        | 25% anställda<br>11% besökare                        | 15%<br>anställda<br>4,4%<br>besökare                 | 66 anställda<br>29 besökare                                                  |
| Handel                            | 25% anställda<br>11% besökare                       | 25% anställda<br>11% besökare                        | 25% anställda<br>11% besökare                        | 15%<br>anställda<br>4,4%<br>besökare                 | 6 anställda<br>13 besökare                                                   |
| Restaurang                        | 25% anställda<br>11% besökare                       | 15% anställda<br>4,4% besökare                       | 15% anställda<br>4,4% besökare                       | 15%<br>anställda<br>4,4%<br>besökare                 | 11 anställda<br>22 besökare                                                  |
| Hotell<br>(särskild<br>utredning) |                                                     |                                                      |                                                      |                                                      | 58 anställda<br>0 besökare                                                   |
| <b>Summa</b>                      |                                                     |                                                      |                                                      |                                                      | <b>496, varav;<br/>247 boende<br/>141<br/>anställda<br/>108<br/>besökare</b> |

#### Parkeringslösning för cykel

För arbetsplatser ska cykelparkering primärt anordnas väderskyddad inomhus eller i nära anslutning till entréer. För besökare ska cykelparkering uppföras i anslutning till entréer med för dess ändamål anpassad kvalitet. I ett tätbebyggt område kan det, enligt riktlinjen, vara lämpligt att besöksparkering för cyklar uppförs som offentligt tillgänglig cykelparkering på allmän plats.

Behovet av cykelparkeringsplatser för boende och anställda löses i garage i källarplan i fastigheten. För besökare uppförs cykelparkeringsplatser på kvartersmark. Dessa cykelparkeringsplatser ska anläggas med ett maximalt gångavstånd på 25 meter till entré.

#### Tillgänglighet

Svenska Mässan är en viktig målpunkt vid Korsvägen. Genom planförslaget kan ytterligare verksamheter komma att utvecklas inom planområdet och det redan stora utbudet av aktiviteter och verksamheter i området ökar. Platsen kräver därför stor tillgänglighet för personer med funktionsvariationer. Personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med synnedsättning ska kunna vistas och besöka platsen. För att möta behovet av tillgängliga vistelseytor, stråk och gator ska särskilt fokus på tillgänglighet finns vid utformningen av dessa.

Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser ska anläggas vid alla viktiga målpunkter inom detaljplaneområdet. Parkeringsplatserna ska vara utformade så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en parkeringsplats vid viktiga målpunkter ska utformas så att rullstol kan tas in från sidan av ett fordon, med ramp eller lift. Vid publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska det finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Vidare ska gällande nationella riktlinjer för tillgänglighet följas vid nybyggnation.

### Service

Planförslaget innebär en utveckling av service i form av viss handel, restaurangverksamhet, centrumverksamhet och hotell med tillhörande konferens och möteslokaler. Planförslaget innebär även en utveckling av mässverksamhet och kontor inom planområdet. **Den service som kan komma att utvecklas inom området kommer framförallt att omfatta kommersiell service.** Här är avsikten också att i första hand utmed Skånegatan tillföra ny service och handel för att levandegöra bottenvåningarna och stärka stadsliv och öka attraktiviteten i stråken. Då Svenska Mässan har olika verksamheter inom sina fastigheter har framförts idén att kunna erbjuda service med tematiskt innehåll och kunna variera detta under året. Det skulle t ex kunna innebära att man förutom café och restaurang erbjuder turistinformation, blomsterbutik, galleri etc. **Emellertid finns det sträckor utmed Skånegatan där verksamhetsinnehållet är av sådan art, t ex kommunikationsytor eller kök, där det inte är möjligt att avsätta ytor för handel eller service. Det innebär att butikshandel, restauranger och service inte kan bli möjlig på hela sträckan, men bedömningen är detta är möjligt för 30 % av gatulängden, vilket också anges som planbestämmelse.**

### Friytor och naturmiljö

Marken som omfattas av planförslaget utgörs framförallt av kvartersmark. Planförslaget omfattar ingen mark som idag nyttjas som naturmiljö eller rekreationsytor. Planförslaget innebär heller ingen utveckling av nya natur- eller rekreationsmiljöer.

### Sociala aspekter och åtgärder

#### Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Planområdet innehåller en mycket begränsad andel med allmän mark vilket innebär att påverkansgraden för den offentliga sociala miljön är begränsad. Genom social- och barnkonsekvensanalysen har ett flertal olika åtgärds mål formulerats, nedan presenteras de olika åtgärderna utifrån fokusområdena.

#### *Mobilitet, kopplingar och orienterbarhet*

Många av besökarna till Svenska Mässan har målpunkter i närheten vilket ger goda förutsättningar att ta sig till fots. Samtidigt behöver kopplingarna och orienterbarheten

förstärkas och förbättras. Det finns ett stort fokus på kopplingen till Korsvägen, men fokus på stråken mot Skånegatan och Mölndalsån behöver utökas. För att öka orienterbarheten och kopplingar till omkringliggande områden ska platsens förutsättningar som knutpunkt tas tillvara på och skapa förutsättningar för gående och cyklister som besöker eller förbipasserar området. Åtgärder som lyfts för att skapa dessa förutsättningar är:

- Säkerhetsställa väl tilltagna gångytor och bra cykelstråk
- Säkerhetsställa att uteservering och gångyta samspelar, framförallt längs Skånegatan
- Aktiv samverkan med aktörer i närområdet för ökad orienterbarhet, genom exempelvis gemensamma stråk och skyltning
- Stärka kopplingar till närliggande målpunkter, såsom kommande grönområdet vid Landeriet, blåstrukturen vid Mölndalsån, Buråsparken, Liseberg och Scandinavium
- Minimera risker vid korsande trafikslag genom att tydliggöra korsningspunkter. Se över placering av entréer mot gångytor för att minimera risk
- Undvika att hägna in området för att skapa en sömlös karaktär i stadsrummet.

Korsvägen är både en viktig bytespunkt vad gäller kollektivtrafik och en viktig destination för närliggande målpunkter inom evenemangsstråket. Genom planförslaget finns begränsad mängd allmän plats i form av GATA som möjliggör utbyggnation av gång- och cykelstråk samt en uppgång med tillhörande gångtunnel till station Korsvägen. Ytan som är avsedd för gång- och cykelstråk är utformad efter Göteborg Stads Tekniska handbok för att skapa en god infrastruktur för gående och cyklister. Längs Skånegatan är den allmänna platsen och kvartersmarken avskilda för att möjliggöra för aktivitet intill fasadliv men samtidigt utgöra en del i det offentliga livet invid gata. Vidare innebär planförslaget att platsen mellan gata och fasadliv inte får byggas in utan ska ha en öppen karaktär och skapa förutsättningar för en sömlös karaktär i stadsrummet.

### *Trygga stråk och platsbildningar*

Svenska Mässan lockar en bred målgrupp till platsen som en följd av dess varierande evenemang och såväl göteborgare som internationella besökare kommer till platsen. En överhängande majoritet av evenemangen vid mässan kostar pengar vilket innebär att ekonomiska förutsättningar är en gemensam nämnare mellan besökarna, i övrigt är målgruppen av varierad karaktär. För att skapa en sammanhållen stad ska segregation motverkas och fysiska och mentala barriärer ska överbryggas, både för barn och vuxna. Därmed blir samspelet mellan Svenska Mässan och besökare i stadsrummets människor med olika socioekonomiska förutsättningar en viktig del i arbetet för en mer sammanhållen stad. Variationen av funktioner, visuell mångfald och möjligheten till möten mellan människor är positiva element för stadsrummet. Platsen ska aktiveras i markplan för att bryta ner storskaligheten, generera upplevelser i mänsklig skala och stötta stadslivet även under de dagar de inte är evenemang. För att skapa förutsättningar för en sammanhållen stad nämns följande åtgärder:

- Aktivera bottenvåningar. Det är positivt om en variation av kommersiella och ickekommersiella verksamheter tillförs. Aktiva bottenvåningar behöver inte bara innebära handel och restaurang, utan kan exempelvis vara aktivitet som projiceringar eller utställningar i skyltfönster mot gaturummet. Aktiverande bottenvåningar skulle bidra positivt även vid den sekundära entréhallen mot Möldalsån
- Möblera utemiljöer för att tydliggöra flöden snarare än hindra dem. Lekbarheten och interaktiva element i möbleringen eftersträvas. Det kan exempelvis innebära en kombination av skulptur och lekredskap.
- Tillföra sittplatser för att möjliggöra möten och återhämtning i både mer och mindre publika lägen
- Tillgängliggöra byggnadens utsikt för alla. Höghusets toppvåningar och verandor bör hållas tillgänglig för allmänheten, helst utan kostnad
- Aktivt arbeta för kopplingen till Västlänken upplevs trygg och trivsamt

Genom planförslaget föreslås entréplan att utformas med framförallt olika former av centrumverksamhet för att möta behovet av en aktiv bottenvåning. Vidare regleras även minsta avståndet mellan entréer från gata för att ytterligare möjliggöra för ett rikt gatuliv. Invid fasad finns möjlighet för uppförande av möblerade ytor för att minska upplevelse av storskalighet och skapa aktivitet i markplan.

### *Grön- och blåstruktur*

Planområdet domineras idag av hårdgjord yta och saknar därigenom grön- och blåstruktur. Kopplingar från planområdet till de befintliga grönområdena behöver således förstärkas. Inom området behöver grönytor tillkomma. **I samband med den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen har tillförandet av en parkmiljö ovan mässhallens tak lyfts som en idé för att förbättra tillgången till gröna miljöer i området. Mässhallens tak ligger dock utanför planområdet med möjligheten till detta bör utredas.**

Vidare föreslås ytterligare åtgärder för att förstärka kopplingen till grön- och blåstruktur:

- Stärka kopplingar till befintlig grönområdet för att tillgängliggöra möjligheten till rekreation, lek och återhämtning. Detta genom att aktivt samverka med staden och andra relevanta aktörer samt genom att hålla besökare informerade om vilka möjligheter som finns inom området
- Stärka gröna element inom planområdet genom att tillföra grönska av bestående karaktär. Exempelvis tillföra en pocket-park vid de utnyttjade hörnen längs fasaden
- Utreda möjligheten att tillskapa grönska på takplanet

Genom planförslaget regleras inga grönytor men planförslaget hindrar inte att gröna anläggningar kan tillkomma inom de olika användningarna. Gröna element kan med fördel lokaliseras i markplan vid entréerna. Vidare innebär planförslaget att ytor för gång- och cykelpassager både under och ovan mark kan anläggas för att stärka kopplingarna till befintlig infrastruktur och målpunkter.

### *Barnperspektiv*

Även om utemiljön vid Svenska Mässans huvudentré är tillgänglig och till viss del avskärmad från den intensiva trafiken vid Korsvägen, behöver yngre barn sällskap i miljön kring huvudentrén. Det rör sig generellt många barn i området då flertalet verksamheter i närområdet riktar mycket av sin verksamhet till barn i alla åldrar. För att skapa trygga och bra miljöer för barn har följande åtgärder föreslagits:

- Utveckla utemiljön för att stimulera barn bort från trafikmiljön genom exempelvis upplevelser i markplan, exempelvis genom en pocketpark, en lekbar skulptur och aktivitet i bottenplan/skyltfönster
- Informera och underlätta för besökare att ta sig till närliggande grön- och lekområden

Planförslaget innebär möjlighet för utbyggnation av gång- och cykelvägar i anslutning till Svenska Mässan, i enighet med Göteborg Stads Tekniska handbok. Genom utformningen av gång- och cykelvägar ska hänsyn tas för tillgänglighet och trafiksäkerhet. Därigenom ska även barns behov beaktas vid utformningen av trafikmiljön. Vidare möjliggör detaljplanen för möblering av den offentliga miljön mellan fasad och trafikmiljön. Vid möblering av den offentliga miljön kan lekbara skulpturer, lekpark eller pocketpark med fördel utvecklas.



*Referensexempel på lekbar skulptur i stadsmiljö. Bild Jacob Dahlgren.*

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten och skyfallshantering**

En utredning har tagits fram för att säkerhetsställa dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanearbete. De åtgärdsförslag som presenteras i utredningen tillgodoser kraven gällande fördröjningsvolym, föroreningshalt och belastning. Vidare



bedöms även miljö kvalitetsnormerna om att detaljplanens genomförande ska bidra till att förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten uppnås då planområdets föroreningsituation förbättras.

#### *Skyfallshantering*

Utredningar för dagvatten- och skyfallssituation för Västlänken har varit en del i utredningen av skyfallsanalysen för detta planarbete. Utgångspunkten för bedömningen av dessa utredningar tillhörande Västlänkenprojektet var att undersöka om den konceptuella skyfallssituationen fortfarande är aktuell för planområdet trots att en ny höjdsättning tagits fram efter att dessa upprättats. Utifrån underlaget bedöms planområdets skyfallssituation inte ändras negativt genom det nya höjdförslaget, varpå analyser och slutsatser i studerade utredningar fortfarande anses aktuella.



