

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

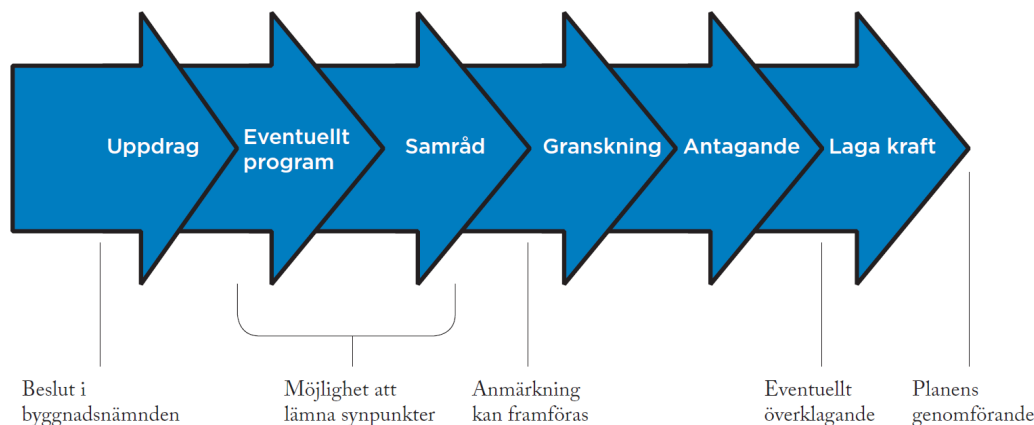


Samrådshandling december 2020

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 2019-08-27

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-01-13 – 2021-02-16.

Information om planförslaget lämnas av:

Viveca Risberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 45

Nils Paulsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 06

Pär Sköld, Trafikkontoret, tfn 010-850 15 55

Datum: 2020-12-15

Diarienummer SBK: 0545/19
Handläggare SBK
Viveca Risberg
Tel: 031-368 16 45
viveca.risberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5316/19
Handläggare FK
Nils Paulsson
Tel: 031-368 11 06
nils.paulsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, ProNatura, 2019-10
- Dialogmöten sammanställning, 2019-11
- Kulturmiljöunderlag, Göteborgs Stadsmuseum, 2019-12
- Miljöteknisk markundersökning, Cowi, 2020-02-28
- Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-10
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sweco, 2020-10-13
- Trafikförslag, Atkins, 2020-10-22
- Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten, 2020-10-29
- Dagvattenutredning, Kretslopp- och Vatten, 2020-11-06
- Luftutredning, Cowi, 2020-11-11
- Bullerutredning, Cowi, 2020-11-11
- Vibrationsutredning trafik, Cowi, 2020-11-11
- Vibrationsutredning evenemang, Cowi, 2020-11-11
- Dagsljusstudie, EQUA, 2020-11-18
- Vindkomfortsutredning, Cowi, 2020-11-19
- Solstudie, EQUA, 2020-11-20

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER OCH KATEGORIBOSTÄDER VID

SMÅLANDSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Kvaliteter och befintliga förutsättningar</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	18
<i>Service</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Risk och störningar</i>	20
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	23
<i>Kvalitetsmål</i>	28
<i>Bebyggelse</i>	31
<i>Planbestämmelser</i>	39
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	41
<i>Service</i>	46
<i>Friytor och naturmiljö</i>	47
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	48
<i>Teknisk försörjning</i>	48
<i>Övriga åtgärder</i>	50
<i>Fastighetsindelning</i>	63
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	63
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	63
<i>Avtal</i>	66
<i>Dispenser och tillstånd</i>	67
<i>Tidplan</i>	67
<i>Genomförandetid</i>	68
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	68
<i>Nollalternativet</i>	68
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	69
<i>Miljökonsekvenser</i>	71
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	73
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	74

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 500 meter öster om Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation. Syftet med detaljplanen är att förtäta och komplettera i ett centralt läge i Göteborg och åstadkomma ett varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald. Rättscentrum ska utvecklas samt ska nya kontor, studentbostäder och verksamhetslokaler tillkomma. Befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska också ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Vid utformning av området ska nödvändiga säkerhetsfrågor som är kopplade till Rättscentrum och närheten till arenorna beaktas. Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området.



Flygvy över närområdet för detaljplanen (2020).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Rättscentrum samt kontor, studentbostäder, polisiär verksamhet och andra rättsvårdande myndigheter på Ernst Fontells Plats respektive kontor, företagsbostäder och idrott vid Heden 47:2 (Ullevi Tennis).

Tillkommande BTA som möjliggörs i planförslaget inför samråd är cirka 100 000 kvm varav ca 30 000 för ny polishuvudbyggnad, 45 000 för kontor inkl. centrumverksamhet, 15 000 för studentbostäder samt 7000 för tennisverksamhet. Smålandsgatan och gatorna vid Ernst Fontells Plats rustas upp. Skånegatan samt Bohusgatan ingår delvis. Mindre torgytor föreslås inom området.

Genom planförslaget ska möjliggöras för att skapa attraktiva miljöer i ett centralt läge i staden och en komplettering av blandade funktioner och service. Ambitionen med att använda kvalitetsmål är att

kommande exploatering ska bidra till en helhet och sammanhållen stad så att miljömässiga, långsiktiga ekonomiska och sociala kvaliteter säkerställs. En utmaning för området är att hitta balans mellan storskalighet i stadsmiljön och befintliga bostadsmiljöer och att rättsväsendet behöver slutenhet inåt sin verksamhet. Kompensationsåtgärder ska genomföras för de värden som går förlorade på Ernst Fontells Plats i och med att platsen bebyggs.



Illustration över föreslagen bebyggelse i sandgult, flygvy sett från sydost (Kanozi Arkitekter).

Överväganden och konsekvenser

Behovet av att utveckla Ernst Fontells Plats för att tillgodose polisens behov av nya lokaler samt studentbostäder med flera verksamheter har fått stå emot de natur- och kulturvärden som Ernst Fontells Plats hyser idag. Exploateringen gör att grönområde och rekreativa värden försvinner och kan bara delvis ersättas genom kompensationsåtgärder inom och utanför planområdet.

Utvecklingen av området med verksamheter, idrott, Rättscentrum och polisiär verksamhet möter befintliga bostadskvarter vid Smålandsgatan. En avvägning för behov av offentliga ytor och verksamheter i bottenvåningar med tillkommande folkliv som ger en tryggare stad ställs mot rättscentrums verksamheter och behov för säkerhetsaspekter, uttryckning med mera samt behovet för utrymning för Gamla Ullevi.