*Bilden visar föreslagna strukturplansåtgärder för området. Översvämningsytor i grönt, skyfallsleder i blått, samt styrningsåtgärder i rött. Ungefärligt planområde är markerat med streckad röd linje. Bild dagvattenutredning*

Vid analys av resultatet från beräknat vattendjup i kombination med den uppdaterade höjdsättningen för området bedöms färdiggolvnivå och vitala delar av byggnaden vara belägna minst 0,2 meter över skyfallsnivån, vilket krävs i TTÖP:en. Vidare har ingen risk avseende på framkomlighet kopplat till skyfall identifierats inom planområdet men dock runt planområdet, mer specifikt kring Skånegatan. Den potentiella risken gällande

framkomlighet anses inte orsaka någon problematik för planområdet då det bedöms finnas alternativa vägar som säkrar framkomligheten. De förändringar som exploateringen innebär inom planområdet bedöms dessa inte försämra skyfallssituationen för nedströmsliggande bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms förutsättningar efter exploateringen uppfylla de krav och riktlinjer som föreskrivs i TTÖP:en.

Strukturplansåtgärder är upprättade för att tjäna som underlag till åtgärder som skyddar samhällsviktiga funktioner, framkomlighet och bebyggelse från konsekvenser vid skyfall. De är framtagna från uppgifter som till viss del kommer från 2011 och 2017 (topografi) vilket medför att förändrade förutsättningar, exempelvis förändrad höjdsättning, påverkar hur skyfallsåtgärder kan utformas för att riktlinjerna ska uppfyllas. I bilden nedan presenteras den strukturplan i vilken planområdet ingår samt gränsen för planområdet. Som figuren visar innefattar planområdet en skyfallsled vid den sydvästra planområdesgränsen. Skyfallsledens sträckning och funktion anses påverkas av den tillbyggnation som planeras i planområdet. Detta får till följd att påverkansgraden på skyfallsleden rekommenderas att utredas mer i detalj i senare skede. Sammanfattningsvis kan det, baserat på figuren och områdets topografi, fastställas att avrinningen från planområdet leds till nämnd skyfallsled för att sedan mynna ut i Mölndalsån.

Planområdet bedöms därför inte ha någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämra skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse, varpå inga åtgärder för skyfall inom planområdet anses nödvändiga.

### *Dagvatten*

Dagvatten från planområdet avleds idag till Mölndalsån vilket är ett registrerat markavvattningsföretag Mölndalsåns VF 1955. Mölndalsån har problem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen enligt VISS. År 2019 hade Mölndalsån ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig.

Befintligt ledningsnät består av ett separerat system med varierande rördimensioner mellan 300 – 1000 mm. Generellt bedöms det befintliga ledningsnätet ha kapacitet att hantera tillkommande dagvatten med vissa begränsningar då vattennivån står över hjässan inom vissa sektioner.

Utifrån områdets topografiska och markavrinnande förutsättningar har det bedömts nödvändigt att dela upp planområdet i två delavrinningsområden, dessa benämns som ARO 1 (Avrinningsområde 1) respektive ARO 2 (Avrinningsområde 2). Att dela upp området i två delar anses lämpligt då planområdets karaktär varierar med avseende på flödesriktningar och naturlig avrinning.

Enligt de beräkningar som utförts samt med specifika reningskrav krävs både fördröjning och enklare rening av dagvattnet inom planområdet. Det rekommenderas att anlägga två anslutningspunkter till det allmänna dagvattennätet, en för varje avrinningsområde inom planområdet. Placeringen av åtgärderna och föreslagna anslutningspunkter är endast schematiska i detta skede då det pågår flertalet parallella planarbeten och entreprenader i anslutning till planområdet.

Fördröjningen inom ARO 1 hanteras med hjälp av nedsänkta takytor samt i rörmagasin utrustade med brunnsfilter längsmed Skånegatan. Fördröjningen av dagvatten på

takytorna anses vara en lämplig lösning baserat på den platsbrist som råder inom planområdet.



Översiktsbild över indelningen av avrinningsområdena ARO 1 och ARO 2.

Vid uppskattningen av volymen dagvatten som potentiellt kan fördröjas på takytorna har mittpartierna exkluderats då ytorna har kupolliknande karaktärer. För att implementera en fördröjningsvolym på takytorna behöver det säkerställas att 20 mm regn kan bli stående på ytan utan att skada byggnaden. Utöver att skydda byggnaderna kommer även de befintliga takbrunnarna behöva bytas för att strypa flödet samt möjliggöra bräddning i de fall som vattennivån överskrider 20 mm. Vidare ansluts takytornas avvattningsystem med fördel till rörmagasinet längsmed Skånegatan för att erhålla rening. Slutligen behöver förslaget om dagvattenfördröjningen på taket ses över i detaljprojekteringen.

Beträffande rörmagasinet längsmed Skånegatan kommer yta behöva frigöras för att anlägga magasinet. I utredningen avges ett intervall på rörlängd då beräkningar gjorts för olika dimensionsstorlekar. Beroende på den dimension som lämpar sig med avseende på marktäckning och utbyggnad behöver placeringen av magasinet vidare undersökas i detaljprojekteringsskedet. Vidare rekommenderas att utrusta rörmagasinet med ett brunnsfilter förslagsvis i anslutningen till magasinets strypning innan det ansluts till allmän dagvattenledning.

För resterande del av planområdet, benämnt som ARO 2, föreslås en skelettjordskonstruktion anläggas för att omhänderta dagvattnet. En gräsbeklädd slänt öster om planområdet föreslås användas för att anlägga skelettjorden utanför planområdet. Förklaringen till att anläggningens placering föreslås utanför planområdet är tidigare påvisad platsbrist samt att dagens fastighetsägare även förfogar över fastigheten öster om planområdet. Det ska tilläggas beträffande placeringen av anläggningen att det kan uppstå viss problematik i ett framtida scenario om dagens fastighetsägare ej längre förfogar över marken där anläggningen föreslås att anläggas. Det rekommenderas därför att upprätta avtal för ansvarsfördelning, drift och ägande för anläggningen om fastigheten öster om planområdet i framtiden skulle byta ägare.

Med anledning av att den naturliga flödesvägen inom ARO 2 inte vetter mot skelettjordskonstruktionen kommer en separat dagvattenledning behöva anläggas för att leda tak och markvattnet till anläggningen. Då ledningens höjdsättning i stor utsträckning påverkar skelettjordens anläggningsdjup är det önskvärt att den nya byggnadens takvatten leds ned i det sydöstra hörnet närmast anläggningen. Förutom att takvattnet ansluts till den nya ledningen behöver också brunnar anläggas på marknivå för att omhänderta det vatten som genereras på markytan. Anläggningsdjupet, ledningens höjdsättning och anslutningen till det allmänna ledningsnätet behöver ses över under detaljprojekteringen. Vidare behöver även möjligheter för befintliga dagvattenledningen som idag är lokaliserad där kommande byggnad ska upprättas, undersökas under detaljprojekteringskedet. Slutligen bedöms inte de föreslagna lösningarna ha någon påverkan på den befintliga strukturplanen.

I samband med dagvatten- och skyfallsutredningen har föroreningssituationen efter rening av dagvatten studerats. I resultatet kan det observeras att efter rening underskrider planområdet föroreningshalten för samtliga riktvärden. Det kan även ses att föroreningshalterna och mängderna ej kommer att öka efter exploateringen med föreslagna åtgärderna jämfört med befintlig situation varpå miljö kvalitetsnormerna bedöms uppfylla.

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp (VA) finns tillgängligt i direkt anslutning till planområdet. I planområdets södra del som möjliggör en uppgång för tågresenärer via Västlänken berörs ett flertal VA-ledningar. Därmed måste vissa av dessa ledningar flyttas på grund av gångtunnel och uppgång från Västlänken station Korsvägen. Arbete pågår med en samordning av omläggning av befintliga ledningar som måste flyttas.

### **Värme och kyla**

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme.

Det finns befintliga anslutningar, men för den nya byggnationen önskar Svenska Mässan en ytterligare anslutning.

En del av befintlig fjärrvärmeledning kommer i konflikt med föreslagen bygggrätt och kräver en omläggning. Arbete pågår med en samordning av omläggning av befintliga ledningar som måste flyttas.

Avseende fjärrkyla finns en befintlig anslutning till Svenska Mässan. I och med den nya byggnationen önskar Svenska Mässan en ytterligare anslutning.

### **El och tele**

El och tele finns tillgängligt i direkt anslutning till planområdet. I norra planområdet finns servisledningar som går genom Svenska Mässans fastighet och in till Scandinavium.

Inom planområdet finns inom flera delar el- och teleledningar som hamnar i konflikt med föreslagen byggrätt. Därmed måste vissa av dessa ledningar flyttas. Arbete pågår med en samordning av omläggning av befintliga ledningar som måste flyttas.

### **Övriga ledningar**

Gasledningar finns anslutet och tillgängligt till Svenska Mässan. Inom planområdet finns två gasledningar som kommer att behöva flyttas i och med den nya byggnationen. Arbete pågår med en samordning av omläggning av befintliga ledningar som måste flyttas.

### **Avfall**

Svenska Mässan Gothia Towers har idag väl utarbetade arbetssätt och rutiner för avfallshanteringen i anläggningen, dessa rutiner följs systematiskt upp löpande.

Efter att avfallet sorterats i olika fraktioner transporteras avfallet ner till plan 0 och distribueras till olika miljöstationer inom den egna verksamheten. De olika fraktionerna (cirka 40) mäts och rapporteras i olika digitaliserade system. Avfallet transporteras därefter av Renova till deras anläggningar för återvinning. För närvarande återvinner/återanvänds cirka 95% av avfallet.

Svenska Mässan sammanställer en Hållbarhetsrapport årligen och har tydliga mål kring det avfall som uppstår i anläggningen.

Avfall från +One kommer att hanteras inom befintlig anläggning och samordnas i befintliga återvinnings- och avfallsanläggningar. Idag finns ledig kapacitet i befintliga flöden för avfallshanteringen varvid Svenska Mässan bedöms kunna hantera ökat avfall inom den befintliga återvinnings- och avfallsanläggningen.

### **Geotekniska åtgärder**

Med hänsyn till grundförhållandena med sättningskänslig lera av varierande mäktighet kommer planerad byggnation och tyngre sättningskänsliga konstruktioner troligen behöva grundläggas så att den tillkommande lasten förs ned till berg, exempelvis via stödpålar.

För att minimera sättningsdifferenser ska särskild hänsyn tas till övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark. Detta kan till exempel omfatta entréer eller inom trafikerade ytor. Utjämning kan exempelvis ske genom utspetsning med lättfyllning eller länkplattor. Ledningar som ansluter till planerad byggnation ska utformas så att de kan hantera vissa påkänningar i form av markrörelser.



## SAMRÅDSHANDLING

Vid detaljprojektering av pålgrundläggning ska negativ mantelfriktion beaktas, detta som en följd av pågående sättningar. Storleken på påhängslasterna bestäms i projekteringsskedet.

Inom aktuellt grundläggningsområde förekommer brant sluttande berg och det föreligger risk för släntberg vilket kan komplicera eventuella pålningsarbeten inom området.

### *Risikanalys och kontroll*

Med tanke på områdets komplexitet med större närliggande byggnader och anläggningar samt planerad byggnation så bör bland annat följande risker hanteras i det fortsatta arbetet:

- För alla planerade markarbeten (så som exempelvis, schakt, spontning och pålning) ska det beaktas, och hanteras, hur omgivningen kommer att påverkas avseende på mark-rörelser, vibrationer och buller mm.
- Alla arbeten ska bedrivas med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden samt närliggande anläggningarnas grundläggning och konstruktion.
- Eventuell påverkan på rådande grundvattenförhållanden ska särskilt utredas .
- Kontrollprogram med avseende på omgivningspåverkan ska upprättas.

### **Markmiljö**

Resultatet från den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på förhöjda halter av PCB-7 och PAH-H överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i fyllnadsmaterialet vid två provpunkter. Även förhöjda halter av arsenik överskridande KM har uppmätts i en punkt.

Med anledning av att förorening påvisats i fyllnadsmaterialet i två borrhypor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM rekommenderas att undersökningsresultatet från utredningen delges berörs tillsynsmyndighet enligt 11§ 10 kap. Miljöbalken.

Samtliga jordprover har uttagits som stickprov. Därmed kan det inte uteslutas att jordlager/massor av annan karaktär och ett annat föroreningsinnehåll än nu redovisat kan påträffas inom området.

Eventuella efterbehandlingsarbeten, markarbeten och schaktningsarbeten som vidtas i förorenade områden ska föregås av en anmälan enligt 28§ Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. En anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan markarbetena påbörjas och får inte påbörjas innan beslut har tagits.