Få platser som vänder sig direkt till barn finns idag och genom planförslaget skapas inga nya sådana platser. Då det i stadsdelen idag råder brist på skol- och förskoleplatser medges inga vanliga bostäder inom detaljplanen. Studentbostäder tillåts då antalet barn kan antas bli mindre än om vanliga bostäder hade uppförts. Därmed bedöms planens genomförande inte generera något betydande behov av skolplatser och förskoleplatser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

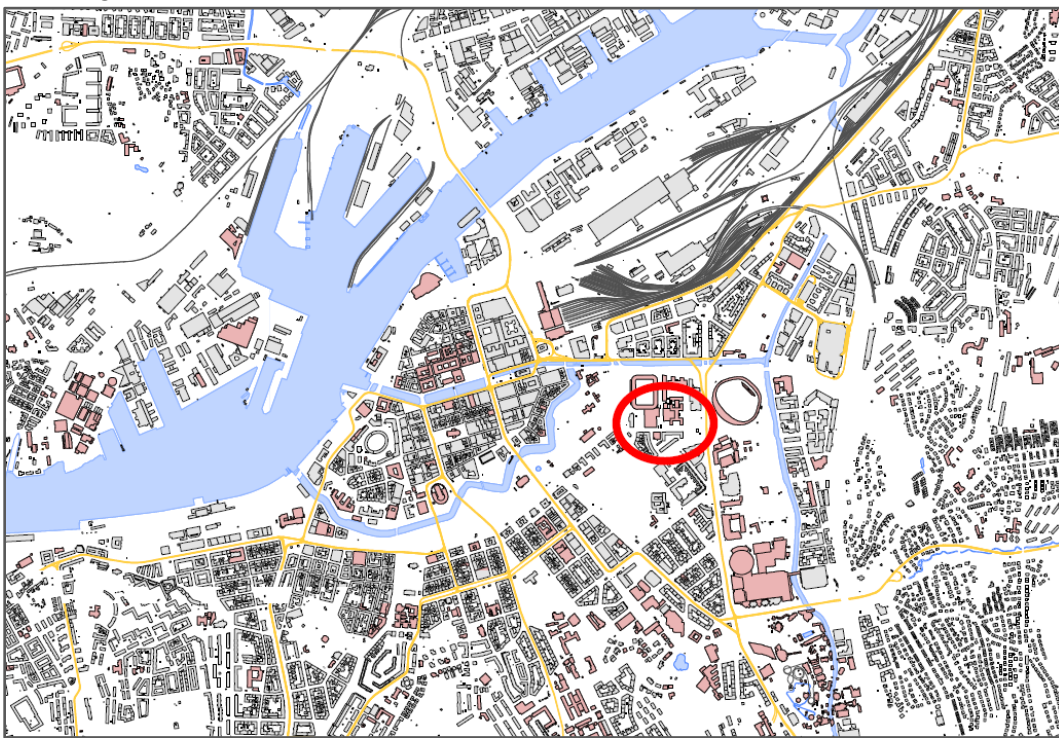
Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta och komplettera i ett centralt läge i Göteborg och åstadkomma ett varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald. Rättscentrum ska utvecklas samt ska nya kontor, studentbostäder och verksamhetslokaler tillkomma. Befintlig tennisverksamhet ska integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska också ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Kvalitet för miljön, trygghet i området, goda utevistelsezoner liksom möjlighet för verksamheter i bottenplan ska åstadkommas. För tillkommande bostäder och arbetsplatser ska möjligheter för friytor säkerställas. Vid utformning av området ska nödvändiga säkerhetsfrågor som är kopplade till Rättscentrum och närheten till arenorna beaktas. Polisens behov av lokaler är prioriterat inom området.

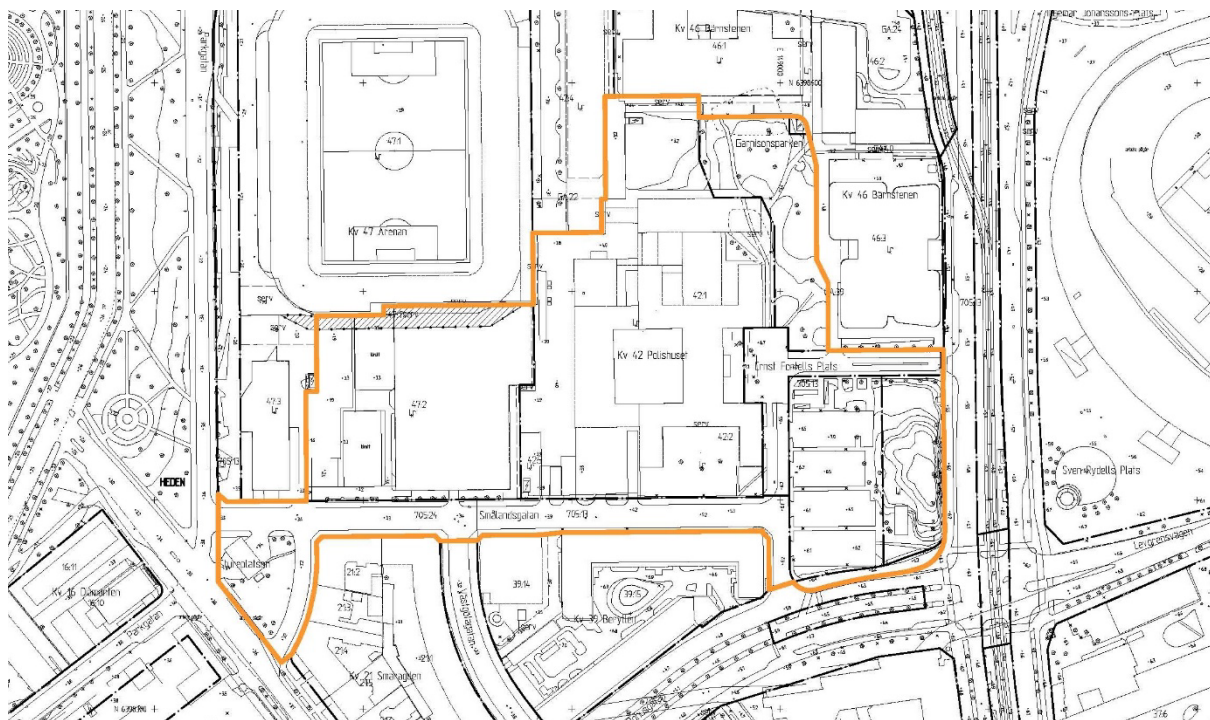
Läge, areal och markägförhållanden

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



Orienteringsbild med planområdets läge i innerstaden mellan Parkgatan och Skånegatan.