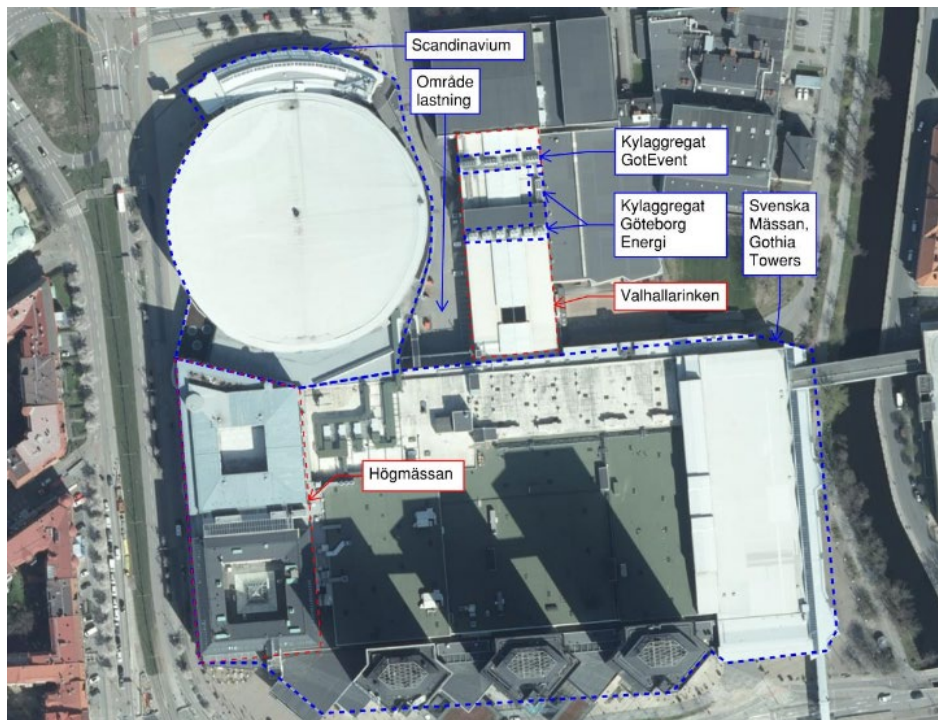
### **Buller**

Planområdet är lokaliserat inom ett område som påverkas av trafikbuller, buller från Liseberg, buller från Svenska Mässans egna installationer samt närliggande installationer såsom kylanläggningar och fläkaggregat.

## SAMRÅDSHANDLING

I samband med upprättande av detaljplan har en bullerutredning upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Svenska Mässan, inklusive Gothia Towers, förfogar över ett flertal installationer som ger ett bullerbidrag till planområdet. Dessa utgör bland annat luftbehandlingsaggregat, frånluftsfläktar, kanaler, huvar och galler i fasad. Även befintliga bullerkällor på tak och innergård till högmässan och Kongresshuset som ingår i planområdet, omfattas av denna bullerutredning. Uppgifter om driftstider för bullerkällor har tillhandahållits av Svenska Mässan.



Bilden ovan redovisar ett flygfoto med markeringar för de verksamheter som ingår i bullerutredning för installationer samt lastning. Bild bullerutredning.

Beräknade ljudnivåer vid fasad avser frifältsvärden. Ekvivalenta ljudnivåer från trafik avser dygnsekvivalent ljudnivå och ekvivalenta ljudnivåer från tekniska installationer avser ljudnivå när dessa är i drift. Den maximala ljudnivån avser tidsvägning Fast.

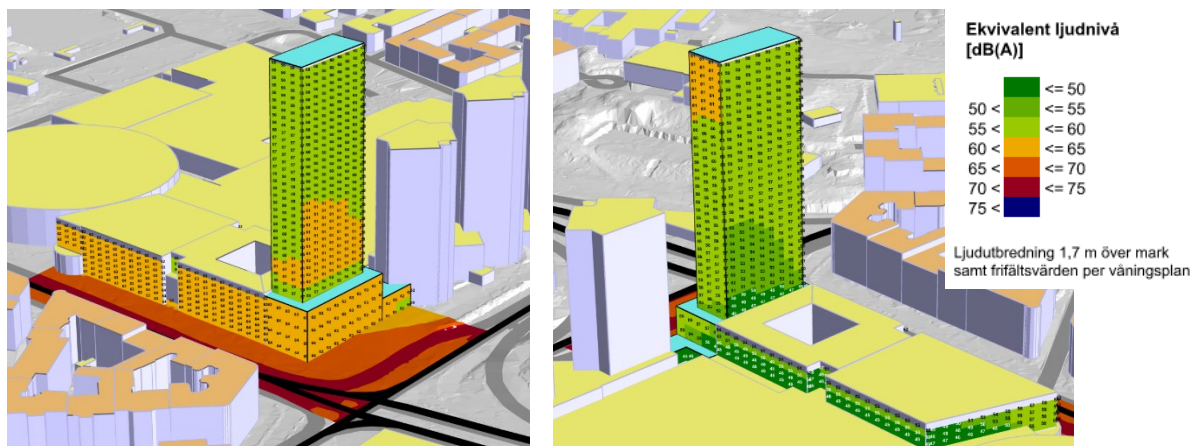
### Trafikbuller

Beräkningar har gjorts för ekvivalenta och maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik. Nedan redovisas uppmätta bullervärden för ekvivalent och maximal ljudnivå. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå för mindre bostadslägenheter (<35 m<sup>2</sup>) är 65 dBA vid fasad, men för hotell och verksamheter finns inga riktvärden vid fasad.

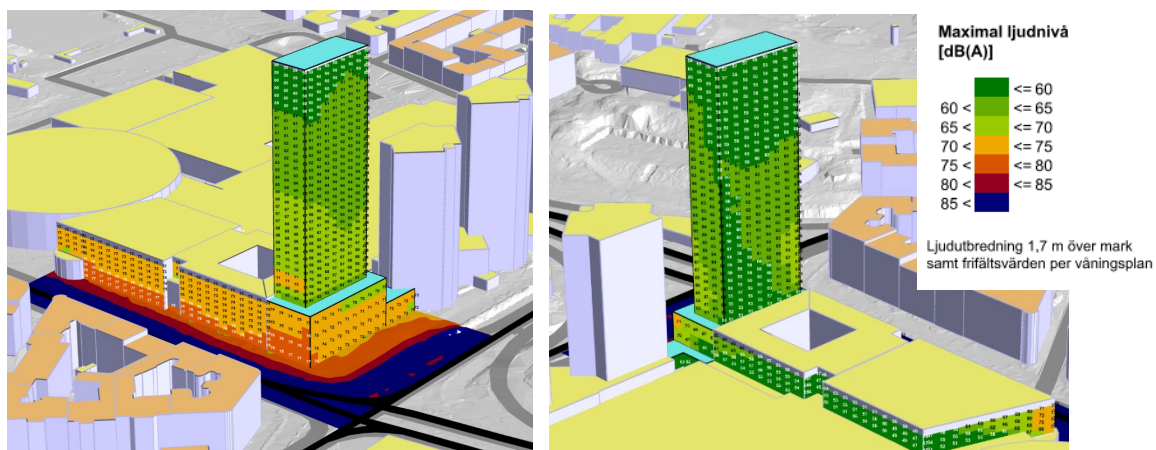
Samtliga fasader på planerat nytt hus beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet utomhus vid fasad för bostad om högst 35 m<sup>2</sup> (65 dBA). De högsta ekvivalenta ljudnivåer som beräknas vid fasad är 61 dBA. Det finns inga ytterligare krav på ljudnivåer vid fasad för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>.

## SAMRÅDSHANDLING

Inga bullerreducerande åtgärder från trafikbuller bedöms behövas då bullervärdena efterlever Boverkets Allmänna råd.



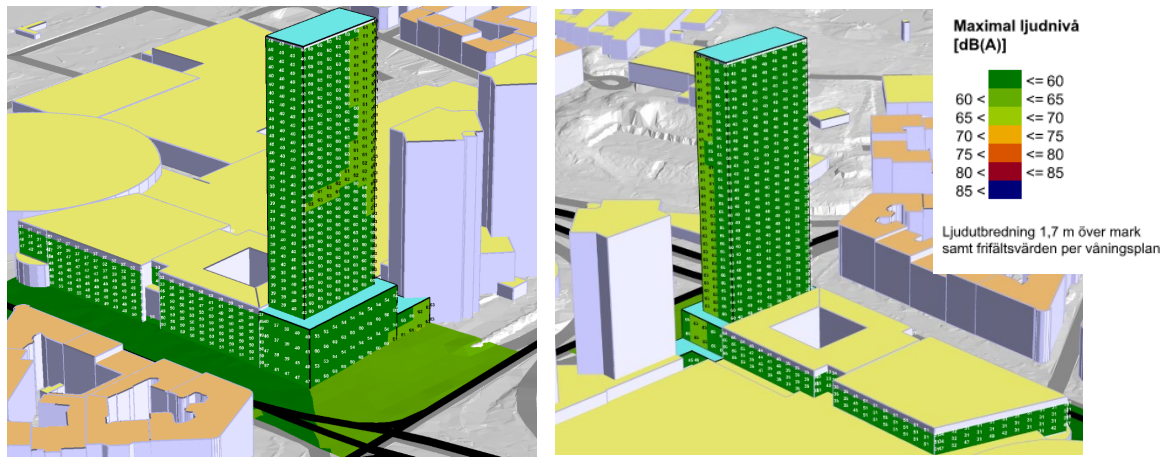
Bilderna ovan redovisar ekvivalent ljudnivå för Trafikbuller. Bild bullerutredning.



Bilderna ovan redovisar maximal ljudnivå för Trafikbuller. Bild bullerutredning.

### Buller från Liseberg

Beräkningar har gjorts för maximala ljudnivåer av skrikjud. Nedan redovisas maximal uppmätt ljudnivå från Liseberg.



Bilderna ovan redovisar maximal ljudnivå från Liseberg. Bild bullerutredning.

Av beräkningsresultatet framgår att de maximala ljudnivåerna vid fasad mot Korsvägen och Gothia Towers beräknats till som högst 63 dBA. Ljudnivån för övriga fasader beräknas bli betydligt lägre.

Det saknas särskilda riktvärden för skrik ljud från nöjesfält i stadsmiljö. Ljudnivåerna ska betraktas i inomhusmiljön i samband med ljuddimensionering av fasad.

#### Buller från yttre installationer

I närområdet till planområdet finns flertalet tekniska bullerkällor. Dessa tekniska bullerkällor styrs och varierar i ljudnivå under olika tider på dygnet samt beror på utomhustemperaturen (kylbehovet). Ljudnivåerna har i utredningen beräknats för olika beräkningsfall när anläggningarna driftas på olika sätt. Det som bör uppmärksammas är att beräkningarna syftar till att utreda ljudnivåer till planområdet vilket innebär att ljudmätningarna är gjorda i riktning mot planområdet.

Nedan redovisas bullervärden från installationer. För bullervärden för den fasad som vetter mot Korsvägen och Skånegatan uppmäts bullernivåer runt 40–47 dB(A). I de olika beräkningsfallen skiljs inte bullervärden för dessa fasader åt utan omfattar i samtliga fall 40–47 dB(A). Övriga fasader påverkas mer av olika beräkningsfall från tekniska installationer varvid dessa fasader redovisas mer detaljerat nedan.