Planområdet omfattar cirka 4,7 hektar och marken inom området ägs av Göteborgs Stad respektive av Vasakronan. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdet i orange.

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

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

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun antagen i kommunfullmäktige 2009-02-26 anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner innehållande allmän plats gata, torg och park, kriminalvård, handel, kontor, idrott, markparkering, nätstation med flera.

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

Biotop- och artskydd

Två trädalléer, en lindallé och en allé bestående av turkiska hasslar som faller inom definitionen för strukturer som omfattas av generellt biotopskydd finns inom planområdet. En fridlyst getlav vilken också omfattas av artskyddsförordningen finns också inom planområdet.

Om trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11 § skulle påverkas krävs dispens med särskilda skäl. Ansökan om dispens ska göras till länsstyrelsen som bedömer om dispens och krav på kompensation med stöd av Miljöbalken.

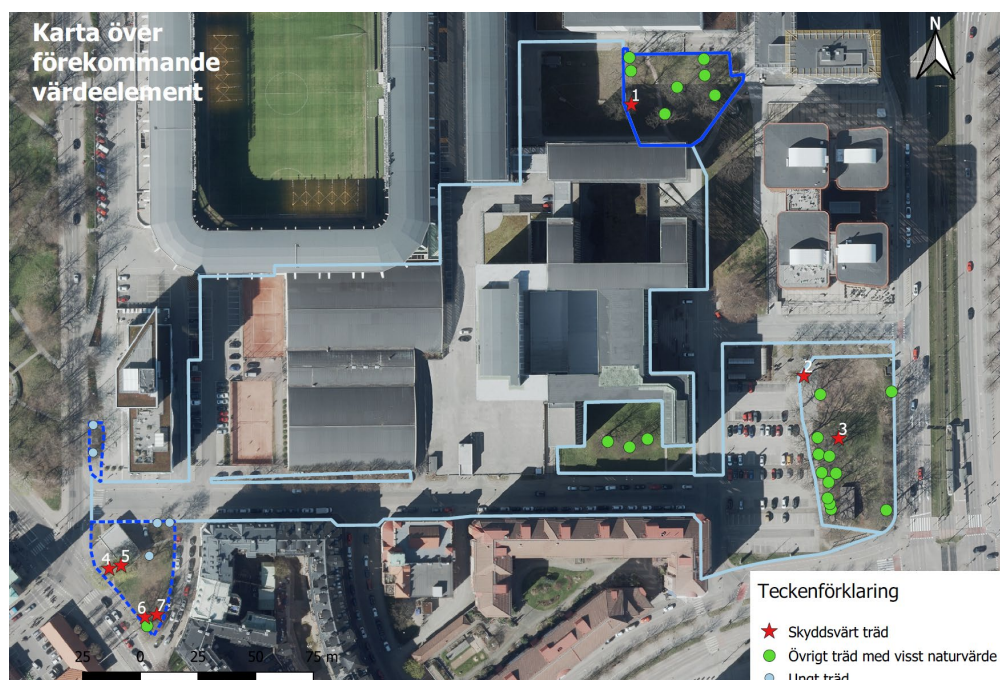
Mark, vegetation och fauna

Naturförhållanden och naturvärden

Planområdet består av urbana miljöer med byggnader, hårdgjorda ytor och anlagda parker eller alléer. Hela närområdet utgörs av stadsbebyggelse som sträcker sig mer eller mindre sammanhängande i alla riktningar cirka 2 – 3 km. Närmaste ytor med mer sammanhängande naturlig vegetation, återfinns vid Delsjöområdet cirka 2 km åt sydost. Stadslandskapet är förhållandevis flackt med små höjdskillnader. Marken i merparten av området är endast belägen cirka 3 – 6 meter över havet. Grönområdet vid Ernst Fontells Plats höjer sig något högre, upp till cirka 10 meter över havet.

Grönytorna inom området har till största delen anlagts genom människans försorg. Rester i form äldre väg, numera en gångväg med trädstråk samt enstaka storväxta träd finns på Ernst Fontells Plats från en tid innan stadsbebyggelsen helt tog över. Där finns också berg i dagen mot Skånegatan. De naturvärden som identifierats inom det området är främst knutna till en relativt god förekomst av mogna eller äldre lövträd, bland annat finns stora uppvuxna ekar. Dessa skapar förutsättningar för flera olika organismgrupper såsom hålhäckande fåglar, vissa arter av fladdermöss, vedsvampar, vedlevande insekter och liknande.

Sju skyddsvärda träd samt flera träd med visst naturvärde har identifierats inom planområdet.



Förekommande värdeelement (Naturvärdesinventering, ProNatura).

Två trädalléer som faller inom definition som omfattas av generellt biotopskydd finns inom området. Båda dessa alléer består av förhållandevis unga träd med relativt begränsade naturvärden. Träden i allén vid Ernst Fontells Plats utgörs av turkisk hassel och är sju till antalet. Allén intill Smålandsgatan består av ung lind som är 11 till antalet samt ytterligare två nyplanterade kläna träd i alléns del åt väster.

Inom planområdet återfinns också den fridlysta laven getlav som omfattas av artskyddsförordningen. Getlaven växer på en av de biotopskyddade lindarna.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Den sydöstra delen av planområdet utgörs av en mindre bergshöjd delvis med berg i dagen och tunt jordtäckte på berg. Jordmaktigheten inom planområdet varierar stort, utifrån bergshöjden ökar jorddjupen successivt åt alla håll för att i väster vid Ullevi tennis uppgå till cirka 65 meter.

Generellt utgörs de lösa jordlagren överst av fyllningsjord med upp till ett par meters mäktighet. Området består också av naturligt lagrad lera med mycket varierande mäktigheter. Leran vilar på ett lager friktionsjord innan berget tar vid.

Förutom bergshöjden i sydost är marken i det närmaste plan, marken inom planområdet är därmed stabil.

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

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

Ingen erosionsproblematik finns inom eller närmast utanför planområdet.

Radon

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

Friitor och naturmiljö

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

Garnisonsparken klassas som bostadsnära park och ligger inom planområdet. Parken ligger inklämd mellan stora byggnader och har ingen riktig entré. Även polisens närvaro sätter sin prägel på parken. Den har svårt att tillgodose sociala värden som ska finnas i en bostadsnära park, som mötesplats, grön oas och vila. I dag nyttjas parken först och främst av de som arbetar i området. Parkens värde för allmänheten är begränsat, och svårt att tillräckligt förbättra med tanke på parkens läge. Inom parken växer flera äldre träd som både är särskilt skyddsvärda och med visst naturvärde.