I bilderna nedan presenteras olika beräkningsfall vilka innebär följande:

- Beräkningsfall 1, Dagtid kylanläggning ej i drift
- Beräkningsfall 2, Nattetid kylanläggning ej i drift
- Beräkningsfall 3, Dagtid kylanläggning i drift
- Beräkningsfall 4, Nattetid kylanläggning i drift
- Beräkningsfall 5, Dagtid kylanläggning i drift med åtgärder Vallhallarinken
- Beräkningsfall 6, Dagtid kylanläggning i drift med åtgärder Vallhallarinken

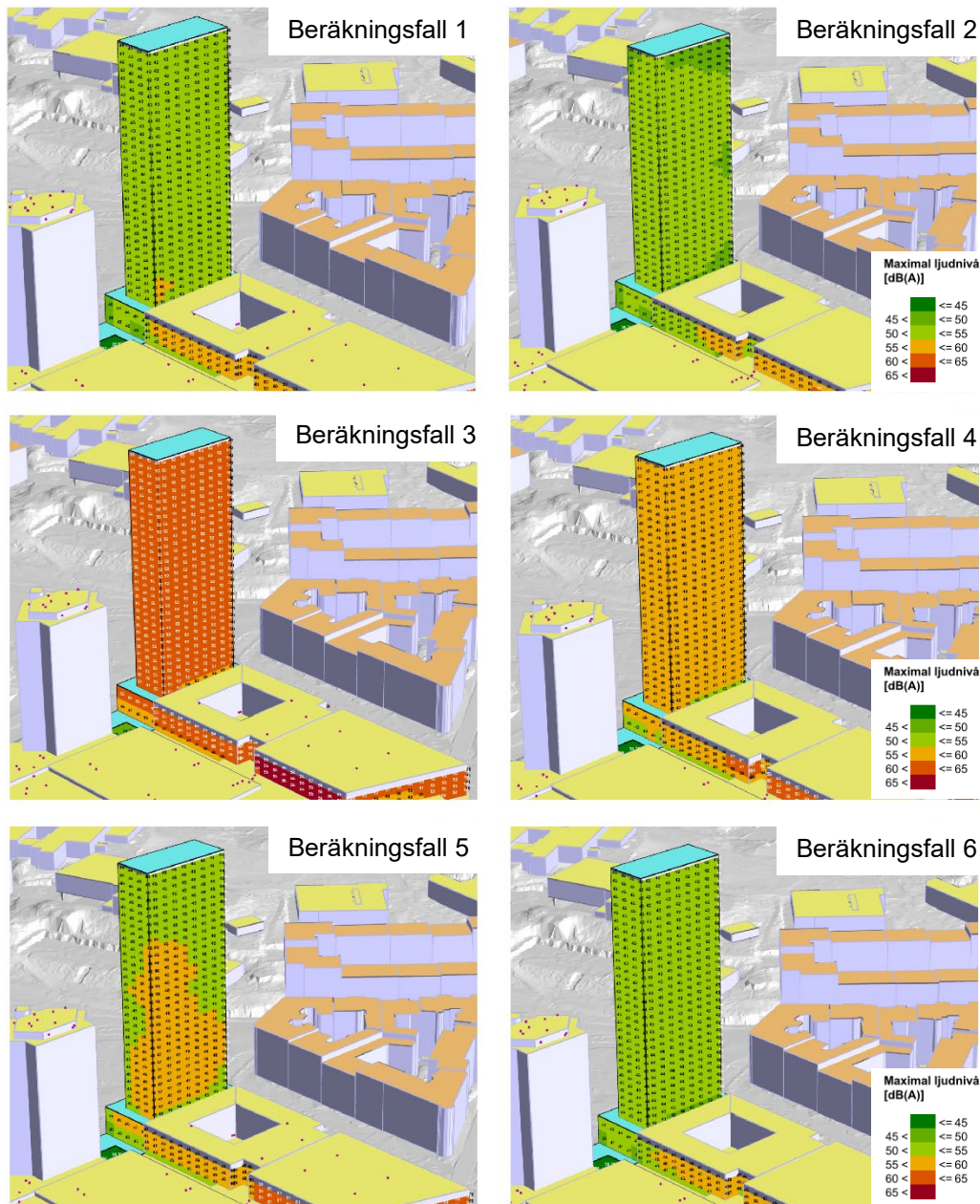
Enligt Boverkets Allmänna råd gällande omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet anges ljudnivåer vid fasad och riktlinjer för när bostäder bör kunna medges. Bostäder bedöms kunna medges inom planområdet. För fasad som vetter nordost utsätts fasaderna för högre buller från tekniska anläggningar

vilket medger att bostäder i detta väderstreck bör kunna medges förutsatt att tillgång ges till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Enligt Boverkets allmänna råd bör riktvärden för ljuddämpande sidan om 45 dBA dag, 45 dBA kväll och 40 dBA natt uppfyllas på den exponerande sidan, då bullret kommer från teknisk utrustning.

I bullerutredningen framkommer att buller från yttre installationer varierar mycket beroende på temperatur (kylbehovet) och tid på dygnet. Genom bullerutredningen har sex olika beräkningsfall applicerats för att utreda olika tider på dygnet med varierad form av drift på berörd installation. Nedan presenteras resultatet från beräkningsfallen:

- För beräkningsfall då kylanläggningar inte är i drift beräknades den ekvivalenta ljudnivån till högst 46 dBA under dagtid och 43 dBA nattetid. Det innebär att när kylanläggningarna inte är i drift beräknas riktvärdena för dag och kvällstid att uppfyllas för i princip alla planerade bostäder. Nattetid beräknas riktvärdet att överskridas med som högst 3 dB. På högre våningsplan uppfylls dock riktvärdet.
- För beräkningsfall med kylanläggningar i drift beräknades den ekvivalenta ljudnivån till som högst 53 dBA under dagtid och 48 dBA nattetid. Av beräkningsfallen framgår att kylanläggningarna vid Vallhallarinken påverkar ljudnivån vid planerade bostäder. Observera dock att beräkningsfallet med kylanläggningarna i drift gäller för dimensionerande sommarfall. Planerade bostäder är enkelsidiga och de kan därmed inte få tillgång till en ljuddämpad sida enligt Boverkets Allmänna råd. Bostäderna saknar balkong vilket innebär att bostäderna inte får tillgång till utomhusmiljön.
- Beräkningsfallen för kylanläggningar vid Vallhallarinken bygger driftsfall och bullerberäkningar som gäller för ett nuläge. I framtiden kan det vara aktuellt att anpassa driften och anläggningens placering till närliggande detaljplaner.





Bilderna ovan är en sammanställning av uppmätta värden för buller från fasta installationer.  
Bild bullerutredning.

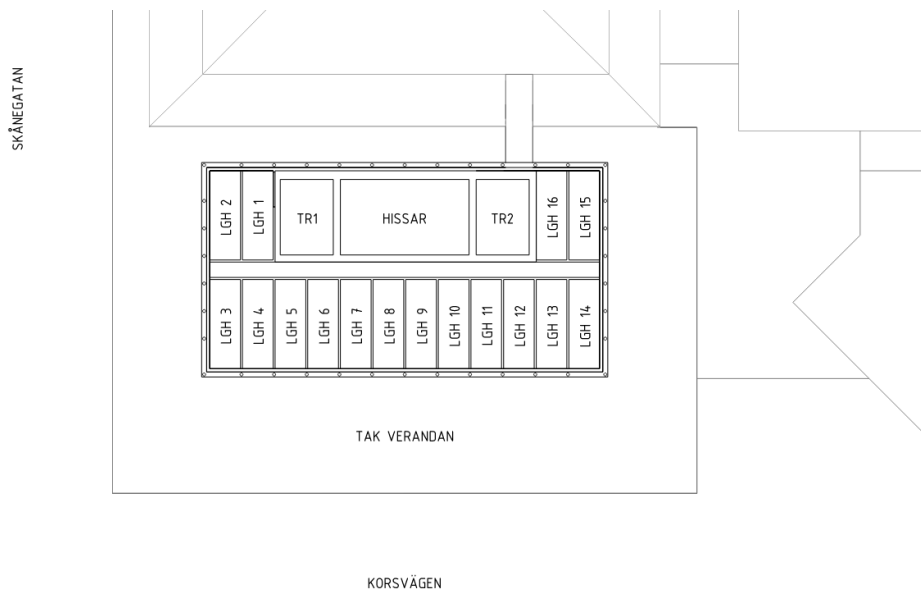
Avseende tekniska anläggningar har bullerreducerande åtgärder analyserats vidare. För att undersöka effekten av bulleråtgärder har det gjorts teoretiska bullerberäkningar med åtgärder på flertalet bullerkällor som ger det dominerande bullerbidraget. Den främsta bullerkällan är kylanläggningarna på Valhallarinken. I de teoretiska beräkningarna har ljudnivån från samtliga aggregat på Valhallarinken reducerats med 10 dB. Övriga bullerkällor vid Svenska Mässan är normal i drift.

Av beräkningsresultatet framgår att ljudnivån efter åtgärder minskar med många decibel och att 45 dBA kan uppfyllas under nattetid och 47 dBA dagtid. Att ljudnivån blir högre dagtid jämfört med natt beror på att fler bullerkällor är i drift, samt att GotEvents aggregat har lägre drift. Beräkningsfallen är teoretiska och de åtgärder som krävs för att minska ljudnivån med mer än 10 dB kan vara väldigt omfattande, exempelvis genom byte

eller flytt av teknisk utredning. Om det i framtiden är aktuellt att utföra bullerreducerande åtgärder behöver detta detaljutredas.

Utifrån ovan beskrivning av förutsättningar avseende buller från tekniska anläggningar för bostäder bedöms att det finns möjlighet att inrymma föreslagen byggrätt med bostäder. Det som dock bör noteras är, om inga bullerreducerande åtgärder vidtas, att de befintliga tekniska anläggningarna kommer att påverka andelen och placeringen av bostäderna inom högbyggnaden för +One. Om bullerreducerande åtgärder på kylaggregat utanför planområdet vidtas kan antas att fler bostäder kan komma att inrymmas i +One.

Inom byggrätten för högbyggnaden för +One finns, utöver bostäder, möjlighet att inrymma kontor och hotelländamål varvid dessa användningar med fördel kan lokaliseras till mer bullerutsatta delar inom +One där bostäder inte uppfyller gällande bullerriktlinjer. Exempel på ett typplan för lägenheter redovisas nedan som en möjlig indelning av lägenheter som möter bullerkraven från fasta installationer.



Bilden ovan redovisar en principplan för en möjlig indelning av lägenheter inom +One. Bild Tham & Videgård.

### Lastning Scandinavium

Lastning sker på gården mellan Scandinavium, Svenska Mässan och Valhallarinken. Enligt uppgift kan lastning förekomma helger och nätter, dock är det oklart i vilken omfattning. Riktvärdet är 55 dBA maximal ljudnivå nattetid. Den högsta ljudnivån beräknades till 58 dBA. På högre våningsplan uppfylls dock riktvärdet.

### Luft

Eventuell påverkan på luftkvalitetsnormer har i samband med planarbetet analyserats genom en luftutredning. Syftet med luftutredning är att undersöka om det går att bebygga området enligt planförslaget utan att riskera att överskrida fastställda luftkvalitetsnormer i området. Vidare utreds frågan om bebyggelsen i sig och/eller tillkommande trafik kan

påverka luftkvaliteten i närområdet så att normerna eller miljömålen avseende NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> riskerar att överskridas.

Två scenarion har i samband med utredningen studerats, däribland ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ. Sammanfattningsvis visar utredningen att miljö kvalitetsmålet avseende årsmedelvärde för NO<sub>2</sub> överskrids längs delar av bebyggelsen men att alla miljö kvalitetsnormer avseende NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras med god marginal. Entréområdet till +One riskerar att överskrida miljö kvalitetsmålet, då entrén hamnar närmare körbanan i framtiden. Halterna mot entrén från Örgrytevägen minskar mot fasaderna, medan halterna vid Skånegatan når hela vägen in mot fasaderna som vetter mot gatan. Gaveln på byggnaden och fasaden mot Skånegatan påverkas direkt av emissionerna från Skånegatans trafik samtidigt som gaturummet är smalare där.

I utredningen anges vidare att alla miljö kvalitetsnormer avseende NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras med god marginal, både för noll-alternativ eller utbyggnads-alternativ. Partikelhalterna är generellt ganska låga runt Svenska Mässan, med och utan +One tornet. Relativt låg årsdygnstrafik (ÅDT) och låg andel tung trafik samt den begränsade hastigheten på lokalgatorna bidrar till att vägtrafiken i området endast bidrar marginellt till partikelhalten. Skillnaderna i luftföroreningshalter och spridningsmönstret är försumbara mellan noll-alternativet och utbyggnads-alternativet.

### Friskluftsintag

Genomförd riskidentifiering indikerar på att få riskkällor i närområdet skulle kunna medföra en allvarlig påverkan på området i händelse av en olycka. Skyddsavståndet gentemot verksamheter med storskalig kemikaliehantering bedöms vara betryggande långt. Enbart kylaggregaten med ammoniak till ishallarna norr om planområdet bedöms medföra en viss, men sannolikt mycket begränsad, riskpåverkan på planområdet.

Kylanläggningen till isen i Scandinavium och Valhallarinken nyttjar ammoniak (R 717) som köldmedium. Detta är samma kylanläggning som förser både Scandinavium och Valhallarinken. Ammoniaken är fördelad över tre aggregat och den totala fyllnadsmängden i utrustningen uppgår till 168 kg. Maskinrummen som inrymmer utrustningen är försedda med gasdetektor och nödventilation som aktiverar vid ett eventuellt utsläpp.

Utblåsen, vilka är placerade på byggnadens tak, sitter på cirka 8 meter höjd och kortaste avståndet mellan det sydligaste utblåset och planområdet uppgår till drygt 70 meter. På samma tak och i anslutning till nödventilationen sitter även utloppen från kylanläggningens säkerhetsventiler, dessa är placerade på drygt 11 meter höjd. Säkerhetsventilerna aktiverar om en betydande tryckupbyggnad sker i utrustningen, exempelvis till följd av extern upphettning på grund av brandpåverkan.

Även om kylanläggningen ligger förhållandevis nära planområdet bedöms dess riskpåverkan på omgivningen sannolikt vara begränsad. För att ändå hantera denna begränsade risk rekommenderas att nya friskluftsintag inom planområdet ska vara centralt avstämningsbara.

### Vind

I samband med planarbetet har en vindkomfortutredning utarbetats för att analysera vindpåverkan vid planområdet och redovisa eventuella åtgärder för en ökad vindkomfort. Vindkomfortutredningen utgår från tre olika nivåer; gatuplan, veranda och takterrass.