Burgårdsparken klassas som stadsdelspark och ligger nära, men Skånegatan utgör en trafikbarriär. Parken används av många människor och har ett högt tryck. I anslutning till parken ligger tre förskolor och en gymnasieskola, vilket påverkar användningen av parken. I parken finns förutom en skatepark även en lekplats, men den är liten och är inte tillgänglighetsanpassad.

Trädgårdsföreningen är en stadspark, och en av Göteborgs turistattraktioner. Parkens förutsättningar styr i stor grad hur den får användas. Lekplatsen är stor och erbjuder olika alternativ till lek, men har

även ett högt antal besökare vilket kan bidra till att den inte passar för alla alltid vilket också framkommit på dialoger med närboende.

Inom planområdet finns grönområdet på Ernst Fontells Plats. Grönområdet präglas av stora träd, först och främst ekar, en grönskande kulle och naturligt berg i dagen mot Skånegatan. Grönytan utgör en viktig grön paus i en annars ganska storskalig stadsbild, och är även att betrakta som en ”stepping stone” för spridning av djur och insektsliv i staden. Eken som står i korsningen Skånegatan/Bohusgatan syns från långt håll. Idag har grönområdet låg användningsfaktor men har utöver biologiska värden också ett visuellt värde genom sitt gröna inslag.

På Stureplatsen växer fyra lönnar som är särskilt skyddsvärda samt ett träd med visst naturvärde.



Grönytan på Ernst Fontells Plats innehåller uppväxta äldre träd samt trädallé.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningen Göteborg 436 som består av den gamla Garnisonskyrkogården. Garnisonskyrkogården var begravningsplats till Garnisonsförsamlingen, (som hade Kronhuset som kyrksal) sedan 2016 med namnet Garnisonsparken. Till den gröna ytan bör även räknas den gröna kullen på Ernst Fontells Plats. Garnisonskyrkogården togs ur bruk som begravningsplats efter kolerapandemin 1834. 1866 års stadsplan tog ingen hänsyn till begravningsplatsen utan skissade ett rutnät av bostadsbebyggelse över hela ytan. Det är okänt varför man valde att göra så med tanke på hur kort tid som då förflutit sedan platsen användes för begravingar. Både i egenskap av garnisonskyrkogård och som kolerakyrkogård var det en gravplats för stadens mindre bemedlade medborgare. Anonymiteten och hur man hanterat den i stadsplaneringen kan ses som en del av platsens och stadens historia. I praktiken kom kyrkogården att ligga helt orörd i 100 år efter stadsplanen. Den första etableringen som vidrörde begravningsplatsen var det nya polishuset uppfört 1967.

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

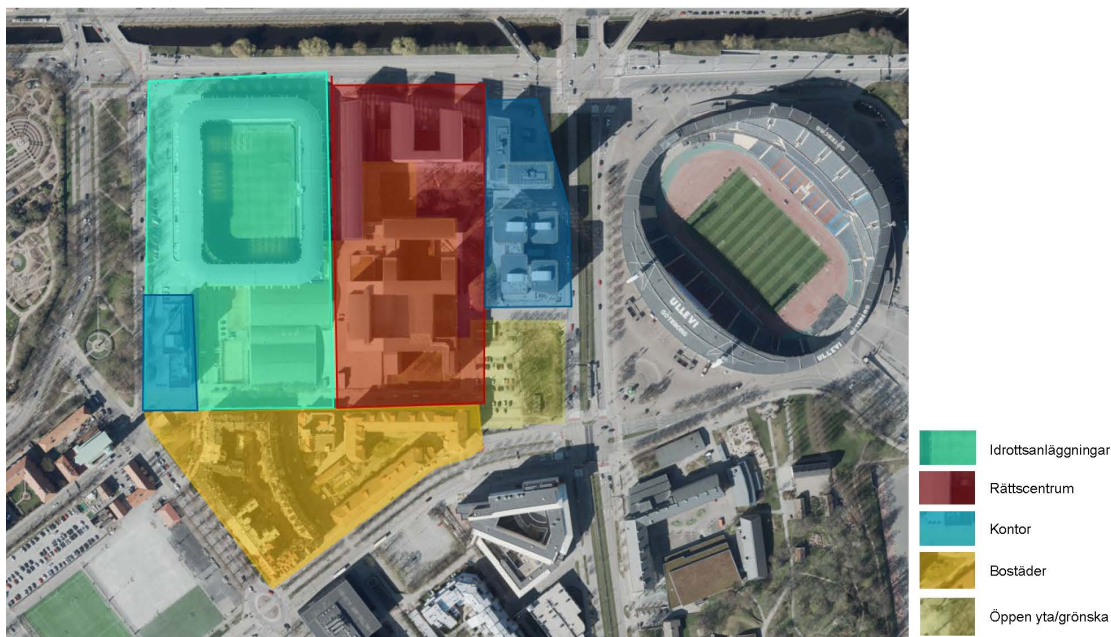
En arkeologisk förundersökning genomfördes 2019-01-10 med förslag på slutundersökningsområde som ska föregå byggnation inom Ernst Fontells Plats.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Från att länge ha varit stadens mark med landerier, varit odlingsområde för stadens behov under 1600 - 1800-tal och legat utanför i kanten till innerstaden samt att ett delområde med högre terräng använts som garnisons- och kolerakyrkogård har området allt sedan 1900-talet fått en ny struktur. Denna bestående av bostadsbebyggelse, större anläggningar för idrott, en statlig myndighet med sitt huvudsäte i regionen utvecklat till ett rättscentrum samt har det tillkommit kontorskomplex.

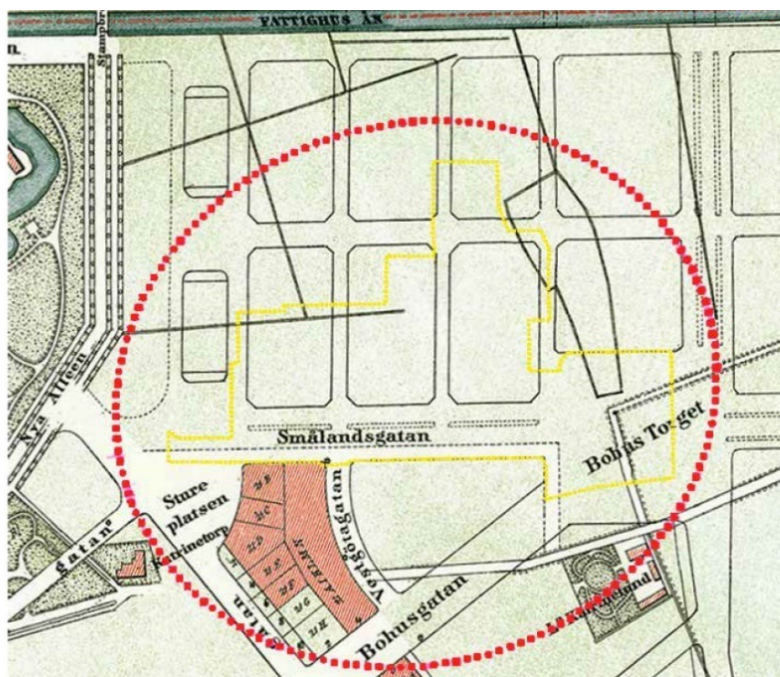
Området har från slutet av 1800-talet planlagts som rutnätsstad (fortsättning av stenstaden, Vasastaden). Men denna planering fullföljdes inte fullt ut utan den långsamma expansionen av innerstaden har istället gjort att området har använts för skrymmande verksamheter som olika idrottsändamål med början på tidigt 1900-tal. På 1960-talet uppfördes polishuset och från 2000-talet skedde utbyggnad av Rättscentrum för att samla regionens polisfunktioner och rättsvårdande myndigheter.

Bebyggelsen inom stadsdelen är idag av mycket varierande karaktär. Mycket av det som byggts är storskaligt som idrottsanläggningar, hotell och trafikapparater. Men det småskaliga finns också kvar. Många anläggningar är mycket påkostade, både bostäder och institutioner är i huvudsak utförda i tegel och stenmaterial. Nytt kontorskomplex närmast gamla polisbyggnaden har utförts i cortenstål. Fönstersättningen är inspirerad av det äldre polishuset. Bebyggelsen i denna del av staden består av en samling solitärer med olika starka egna karaktärer som samsas inom samma område.



Olika bebyggelsekategorier samsas inom området.

Bohusgatan, som fortsätter sin riktning över Heden, och Sten Sturegatan är de två gator inom närområdet som tydligast visar på tidens stadsplaneideal för andra halvan av 1800-talet. De är tänkta som lokala huvudstråk, breda och alléplanterade och kopplar till andra större stråk eller målpunkter. Även Smålandsgatan var tänkt som sådan, men det kom aldrig till genomförande. Kvarteret Smaragden, Stureplatsen och Elyseum ingår i stadens bevarandeprogram för Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg (från 1999) och som värdebärare i riksintresset för kulturmiljövård. Utmärkande för denna period är välbevarade bostadsområden med tillhörande institutionsbyggnader framför allt påkostade stenhus som tillkommit under perioden 1870 – 1925.



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

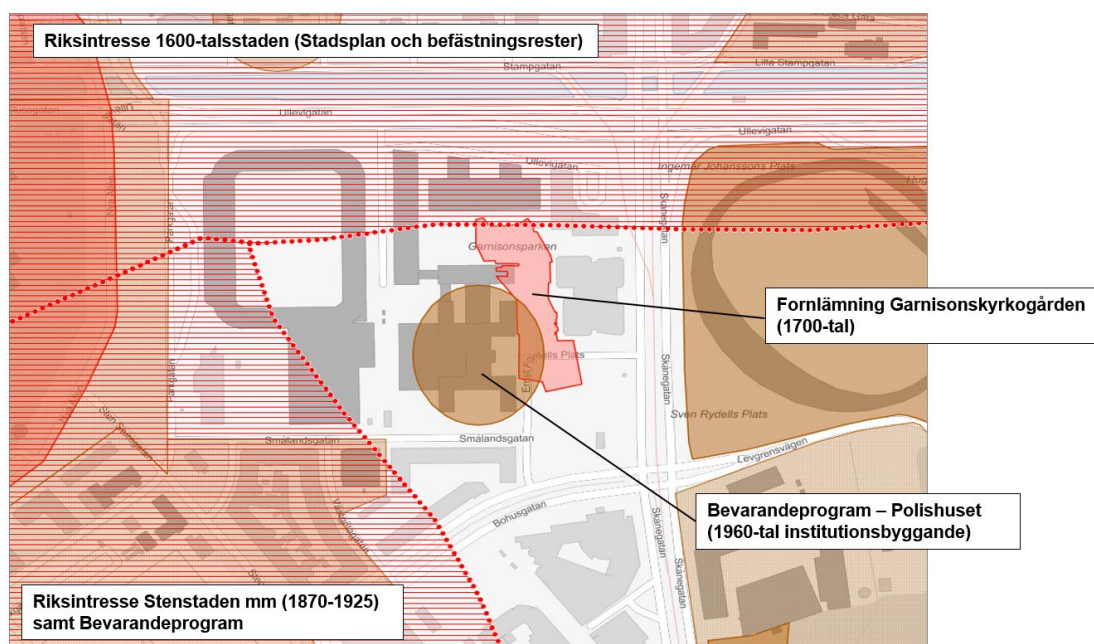
Polishuset uppfördes 1967 och är utpekad som en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande i stadens kulturmiljöprogram "Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (från 2017).

Det gröna området vid Ernst Fontells Plats utgör en del av upplevelsen av polishuset i parkmiljö. Merparten av de äldre träden som finns närmast den befintliga parkeringsytan på Ernst Fontells Plats är några av få kvarvarande träd som historiskt varit del av ett sammanhängande trädstråk.

Mer om den kulturhistoriska framväxten, områdets karaktär och värden går att läsa om i det till planen tillhörande kulturmiljöunderlaget.



Västgötagatans krökta gaturum med siktlinje till Bohusgatan.



Kartan visar riksintressen för kulturmiljövård, fornlämning samt polishuset som ingår i stadens bevarandeprogram.

Kvaliteter och befintliga förutsättningar

Utgångspunkter

Bebyggelsen väster om Skånegatan tillhör samma kvarter som riksintresset för Stenstaden och influeras av riksintressets gatunät och byggnader. Planområdet ligger i ett sammanhang där en byggnadsmassa går från innerstaden, med byggnadshöjder om cirka 13,0 - 25,0 meter (4 – 9 vån) till en sträcka väster om Skånegatan där idag flera byggnader når upp till runt 55,0 och 60,0 meter (cirka 16 våningar). När området förtätas ska detta göras med kvarstående värden och kvaliteter för stadsmiljön. Viktigt är att hitta förhållningssätt som stödjer sammanhang och landskapsmässiga förhållanden.