I nordligt klimat med övervägande låga temperaturer har vinden en stor inverkan på upplevelsen av utomhusvistelsen. Vid låga vindhastigheter upplevs olägenheter dels till följd av så kallade byigheter (d.v.s. när vinden ändrar hastighet och byter riktning plötsligt och ofta), samt dels av dess avkylande effekter. Vindens effekt och därmed dess olägenhet ökar snabbt med vindhastigheten. När det blåser mer än 5 m/s upplevs vinden ofta som störande, men i vilken grad den upplevs som besvärande är individuellt och beror mycket på aktivitet.

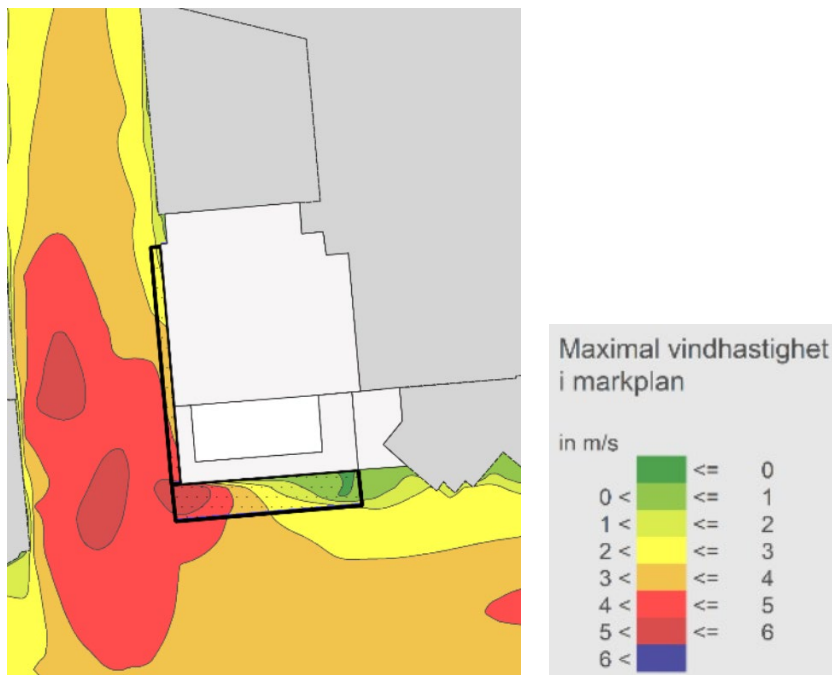
Tätbebyggda områden jämfört med öppna ytor ger bebyggelsen skydd mot vinden på den aktuella platsen. Detta innebär att medelvindhastigheten i marknivå blir lägre än om platsen hade varit utan bebyggelse. Å andra sidan ökar bebyggelsen markytans råhet, vilket gör att turbulensen och byigheten ökar. Höga byggnader kommer dessutom i kontakt med luftskikt högre upp över marken där vindhastigheten är större än i markplan där människor vistas. Detta kan leda till att höga byggnader leder ner de kraftigare vindarna till markplan, särskilt vid byggnader som är betydligt högre än omgivningen. I kombination med bebyggelsens rumsliga struktur kan detta leda till att det uppstår speciellt blåsiga ställen runt huskropparna, i gaturum eller på torg.

#### *Vindkomfort i gatuplan*

Avseende långvarigt sittande har analyserats att vindkomforten är god längs Örgrytevägen i samband med planförslaget. Längs med Skånegatan är det lite blåsigare. Det främsta exponeringen vid planområdet är lokaliserat vid hörnet mot Korsvägen. Vindmönstret visar på att det finns relativt goda förutsättningar för långvarigt sittande aktiviteter längs med Örgrytevägen. Däremot visas att vindhastigheten är högre längs Skånegatan. Om man önskar nyttja området under verandan längs Skånegatan för långvarigt sittande kommer det krävas åtgärder för att förbättra vindförutsättningarna.

Gällande kortvarigt sittande har stora delar längs verandorna i markplan mycket bra förutsättningar avseende vindkomfort. Hörnet mot Korsvägen är mer exponerat för vinden och här kan vissa åtgärder behöva vidtas för att förbättra förutsättningarna för kortvarigt stillasittande.

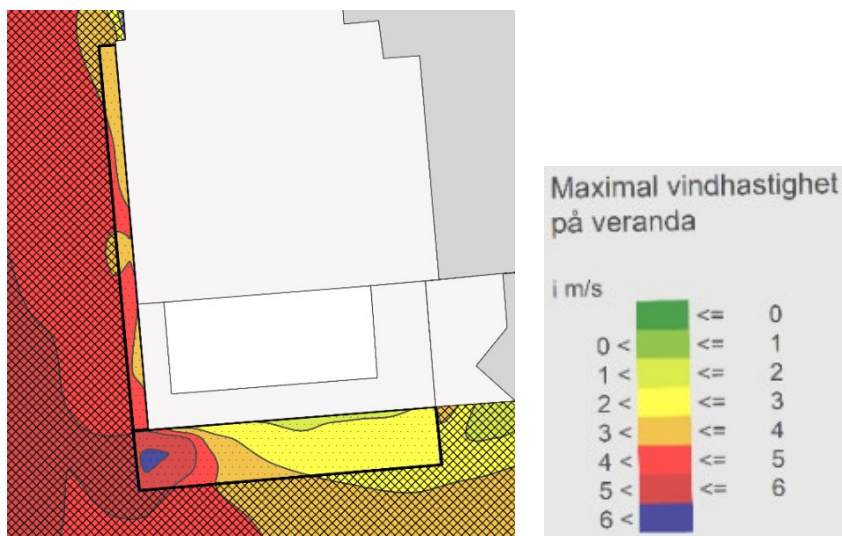
Längs Skånegatan är den maximala medelvindhastigheten mellan 2-6 m/s. De lägre hastigheten upplevs desto längre norrut längs Skånegatan som man befinner sig i förhållande till Korsvägen. Lägre vindhastighet upplevs i tillägg med ökad distans från Korsvägen mot Örgrytevägen.



Bilden ovan redovisar maximal medelvindhastighet under ett typår i markplan.

#### Vindkomfort vid veranda

Långvarigt sittande rekommenderas inte på den smalare verandan mot Skånegatan. På den bredare balkongen mot Korsvägen och Örgrytevägen krävs åtgärder i olika grad för att vara lämplig för långvarigt sittande.



Bilden ovan redovisar maximal vindhastighet under ett typår på 12-24 meter över markplan. Bild vindutredning.

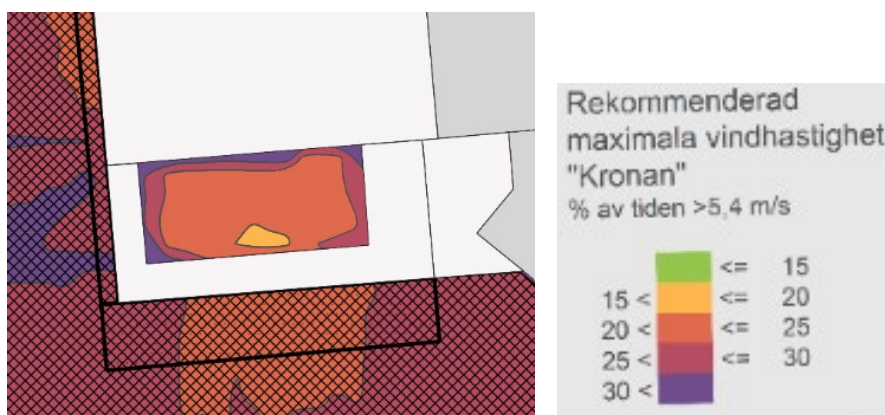
För kortvarigt sittande visas att mot Örgrytevägen är vindhastigheterna tillfredsställande och kortvarigt sittande är till största del mycket lämpligt. Endast på mindre områden längs Skånegatan kan åtgärder krävas för att klara kriterierna för kortvarigt sittande.



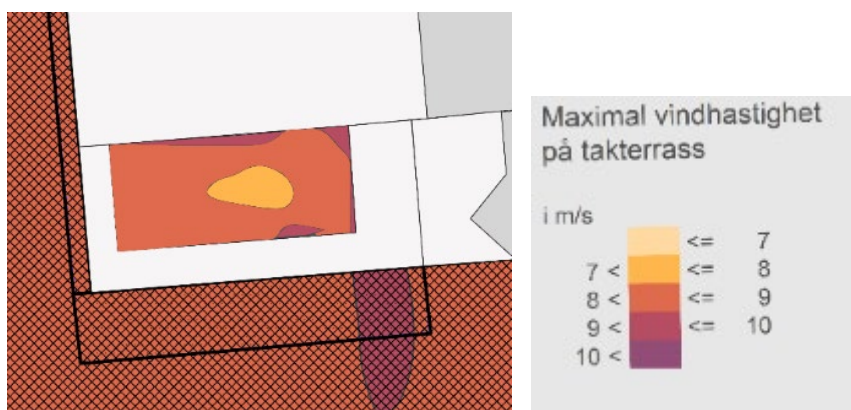
För maximal vindhastighet har den övre verandan maximala medelvindhastigheter mellan 3-6 m/s på verandans smalaste del mot Skånegatan där verandans hörn som vetter mot Korsvägen upplevs som den starkaste vindhastigheten på över 6 m/s. Vindhastigheter mellan 2-6 m/s upplevs längs med verandans sydliga del.

## Vindkomfort i krona

Vindkriterierna för både lång- och kortvarigt sittande överskrids med stora marginaler på takterrassen. Därför har vindkriterier för maximal vindhastighet på 5,4 m/s om inte får uppnås mer än maximalt 20% av tiden använts för att utvärdera byggnadsdelen Kronan. I utredningen visas att vid kronan upplevs vindhastigheter över 5,4 m/s under 15–20% av tiden och därmed klarar detta kriterium. Men merparten av takterrassen upplever dessa höga vindhastigheter minst 20% av tiden vilket innebär att takterrassen inte kan anses ha bra förutsättningar för att vistas på.



Bilden ovan redovisar rekommenderade maximal vindhastighet vid takterrass. Resultatet visar antalet timmar (i %) under ett år där vinden <5,4 m/s på en höjd 131 meter över markplan. Bild vindutredning.



Biden ovan redovisar maximal medelvindhastighet under ett typår på takterrassen. Resultatet visas i m/s på en höjd 131 meter över markplan. Bild vindutredning.

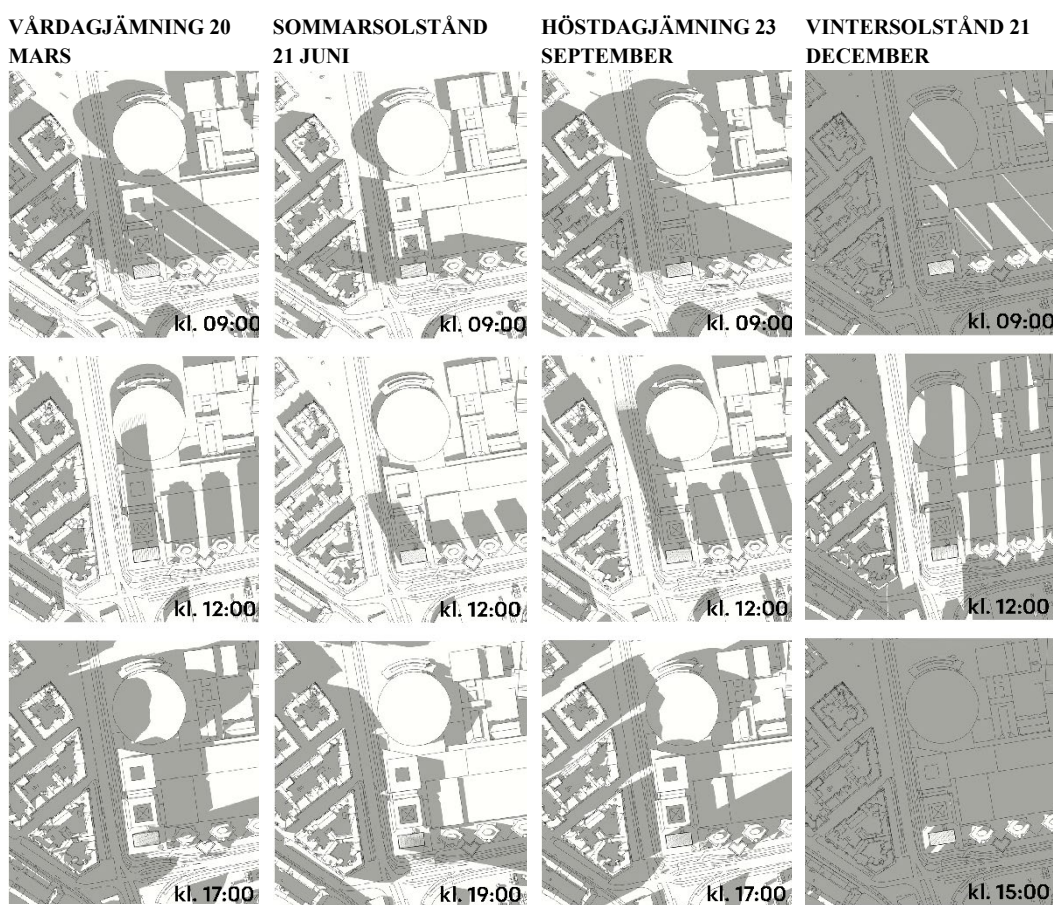
Vindkriterierna för både lång- och kortvarigt stillasittande överskrids med stora marginaler på takterrassen. Stora delar av takterrassen har vindhastigheter över 5,4 m/s, som upplevs okomfortabla vid exponering över längre tid.