Ett sammanhängande område kan uppfattas innanför de, intensivt trafikerade gatorna: Ullevigatan i norr, Parkgatan och Sten Sturegatan i väster, Bohusgatan i söder och Skånegatan åt öster. Skalan går från mycket detaljrikt i bostadskvarteren till grov och storskalig vid idrottsanläggningarna, häktet och vid nyare kontorskomplex. Utanför området finns viktiga publika platser såsom Trädgårdsföreningen, Heden, Burgårdsparken och Nya Ullevi som också hör till sammanhanget och planeringen för området. Dock besöksmål med begränsad tillgänglighet på grund av att de trafikerade gatorna behöver korsas.

Planeringen av områdets utveckling utgår från dagens värden och strukturer. En intention i planarbetet är att upplevelsen av sammanhang inom området ska stärkas bl.a. genom att lyfta fram och använda befintliga värdefulla karaktärer som kopplar till områdets kulturmiljöbärare.

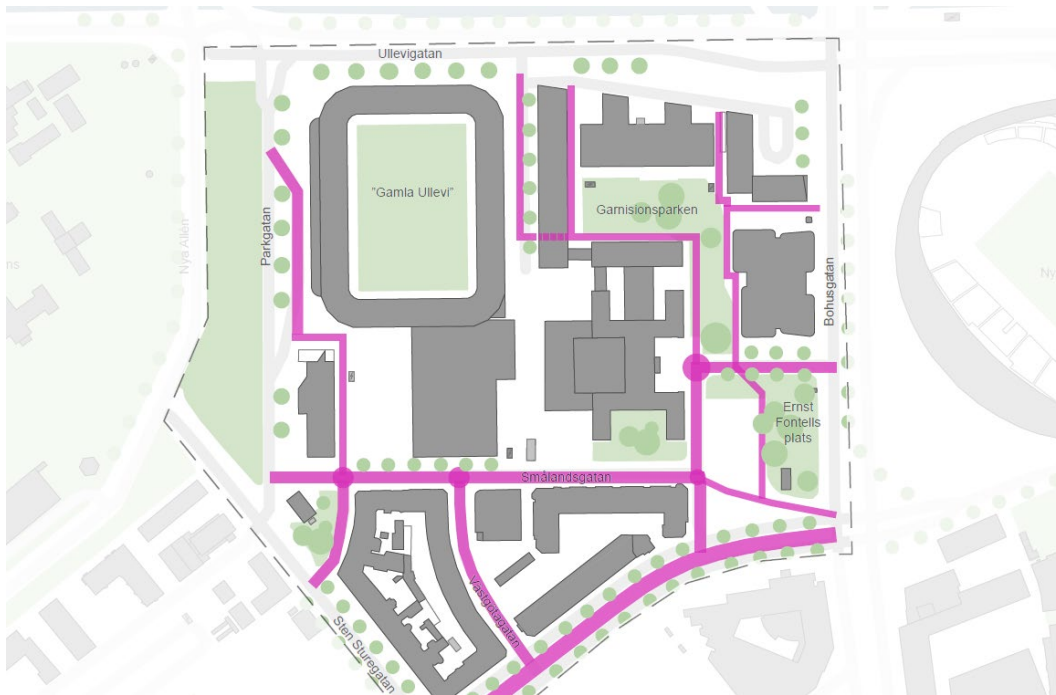


Illustration visar områdets gatunät och stråk.

Befintlig gestaltning

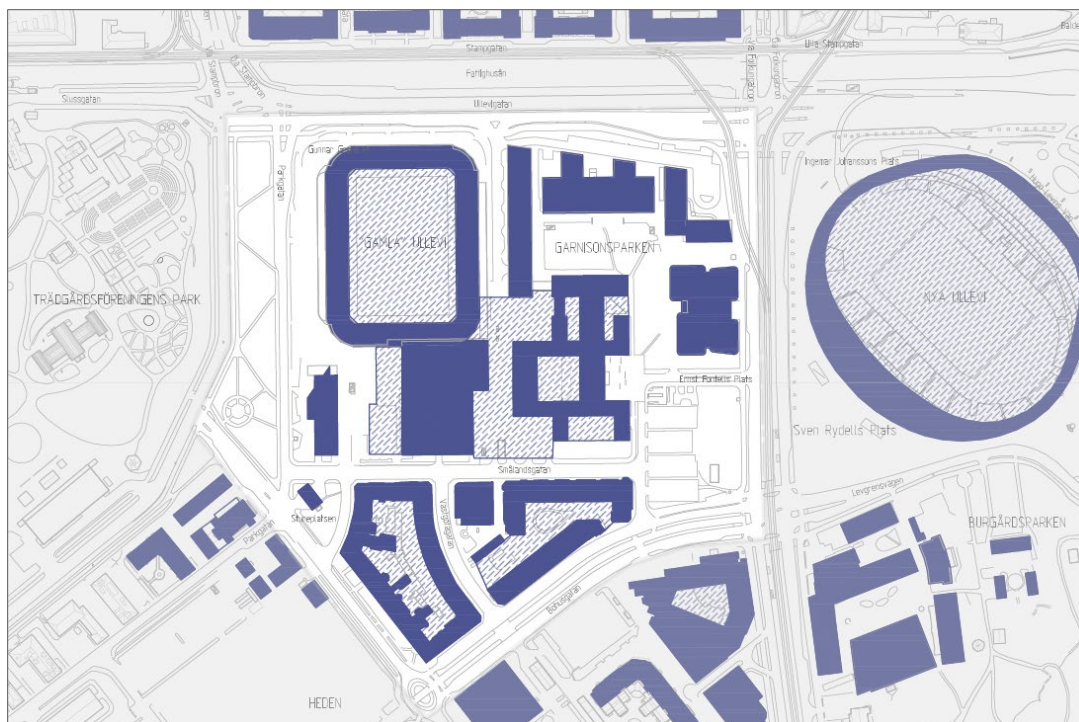
I området finns ett par tydliga kategorier:

- En äldre bostadsensemble från 1900-talets början med mycket höga värden för materialitet och karaktär
- En bostadsensemble från 1980-talet, med storskalig inåtvänd karaktär. Trots försök om detaljering har inte den senares skala brutits ned.
- Större idrottsanläggningar med tennis och fotboll som även har förnyats under senare decennier men är anonymt utformade.
- En ensemble med myndighetsbyggnader som är tydliga i sina gestaltningar, arkitektoniska idéer och hög nivå för material och materialbehandling.
- Ett historiskt grönområde, garnisonskyrkogård som idag är en park.
- Ett grönområde som är blickfång med många äldre träd och berg idagen på Ernst Fontells Plats.
- Nya kontorskomplex där blandning av både anonymitet och hög nivå för karaktärsfullhet och materialitet förekommer.

Värdefulla utgångspunkter och idéer finns att hämta inom området för att utveckla en fortsättning och försöka nå samstämmighet inom kvarteren för tillkommande och befintliga kvaliteter.

Landskapet i staden

Den långsamma expansionen av innerstaden har gjort att området allt sedan 1900-talets början har använts för skrymmande funktioner som olika idrottsändamål och senare också regionens polis- och rättsvårdande funktioner. Kvarteren har storskaliga tomter av ovanstående orsaker och har få gator och stråk i nord-sydlig riktning. Garnisonsparken som är en rest av en kolerakyrkogård, är inbyggd mellan högre kontorskomplex som tillsammans med grönytan på Ernst Fontells Plats med ett 17-tal träd är en rest från 1700-talet.



Kartan illustrerar storskalighet och slutenhet inom området.

Befintliga gator

Smålandsgatan upplevs idag som monoton och upplevelsefattig med få entréer mot gatan. Gatorna runt Ernst Fontells Plats har mer tillgångar med markbeläggning och byggnader som har hög materialitet.

Ägostruktur

Staden har genom tiderna sålt mark för privata exploateringsändamål men också behållit mark som används för allmänna ändamål såsom park och idrottsändamål.

Sociala förutsättningar

Området består huvudsakligen av fyra användningskategorier som är kontorsbyggnader, ett rättscentrum, bostadskvarter och arena/idrottsområde. Miljön är storskalig med trafikbarriärer och otrygga trafikförhållanden. Idag finns flera otrygga platser och vistelsemiljöer. I detta centralt belägna område har enskilda objekt givits en hög kvalitativ nivå för utformning som ger en bra grund för en fortsatt utveckling för kvaliteter som är viktiga att nå för sociala målsättningar. Garnisonsparken som främst används av de som arbetar i området är idag ett grönt mycket viktigt inslag i miljön. Boende och elever vid grundskolan för årskurs 6-9, saknar besöksmål inom kvarteren och har oftare målpunkter utanför området som till exempel Heden, Trädgårdsföreningen eller Burgårdsparken.

Uppfattningen är att området är storskaligt och att omgivningarna präglas av otrygghet och påverkar utformning samt dålig belysning vilket har framkommit genom dialoger med närboende och skolelever. De boende uppehåller sig väldigt lite inom området, utan det är mest något man passerar. De boende har framförallt sina besöksmål och vänder sig söderut i staden.

Cirka en fjärdedel av bebyggelsen i närområdet utgörs av bostäder som i sig i huvudsak utgörs av bostadsrätter. Ca hälften av bostäderna är byggda under 1900-talets början och andra hälften under

SAMRÅDSHANDLING

1900-talets slut. 50 % av bostäderna är mellan 60 och 100 kvadratmeter. Inom området råder brist på friytor och grönytor, skol- och förskoleplatser och även annan kommunal service så som BmSS (boende med särskild service).

En hög andel dagbefolkning rör sig i hela området. Söder om planområdet ökar andelen nattbefolkning genom kvarteren med bostäder tillsammans med bostadsområdet söder om Bohusgatan.

Med intilliggande bostäder söder om Bohusgatan uppgår folkmängden till cirka 1700. Stor andel, nästan 50%, är ensamhushåll. Cirka 15-20% utgör hushåll med barn.

Inkomstnivån ligger över 350 000 kr/år (hög).

Som fördelar med området nämndes samstämmigt på dialogerna dess centralitet och goda tillgänglighet (både kollektivtrafik och bil). De närboende var i huvudsak väldigt nöjda med områdets läge i staden, framförallt möjligheten att befinna sig mitt i centrum men ändå med bra möjligheter att ta sig ut ur staden på grund av närhet till större leder men också andra kommunikationer (spårvagn och närheten till centralstationen).

Ytterligare något som sas flertalet gånger var att området anses vara, i huvudsak, lugnt och tyst. Detta med undantag för större evenemang då det kan upplevas som hektiskt och stökigt. Flera lyfte också att det överlag var positivt med evenemangen.

Att området idag har en mix av både verksamheter/kontor och bostäder upplevdes som bra. Efter kontorstid kan området dock uppfattas som ödsligt och tomt.

Grönska och vackra träd nämndes som trevliga inslag i hela området, exempelvis längs med Smålandsgatan, på kullen vid Ernst Fontells Plats samt kastanjerna vid Polishuset och Garnisonsparken. Det ansågs också positivt att det fanns relativt mycket grönt omkring området. Dock svårt att ta sig över till Trädgårdsföreningen på grund av trafikutformningen. De närvarande såg det som väldigt önskvärt att mer grönt kan tillskapas genom att addera fler träd och planteringar till området. Smålandsgatan som ny allé togs upp som något som hade varit bra. Även att Ernst Fontells Plats omvandlas till grönområde önskades, det bedömdes då kunna användas mer som komplement till bland annat trädgårdsföreningen. Förhoppningen var att utegym, minigolf, lekplats, kafé eller någon annan social aktivitet skulle kunna tillskapas.