### Ljuförhållanden

Planförslaget innebär en möjlighet till tät och hög bebyggelse vilket bland annat påverkar mängden solljus på fasader och i gaturum. I en solstudie som är framtagen i samband med planarbetet redovisas skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse och gaturum.

Sammanfattningsvis redovisar solstudie på en relativt låg skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse och gaturum utifrån ett nollalternativ. Utifrån +One och dess skuggpåverkan är den relativt låg utifrån att skuggan från byggnaden helat tiden rör på sig och således får ingen bebyggelse långvarig skuggning från föreslagna byggrätt.

Nedan redovisas studien för skuggpåverkan. De olika dagarna som studerats är vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Beroende på tid på året har olika klockslag studerats avseende eftermiddagssol för att studera den maximala skuggpåverkan när solen står som lägst på dygnet.



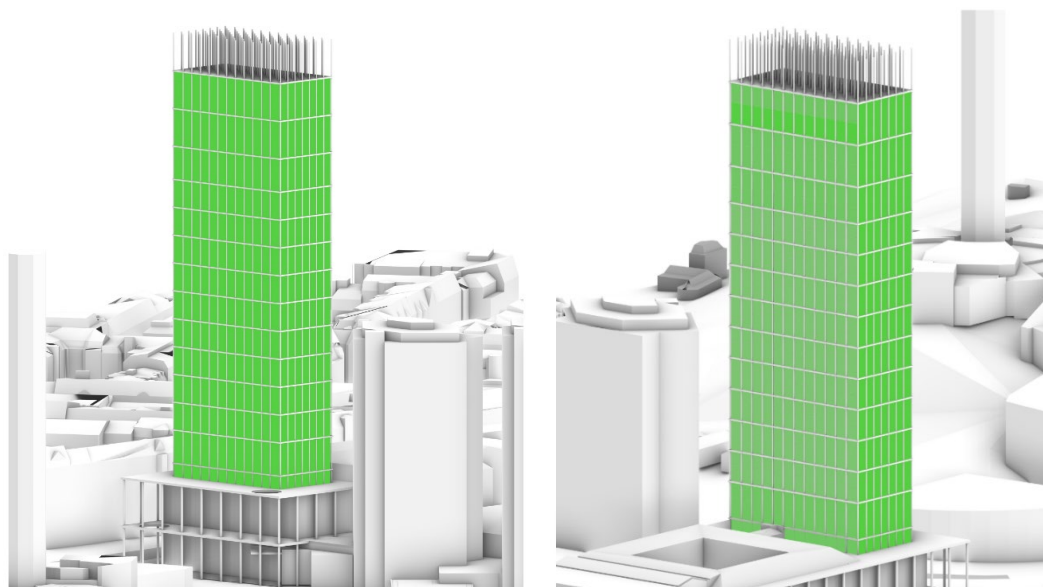
Bilderna ovan redovisar solstudien under fyra tillfällen under året. Klockslagen som redovisas är bland annat kl. 09:00 och kl. 12:00. Beroende på när solen är som lägst under det specifika dygnet är tid för eftermiddag/kväll olika för de redovisade dagarna. Bild Tham & Videgård

### Dagsljus

En viktig fråga är möjligheten till dagsljus in i byggnader där människor förväntas uppehålla sig stadigvarande, t ex i bostäder, kontor, utbildning och vård. Detta är ett lagkrav och prövas i bygglovsskedet. För att kontrollera att detaljplanen är genomförbar i

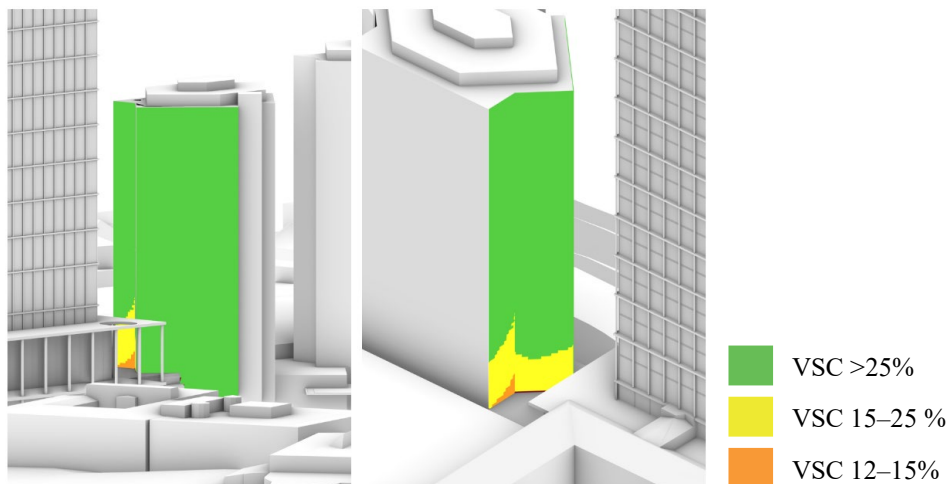
ett tidigare skede, görs dagsljusstudier i mer övergripande form. Detta är en bra indikator och ger en inriktning för vad som är lämplig användning utifrån den planstruktur som planen tillåter

Enligt den dagsljusstudie som genomförts i samband med detaljplanen kan ses att bra dagljusvärden uppnås för samtlig bebyggelse inom planområdet. Inga vidare begränsningar bedöms krävas av markanvändningen då samtliga våningsplan med förslagen markanvändning kan ges goda dagsljusförhållanden.



*Bilderna ovan redovisar visualisering av fasader från sydöst (t.v.) och fasader från nordväst (t.h.) och presenterar resultatet av VSC (Vertical Sky Component). Den gröna färger innebär att andelen himmelljus som träffar fasadytorna är >25% och uppnår dagsljuskraven som ställs i BBR. Bild Bengt Dahlgren.*

För påverkan på befintlig bebyggelse kan ses att dagsljusintaget påverkas marginellt av föreslagna byggrätt. Det är endast en mindre yta i öst vid fasad på angränsande Gothia Towers som påverkas. Värdena visar att en mindre yta, markerad med orange färg i bilden nedan, får ett dagsljusintag som är mellan 12–15% av det totala himmelljuset som träffas fasadytan. Detta innebär att det kan finnas en stor risk med dessa VSC (Vertical Sky Component) värden att loftgångar och balkonger inte är möjliga att bygga inom den berörda ytan. Men då det endast är en mycket begränsad får detta bedömas i bygglovsskedet och bedöms inte vara något hinder för detaljplanens genomförbarhet. Planen tillåter också olika användningar, vilket innebär att en mindre del av byggrätten därför kan nyttjas för verksamheter med lågt eller inget krav på dagsljus.



*Bilderna ovan redovisar visualisering av befintlig fasad i öst vid Gothia Towers och presenterar resultatet av VSC (Vertical Sky Component). Bild Bengt Dahlgren.*

## Fastighetsindelning

Detaljplanen omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningar.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

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

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Del av ytan som anges som GATA byggs ut av projekt Korsvägen.

### Anläggningar inom kvartersmark

Utbyggnad av området med planbestämmelsen T<sub>1</sub> avser nyanläggning av anslutning till eventuell ny gångtunnel under Korsvägen. Gångtunnelns finansiering är i nuläget inte klargjord. En eventuell utbyggnad av gångtunnel kan delvis komma att finansieras genom exploateringsbidrag enligt Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom den övriga kvartersmarken.

### Anläggningar utanför planområdet

En dagvattenanläggning avses förläggas öster om planområdet, exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad och förvaltning av anläggningen.

### Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats GATA samt kvartersmark T<sub>1</sub>.

Exploatören ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av de enskilda fastigheterna Heden 34:16, Heden 34:17, Heden 34:21 och Heden 34:22 samt del av de kommunala fastigheterna Heden 705:24 och Heden 705:7.



**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Den del av kvartersmarken som ägs av kommunen avses att säljas till exploatören. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Tabellen redovisar fastigheter som avstår och erhåller mark. Arealen uppdateras efter samråd.

| Fastighet    | Erhåller mark | Avstår mark    | Markanvändning                        |
|--------------|---------------|----------------|---------------------------------------|
| Heden 34:16  | 276 kvm       | 228 kvm<br>kvm | Kvartersmark,<br>allmän plats GATA    |
| Heden 34:17  |               | 35 kvm         | Kvartersmark                          |
| Heden 705:24 | 228 kvm       | 226 kvm        | Allmän plats<br>GATA,<br>Kvartersmark |
| Heden 705:7  |               | 15 kvm         | Kvartersmark                          |

**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av Heden 34:16 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till Heden 705:24.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Del av Heden 705:24 planläggs som kvartersmark och ska överföras till Heden 34:16.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsreglering, fastighetsbildning och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, till exempel bildande av ledningsrätt vara genomförda.

**Gemensamhetsanläggningar**

Påverkan och behov av omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar Heden GA:16, Heden GA:17, Heden GA:28 och Heden GA: 31 kommer att utredas ytterligare efter samråd.

**Servitut**

Nytt servitut eller annan motsvarande rättighet ska bildas för pelare som står på allmän plats.

Inom planområdet finns gällande servitut med aktbeteckningar 1480K-1996F89.6, 1480K-2007F345.1, 1480K-2007F345.2, 1480K-1989F470.1-7, 1480K-2011F7.1-2, 1480K-2011F7.4-5, 1480K-2011F7.7-9. Påverkan på dessa servitut kommer att utredas vidare under planarbetets gång.

### **Ledningsrätt**

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.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören 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.

#### *Befintliga ledningsrätter*

Inom planområdet finns ledningar med ledningsrätt, bland annat fjärrvärmeledning och VA-ledningar med aktbeteckningar 1480K1989F470.1 och 1480K-1996F89.1. Påverkan på dessa ledningsrätter samt behov av tillkommande ledningsrätt kommer att utredas vidare under planarbetet.

### **Markavvattningsföretag**

Avsikten är att dagvatten ska ledas till Mölndalsån, där finns ett markavvattningsföretag som berörs.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Ett befintligt servitutsavtal för vägändamål är tecknat mellan exploatören och kommunen, detta ger kommunen rätt att anlägga, nyttja och bibehålla väganläggning på fastigheterna Heden 34:16 och Heden 34:22. Servitutet kommer att upphöra när denna detaljplan vinner laga kraft.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen.

## SAMRÅDSHANDLING

Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. 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 mm.

Avtal om fastighetsbildning mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas.

Mobilitetsavtal avses tecknas mellan kommunen och exploatören.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

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

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

### **Dispenser och tillstånd**

För gångtunneln, vars uppgång ryms inom detta planförslag, krävs vattendom. Omfattningen på vattendomen får utredas vidare i det fortsatta arbetet.

### **Tidplan**

Samråd: Första kvartalet 2023

Granskning: Fjärde kvartalet 2023

Antagande: Tredje kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: 2026

Färdigställande: 2029

### **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 i planen delad mellan den norra och södra delen av planområdet. Den södra delen, som omfattar den nya bebyggelsen i torn och verandor samt del av befintlig bebyggelse, ges tio år (120 månader) från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft, vilket bland annat med tanke på Västlänkens färdigställande bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget. Den norra delen ges en genomförandetid av 5 år (60 månader).

## Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjort mellan olika intressen:

### Motiv till detaljplanens reglering

| Beteckning          | Bestämmelse                                                                                                         | Motiv till reglering                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GATA                | Gata                                                                                                                | Tillämpas för gång- och cykelväg.                                                                                                                                                                    |
| GATA <sub>1</sub>   | Gata. Gäller under och ovan mark, från +5,5 meter ovan angivet nollplan upp till +15,0 meter ovan angivet nollplan. | Tillämpas för gång- och cykelväg samt inom del för upp- och nedgång tillhörande station Korsvägen                                                                                                    |
| B <sub>1</sub>      | Bostäder med en maximal lägenhetsstorlek om 35 m <sup>2</sup>                                                       | För att öka planens flexibilitet prövas till dels möjlighet för s.k. kategoribostäder, exempelvis företags- eller studentbostäder, Dessa bedöms möjliga att kombinera med planens övriga användning. |
| C                   | Centrum                                                                                                             | Användningen möjliggör för en utveckling av kombinerade verksamheter såsom handel, mäss- verksamhet och service som bör ligga centralt                                                               |
| (C <sub>1</sub> )   | Centrum. Gäller under och ovan mark, från +5,5 m ovan nollplanet och uppåt                                          | Användningen tillämpas under och ovan mark för att möjliggöra för en ny entré till Svenska Mässan                                                                                                    |
| (C <sub>2</sub> )   | Centrum. Gäller ovan mark, från +15,0 meter ovan angivet nollplan och uppåt.                                        | Användningen tillämpas ovan mark för att möjliggöra för en 3D-fastighetsbildning för privat ägande av veranda tillhörande +One.                                                                      |
| K                   | Kontor                                                                                                              | Användningen möjliggör för en utveckling av kontor.                                                                                                                                                  |
| (K <sub>1</sub> )   | Kontor. Gäller under och ovan mark, från +5,5 m ovan nollplanet och uppåt                                           | Användningen tillämpas under oh ovan mark för att möjliggöra för en ny entré till Svenska Mässan                                                                                                     |
| (K <sub>2</sub> )   | Kontor. Gäller ovan mark, från +15,0 meter ovan angivet nollplan och uppåt.                                         | Användningen tillämpas ovan mark för att möjliggöra för en 3D-fastighetsbildning för privat ägande av veranda tillhörande +One.                                                                      |
| O <sub>1</sub>      | Hotell                                                                                                              | Användningen möjliggör för en utveckling av hotellverksamhet                                                                                                                                         |
| (O <sub>2</sub> )   | Hotell. Gäller under och ovan mark, från +5,5 m ovan nollplanet och uppåt                                           | Användningen tillämpas under oh ovan mark för att möjliggöra för en ny entré till Svenska Mässan                                                                                                     |
| (O <sub>2</sub> )   | Hotell. Gäller ovan mark, från +15,0 meter ovan angivet nollplan och uppåt.                                         | Användningen tillämpas ovan mark för att möjliggöra för en 3D-fastighetsbildning för privat ägande av veranda tillhörande +One.                                                                      |
| ((T <sub>1</sub> )) | Järnvägsstation. Gäller under mark, från +5,5 meter ovan angivet nollplan och nedåt.                                | Användningen tillämpas för att möjliggöra upp- och nedgång samt                                                                                                                                      |



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | tillhörande gångtunnel till station Korsvägen.                                                                                                                               |
| grundläggning <sub>1</sub> | Grundläggning för pelare tillhörande kvartersmark får anläggas. Avstånd till överkant på färdigt fundament får som minst vara 1 meter under marknivå.                                                                                                                                      | För att kunna möjliggöra för pelare i fastighetsgräns ovan mark möjliggör denna bestämmelse under grundläggning tillhörande pelare att kraga ut mot allmän plats under mark. |
| utformning <sub>1</sub>    | Marken får bebyggas med pelare och balkong. Lägsta frihöjden för balkonger är 11 meter från marknivå. Högsta totalhöjd är +35 meter över angivet nollplan                                                                                                                                  | Bestämmelsen möjliggör för balkonger med tillhörande pelare att kraga ut över allmän plats.                                                                                  |
| utformning <sub>2</sub>    | Marken får bebyggas med balkong. Lägsta frihöjden för balkonger är 11 meter från marknivå. Högsta totalhöjd är +20 meter över angivet nollplan                                                                                                                                             | Bestämmelsen möjliggör för balkonger med att kraga ut över allmän plats.                                                                                                     |
| Prickad mark               | Marken får inte förses med byggnadsverk                                                                                                                                                                                                                                                    | Marken är inte lämplig för byggnation och således möjliggörs det inte för någon byggrätt inom den avsedda ytan                                                               |
| Korsad mark                | Marken får endast förses med entréer, pelare och balkong. Marken får ej nyttjas för bilparkering ovan mark. Området under balkong ska hållas öppen och får inte byggas in. Lägsta frihöjden för balkonger är 11 meter från marknivå. Högsta totalhöjden är +35 meter över angivet nollplan | För att möjliggöra för ett sömlöst möte mellan allmän plats och kvartersmark tillämpas bestämmelsen.                                                                         |
| ö <sub>1</sub>             | Marken får endast förses med entréer, pelare, trappor och skärmtak. Området under skärmtak ska hållas öppen och får inte byggas in. Högsta totalhöjden är +15 meter över angivet nollplan.                                                                                                 | Planbestämmelsen tillämpas för entré 8 samt för entré för WTC.                                                                                                               |
| ö <sub>2</sub>             | Marken får endast förses med entréer och balkong. Marken får ej nyttjas för bilparkering ovan mark. Området under balkong ska hållas öppen och får inte byggas in. Lägsta frihöjden för balkonger är 11 meter från marknivå. Högsta totalhöjden är +20 meter över angivet nollplan.        | Planbestämmelsen möjliggör en utbyggnation av balkong tillhörande kongresshuset för Svenska Mässan.                                                                          |
| ö <sub>3</sub>             | Marken får endast förses med entréer, pelare, balkong samt upp- och nedgång tillhörande järnvägsstation Korsvägen. Marken får inte nyttjas för                                                                                                                                             | Planbestämmelsen tillämpas för att möjliggöra en utbyggnation av balkong/veranda samt möjliggöra för en upp- och nedgång tillhörande station Korsvägen.                      |

|                |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | bilparkering ovan mark. Området under balkong ska hållas öppen och får inte byggas in. Lägsta frihöjden för balkonger är 11 meter från marknivå. Högsta totalhöjden är +35 meter över angivet nollplan.                                  |                                                                                                                                                        |
| s <sub>1</sub> | Bostäder får endast förekomma inom högbyggnad mellan +32 och +121 meter ovan nollplanet. Bostadskomplement såsom trapphus och förråd får förekomma på annan höjd och i marknivå.                                                         | Tornbyggnaden är i första hand avsedd för hotell och kontor, varför möjlighet till bostäder anses lämpligt i en del av byggnaden.                      |
| s <sub>2</sub> | Centrumverksamhet får endast förekomma i podiebyggnad med veranda, upp till +35 meter ovan nollplanet, samt inom krona, mellan +121 och +151 meter ovan nollplanet. Komplement såsom trapphus får förekomma på annan höjd och i marknivå | Avsikten är att torndelen ska innehålla kontor, hotell eller bostäder. Vidare avses att centrumverksamhet främst utvecklas inom podebyggnad och krona. |
| h <sub>1</sub> | Högsta totalhöjd är +151 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                     | Tillämpas för byggnation av +One                                                                                                                       |
| h <sub>2</sub> | Högsta nockhöjd är +37 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                       | Tillämpas för befintliga byggnader och dess höjder                                                                                                     |
| h <sub>3</sub> | Högsta totalhöjd är +35 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                      | Tillämpas för anslutande byggnation av veranda och podiebyggnad. Höjden är reglerad utifrån stenstadens volym och skala.                               |
| h <sub>4</sub> | Lägsta byggnadshöjd är +30 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                   | Tillämpas för att podiebyggnad med veranda ska ansluta till stenstadens volym och skala.                                                               |
| h <sub>5</sub> | Högsta totalhöjd är +25 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                      | Tillämpas utifrån bef. byggnad i glas samt att tillåta plats för ev. kommunikationsyta                                                                 |
| h <sub>6</sub> | Högsta totalhöjd är +23 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                      | Tillämpas för anpassning till befintliga byggnader och dess höjder                                                                                     |
| h <sub>7</sub> | Lägsta totalhöjd är +130 meter över angivet nollplan                                                                                                                                                                                     | Tillämpas för anpassning gällande gestaltning och stadsbild.                                                                                           |
| m <sub>1</sub> | Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids                                                                                                                                | Bestämmelsen tillämpas för att skapa kvalitativa boendeenheter                                                                                         |
| m <sub>2</sub> | För små bostäder med boarea max 35 m <sup>2</sup> gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med                                                | Bestämmelsen tillämpas för att skapa kvalitativa boendeenheter inom +One.                                                                              |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. I höga byggnader (mer än 16 våningar) kan även icke öppningsbara fönster användas som avstegsåtgärd. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. |                                                                                                                                                                                                                            |
| f <sub>1</sub> | Byggnaden ska avslutas uppåt med en krona. De fyra översta våningarna ska utformas med förhöjda våningar med ett minsta avstånd mellan bjälklag om 5 meter. Kronan ska avslutas med en formation av pelare med en lägsta höjd om 9 meter i linje med pelarna i fasad.                                                                                                           | Bestämmelsen tillämpas för att efterleva <i>Göteborgs Stads riktlinjer för stadens siluett</i> som bland annat behandlar riktlinjer för gestaltning av höga hus och byggnader med stor visuell påverkan på stadens siluett |
| f <sub>2</sub> | Höghusbyggnaden ska gestaltas med en glasad fasad med jämnt fördelade pelare och framträdande bjälklag i varannan våning.                                                                                                                                                                                                                                                       | Bestämmelsen tillämpas för att efterleva <i>Göteborgs Stads riktlinjer för stadens siluett</i> som bland annat behandlar riktlinjer för gestaltning av höga hus och byggnader med stor visuell påverkan på stadens siluett |
| f <sub>3</sub> | Podiebyggnad ska utformas med pelare för att förstärka uttrycket av vertikalitet och struktur                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bestämmelsen tillämpas för att efterleva <i>Göteborgs Stads riktlinjer för stadens siluett</i> som bland annat behandlar riktlinjer för gestaltning av höga hus och byggnader med stor visuell påverkan på stadens siluett |
| f <sub>4</sub> | Fasader ska utföras med ljusa kulörer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bestämmelsen avser säkerställa stads- miljö- och kulturmiljömässiga hänsyn.                                                                                                                                                |
| f <sub>5</sub> | Fasader ska utföras med ljusa kulörer och minst 60% av för respektive fasad ska bestå av glas.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Planbestämmelsen möjliggör en byggnation av +One i enlighet med tävlingsförslagets gestaltungsprinciper.                                                                                                                   |
| f <sub>6</sub> | Fasader ska utföras med ljusa kulörer och minst 50% av för respektive fasad ska bestå av glas.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Berörd byggnad som planbestämmelsen avser utgörs idag av en glasad fasad som tydligt markerar mellanrummet mellan två angränsande byggnadskroppar. För att bevara detta uttryck tillämpas planbestämmelsen.                |
| b <sub>1</sub> | Grundläggning för pelare tillhörande användning centrum, kontor och hotell får anläggas inom användning för trafikändamål. Överkant på                                                                                                                                                                                                                                          | Bestämmelsen avser säkerställa möjlighet till konstruktions-lösning samt möjlighet för ledningsdragning.                                                                                                                   |

|                                                                |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | färdigt fundament får som grundast vara 1 meter under marknivå                                                                                                                         |                                                                                                                                   |
| Ingen beteckning då bestämmelsen gäller inom all kvartersmark. | Utefter Skånegatan ska minst 30% av fasadlängden i bottenplan utgöras av handel och service med direkt entré mot gata                                                                  | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett attraktivt, tryggt och levande gatuliv.                                           |
| Ingen beteckning då bestämmelsen gäller inom all kvartersmark. | Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +6,6 meter över nollplanet. Under denna nivå ska byggnadsdelar utföras vattentäta                                                            | Tillämpas för att möta krav för byggnationens tekniska egenskaper och utformning vid ett skyfall                                  |
| Ingen beteckning då bestämmelsen gäller inom all kvartersmark. | För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem | Tillämpas för att möta krav för byggnationens tekniska egenskaper och utformning för lämplig dagvatten- och spillvattenhantering. |
| Ingen beteckning då bestämmelsen gäller inom all kvartersmark. | För entréer vid Skånegatan ska dessa nås från gatan och avståndet mellan entréerna får högst vara 20 meter.                                                                            | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett aktivt och levande gatuliv.                                                       |
| A <sub>1</sub>                                                 | Genomförandetiden är 60 respektive 120 månader och börjar gälla fr.o.m. den dag detaljplanen vinner laga kraft                                                                         | 60 månader bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.                                                          |
| A <sub>2</sub>                                                 | Genomförandetiden är 120 månader och började gälla fr.o.m. den dag detaljplanen vinner laga kraft                                                                                      | 120 månader bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.                                                         |

## Nollalternativet

Nollalternativet innebär att en utbyggnad av +One inte kommer att vara möjlig. Således innebär ett nollalternativ att nu gällande detaljplaner för det berörda området fortsatt kommer att gälla med de byggrätter som medges inom dessa. Vidare innebär nollalternativet att möjligheten till balkongutbyggnation på nuvarande kallat kongresshuset inte kommer att vara möjligt.

En upp- och nedgång tillhörande gångtunnel till Station Korsvägen kommer inte att kunna anläggas.

## Sociala konsekvenser och barnperspektiv

För att arbeta in sociala perspektiv och barnperspektiv i detaljplanen har en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) genomförts parallellt med planarbetet. Analysen syftar till att inventera platsen, fördjupa kunskapen om planområdets värden och brister samt studera konsekvenserna av planförslaget.

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

### Sammanhållen stad

Inom temat *sammanhållen stad* är ambitionen att motverka segregationen och överbrygga barriärer. Trafiken i angränsning till planområdet är en av de fysiska barriärer som innebär stora utmaningar, inte minst för barn som inte kan röra sig fritt på egen hand på platsen. Planförslagets förmåga att överbrygga de trafikala barriärerna och förbättra kopplingar till övriga staden är begränsad sett till planområdets storlek. Frågan hanteras snarare i angränsande detaljplan för Västlänken som aktuellt planförslag anpassas efter. Det innebär bland annat att det inom planområdet för Svenska Mässan tillförs en uppgång från Västlänkens station Korsvägen. Det finns en risk att gångtunneln inte uppfattas som trygg och att uppgången därför inte nyttjas till fullo.

Inom planområdet bibehålls kvartersmarken till stor del i den offentliga karaktär den har i dagsläget. I byggnadens bottenplan föreslås aktivitet tillkomma i form av handel och service. Aktivitet i bottenplan kan bidra till tryggare kopplingar genom mer liv och rörelse på platsen.

Planområdet och Svenska Mässan utgör en del av Evenemangsstråket.

Evenemangsverksamheterna, däribland Svenska Mässan, lockar en bred målgrupp men har ekonomiska och sociala inträdeströsklar som hindrar vissa socioekonomiska gruppers tillträde. Det finns en risk att de verksamheter som tillförs i bottenplan i och med planförslaget ytterligare förstärker den köpstarka normen i området och fortsatt exkluderar dessa grupper. För de som inte besöker verksamheten är behovet av mer liv och rörelse som störst under kvälls- och nattetid. Det finns en risk att de verksamheter som tillförs i bottenplan endast genererar liv och rörelse under dagtid.

### Samspel

*Samspel* i den fysiska miljön handlar om platsens förutsättningar att skapa tillit och delaktighet. Planområdet är lokaliserat på en mycket publik plats och många människor rör sig i närområdet. Gemensamma neutrala vistelseytor och trivsamma mötesplatser saknas i dagsläget. Planförslaget möjliggör men säkerställer inte att den här typen av ytor tillkommer.

Aktivitet i markplan på tillkommande byggnad kan bidra till att bryta ner områdets storskaliga karaktär och skapa upplevelser i mänsklig skala. Planförslaget kan därmed få en sammanhållande funktion och knyta samman området mot Skånegatan och Korsvägen.

Planförslaget medger både hotell och bostäder. Flexibiliteten skapar förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet för verksamheten som kan anpassas efter efterfrågan.

**Flexibiliteten skapar också möjlighet för att besökande och invånare kan mötas och bo under samma tak.** Planförslaget kan bli en länk som skapar möten mellan olika grupper.



### Vardagsliv

Planområdets lokalisering i Evenemangsstråket innebär att det i samband med evenemang rör sig stora flöden människor i området. Att befolka och aktivera området även utanför evenemangstillfällena är viktigt för att fler ska känna sig trygga att röra sig på platsen. Genom tillförandet av en uppgång från Västlänkens station Korsvägen kommer platsen befolkas ytterligare och kopplingar förstärkas. Samtidigt kräver uppgångens placering förbättrad tillgänglighet och orienterbarhet.

Kopplingar till staden blir viktig för både hotellgäster och boende i +One. Planområdet är begränsat till sin storlek och det finns behov av att kunna ta del av service och utbud utanför planområdesgränserna.

### Identitet

Planområdets identitet präglas av dess lokalisering i evenemangsstråket. Platsen karaktäriseras av storskalighet och synliga årsringar från historiska epoker. En variation av funktioner, visuell mångfald och möjlighet till möten mellan människor är positiva element i stadsrummet. Här kan planförslagets tillförande av verksamheter i bottenplan positivt bidra genom att generera liv och rörelse på platsen.

Planområdets centrala lokalisering och breda målgrupp genererar förutsättningar för en bredd i representation av människor med olika identitet. Ökad representation skapar förutsättningar för fler att känna tillhörighet i stadsrummet. **Samtidigt finns en tydlig norm mot köpstarka grupper vilket riskerar generera ekonomiska och mentala barriärer.**

### Hälsa och säkerhet

Planområdet saknar ytor för rekreation, återhämtning och fysisk aktivitet. **Tillgången till grönytor med lekmöjligheter behöver säkerställas i närliggande områden.** Kopplingen till dessa grönområden från planområdet är viktiga och hindras i dagsläget av trafikbarriärer.

Möjligheterna att ta sig till grönområden och till planområdet med cykel eller till fots förbättras i och med det angränsande planförslaget för Västlänken. Aktuellt planförslag för Svenska Mässan anpassas efter Västlänkens utformning för att bidra till bra sammanhängande stråk. Dessutom kan kvartersmark nyttjas som ytterligare yta för gångtrafikanter.

Planområdet har flack, öppen karaktär och goda förutsättningar för tillgänglighet och överblickbarhet. **Samtidigt identifieras korsningspunkter mellan trafikslag som en säkerhetsrisk.**

### Miljökonsekvenser

#### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö för Stenstaden. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som från allmän synpunkt har betydelse på grund av deras kulturvärden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Är området av riksintresse för kulturmiljövården så ska det skyddas mot påtaglig skada. Hänsyn till kultur-miljöer av allmänt intresse och riksintresse regleras i 3 och 4 kap. Miljöbalken skyddar i 4 kap, första paragrafen värdefulla natur- och kulturmiljöer. För riksintresseområden för kulturmiljövården gäller att de ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på kulturmiljön.

Under planprocessen har en kulturmiljöutredning för Korsvägen tagits fram. I utredningen beskrivs viktiga karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen vid Korsvägen. I kulturmiljöutredningen beskrivs vidare mötet mellan planförslagets föreslagna bebyggelse och de kulturmiljövården som finns angränsades för att utreda eventuella konsekvenser som planförslaget kan innebära. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära en påtaglig skada för riksintressena Gårda O 2:4 eller för Göteborgs innerstad O 2:1–5. Däremot framförs i kulturmiljöutredningen att planförslaget kan innebära en skada på nämnda riksintressen.

Utifrån bedömningarna ovan bedöms att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### **Beslut i frågan 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 i befintlig sammanhållen bebyggelse. Platsen ligger vid Korsvägen. En del av planområdet är del av riksintresset för kulturmiljö.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-10-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborg Stad har tagit fram lokala delmål.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* påverkas inte. Planförslaget påverkar inte några områden med naturvärden, men bidrar inte heller till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas positivt i ringa utsträckning. Genom ombyggnad av befintligt hus samt påbyggnad finns möjlighet till att minska energianvändningen i bostäder och lokaler. Det centrala läget med god kollektivtrafik går hand i hand med ambitionen om att minska klimatpåverkan från resor och transporter.

Miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas positivt i ringa utsträckning. Detaljplanen medger för utveckling av kategoribostäder, arbetstillfällen och besöksnäring i kollektivtrafiken nära läge. Således kan resor till och från framtida bostäder, arbeten och besöksmål med fördel komma att ske via kollektivtrafik. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget, snarare ökar trycket på de få centrala grönytorna något. Vidare innebär planen inte någon förändring vad gäller luftkvalitet eller i bullerpåverkan.

### Naturmiljö

Naturmiljö tas inte i anspråk genom exploateringen. Området saknar idag skyddade naturvärden och innehåller även i övrigt inga naturmiljöer. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget, snarare ökar trycket på de få centrala grönytorna något.

### Kulturmiljö

I samband med planarbetet har en kulturmiljöutredning framarbetats.

Kulturmiljöutredningen är en komplettering av Fördjupad kulturmiljöbeskrivning för Korsvägen med omgivning och fokuserar på anslutande stadsrum inklusive kvarteret som ingår i planområdet.

Den samlade bedömningen från kulturmiljöutredningen avseende riksintresset Gårda O 2:4 är att planförslaget inte bedöms innebära en risk för negativa konsekvenser med hänseende till den visuella påverkan och påverkan på värdebärande uttryck inom riksintresset.

Avseende riksintresset för Göteborgs innerstad O 2:1-5 bedöms i utredningen att planförslaget innebär en risk för måttligt till stora negativa konsekvenser i hänseende till den visuella påverkan inom värdebärande synbilder inom riksintresset.

Inom samtliga analyserade synbilder i samband med kulturmiljöutredningen bedöms upplevelsen inom dessa förändras, förutom för den synbild vid Mölndalsån då Gothia Towers kommer skymma +One byggnaden. Det är av vikt att uppmärksamma att synbilderna är fasta och bestämda vinklar vilket kan skilja sig mot den faktiska upplevelsen av platsen. Synbilderna är tagna från offentliga rum som definieras av mötesplatser eller transportsträckor av olika slag som omfattas av människor i rörelse. Således tas inte hänsyn till det mänskliga flödet i synbilderna då dessa primärt analyserar en bestämd vinkel. Därmed kommer den mänskliga observationen och upplevelsen av gaturummen och platserna troligt vara mer dynamisk i förhållande till den mänskliga förflyttningen än den som redovisas i synbilderna.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära en påtaglig skada för riksintressena Gårda O 2:4 eller för Göteborgs innerstad O 2:1-5. Däremot framförs i kulturmiljöutredningen att planförslaget kan innebära en skada på sistnämnda riksintresse. I utredningen framförs att tornet och dess höjd, orientering och placering, gestaltningen av podiebyggnaden samt ianspråktagande av den befintliga entréplatsen mot Korsvägen som att stadsrummet krymper vilket utgör påverkan på riksintresset. Effekterna blir att stadsrummets struktur kan upplevas förändrade och omgivande bebyggelse i stenstadskvarteren, Lilienbergs stadsplan, Gothia Towers och Lisebergs märkesbyggnader får en minskad betydelse i stadsrummet vid Korsvägen.

Hänsyn till omgivande kulturmiljö regleras i planen med bestämmelser om höjd för ny podiebyggnad och befintliga fasader utefter Skånegatan (högsta och lägsta), för anpassning till stenstadens takfotshöjd mitt emot. Bestämmelse finns också om ljusa fasader och inslag av glas (se tabell ovan), för att ny bebyggelse ska särskiljas från den gamla stenstaden och inordna sig i den "årsring" som mässområdet utgör. Utifrån beskrivning och syfte för riksintresset innerstad O 2:1-5 med dess gamla stenstad, tolkar kontoret att riksintresset avgränsas österut i Skånegatan.

I avvägningen mot att planförslaget bedöms tillföra stora värden till staden och stärka Korsvägen och evenemangsområdet som identitetsskapande mål- och knutpunkt, samt att planen inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset, bedömer kontoret att planen kan genomföras i sin föreslagna form. Detta i enlighet med tidigare bedömning och utlåtande i samband med den arkitektävling som genomfördes 2019. Det vinnande förslaget har bedömts och utvärderats av representanter från Göteborg Stad, Sveriges Arkitekter och Svenska Mässan.

### **Påverkan på luft**

En luftutredning har genomförts för att undersöka om det går att bebygga området enligt planförslaget utan att riskera att överskrida fastställda luftkvalitetsnormer i området, se ovan. Resultatet från utredningen visar att skillnaden i luftföroreningshalter och spridningsmönstret är försumbara med noll-alternativet och utbyggnads-alternativet.

### **Påverkan på vatten**

Under planprocessen har en dagvattenutredning framarbetats, se ovan. I utredningen redovisas lämplig dag- och skyfallshantering för att uppnå de krav som ställs i Göteborg Stads TTÖP:en. Utifrån ett föroreningsperspektiv visas att halten och mängden föroreningar ökar för vissa ämnen som ett resultat av planerad exploatering. Vidare reduceras både föroreningshalterna och belastningen efter exploatering i jämförelse med befintlig situation vid implementering av föreslagna dagvattenåtgärder. Detta innebär att planområdet inte försämrar recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Finansiering av ny gångtunnel under Korsvägen med tillhörande uppgångar är inte klarlagd.

Både exploaterings- och skattefinansierade exploateringsinvesteringar anges under Fastighetsnämnden. Eventuella generalplaneinvesteringar som ej inkluderas i Fastighetsnämndens utgifter anges under respektive nämnd.

#### **Kommunens exploateringsinvesteringar**

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av Heden 705:24 och från exploateringsbidrag samt utgifter för eventuell utbyggnad av kvartersmark T<sub>1</sub>.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

#### **Kommunens övriga investeringar**

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats GATA samt eventuell ny gångtunnel under Korsvägen.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats GATA samt eventuell ny gångtunnel under Korsvägen.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några driftskostnader till följd av detaljplanen.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får utgifter för iordningsställande av kvartersmark, inklusive anslutningsavgifter för teknisk försörjning, exploateringsbidrag, lantmäteriförrättning m.m.



## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Sabina Uzelac

Projektledare

Ellen Bengtsson

Plankonsult/Tengbom

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors

Distriktschef

Jenny Tiberg

Projektledare