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

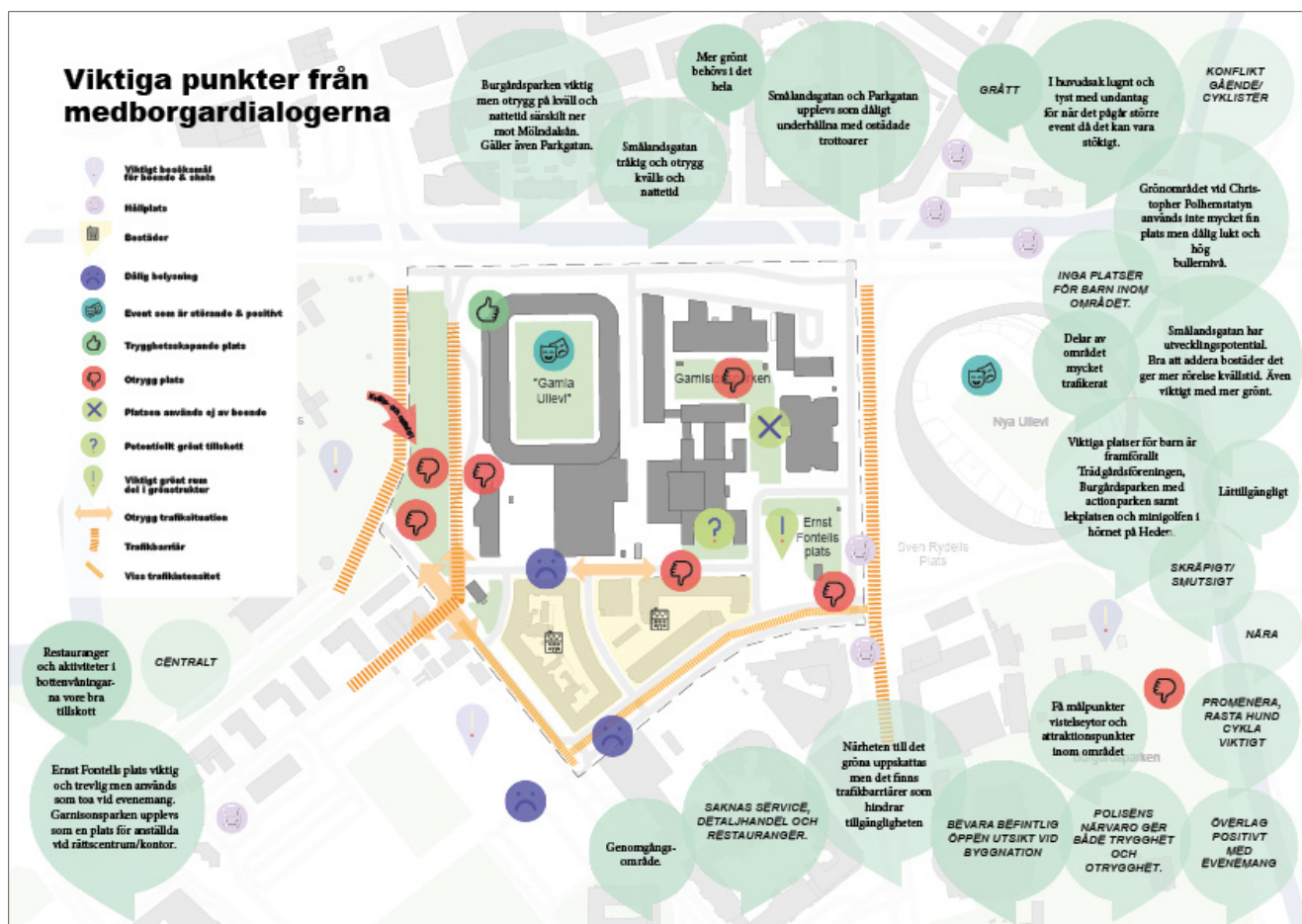


Illustration med sammanställning av synpunkter som kommit till uttryck från de dialoger som genomförts med närboende och elever på grundskolan direkt söder om planområdet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Tillgänglighet, kollektivtrafik och parkering

Hela området är plant med någon enstaka procents lutning och nivåskillnader utgörs framförallt av kantsten och trappor till entréer. Vid Ullevi Tennis finns en nivåskillnad från gatan in på fastigheten där vatten samlas vid kraftiga skyfall. Gångstråken i området är inte tillgänglighetsanpassade i helhet. Antalet gångpassager är få.

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

Ingen kollektivtrafik trafikerar inom planområdet. Spårvagn trafikerar Skånegatan, med närmaste hållplats "Ullevi Södra" belägen vid korsningen med Bohusgatan.

Bilparkering med varierande reglering finns längs gatorna inklusive boendeparkering. På Ernst Fontells Plats finns en markparkering för Rättscentrum som utanför kontorstid nyttjas för allmän parkering.

Gående

För fotgängare finns gångbanor på båda sidor om Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. Uppgifter om trafikflöden för fotgängare inom området saknas. På Skånegatan och Bohusgatan finns separat gångbana längs cykelbanan.

Cykel

Cykling sker i blandtrafik inom området, på Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan. Uppgifter om trafikflöden för cykel inom området saknas. På Skånegatan och Bohusgatan finns dubbelriktade cykelbanor som tillhör pendlingscykelnätet.

Biltrafik och angöring

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

Service

De närmaste förskolorna ligger cirka 200 meter från planområdet på Levgrensvägen respektive Hallandsvägen. I direkt anslutning till planområdet finns en grundskola på Västgötagatan för årskurs 6-9. Vid Burgårdsparken strax sydost om planområdet längs Skånegatan ligger Katrinelundsgymnasiet.

Inom planområdet finns Ullevi Tennis och planområdet ligger mellan de båda arenorna (Nya) Ullevi och Gamla Ullevi. Heden, Trädgårdsföreningen samt Burgårdsparken ligger nära. För att ta sig dit behöver trafikerade gator korsas. På dessa tre platser finns även de närmaste lekplatserna.

Inom planområdet eller i nära anslutning återfinns några restauranger och mindre servicebutiker, framförallt lunchrestauranger då det är stor andel kontorsverksamhet i området.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, fjärrvärme, el och opto finns i Smålandsgatan, Skånegatan och Bohusgatan. En fördelarstation med tillhörande ledningar, en anläggning för trafiksignalstyrning samt dricksvattenledningar finns på Ernst Fontells Plats. Allmänna ledningar förekommer även inom kvartersmark. Ledningssystemet för spill- och dagvatten i Smålandsgatan är underdimensionerat och har i dagsläget begränsad kapacitet för att hantera tillkommande flöden.

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

måttlig i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den kemiska statusen i Fattighusån bedöms inte uppnås enligt VISS.

Risk och störningar

Buller och vibrationer

Området är idag utsatt av buller från trafik framförallt från de större gatorna Skånegatan, Ullevigatan och Parkgatan som ligger strax utanför eller tangerar planområdet. Närmast gatorna ligger värdena på 65-70 dBA. Närmast Bohusgatan ligger värdena på 60-65 dBA. Värdena på Smålandsgatan ligger mellan 55-65 dBA. Värdena sjunker inåt området utifrån ökat avstånd från gatorna.



Illustration över nuläge för buller ekvivalenta nivåer.

Området är idag inte påverkat av industriell verksamhet. Dock bedöms verksamhetsbuller i området kunna vara en risk för olägenhet och vara en planeringsfråga. Detta avser bland annat arenorna Gamla Ullevi och Ullevi men även de installationer som finns på angränsande verksamheter, framför allt på kontorsverksamheter.

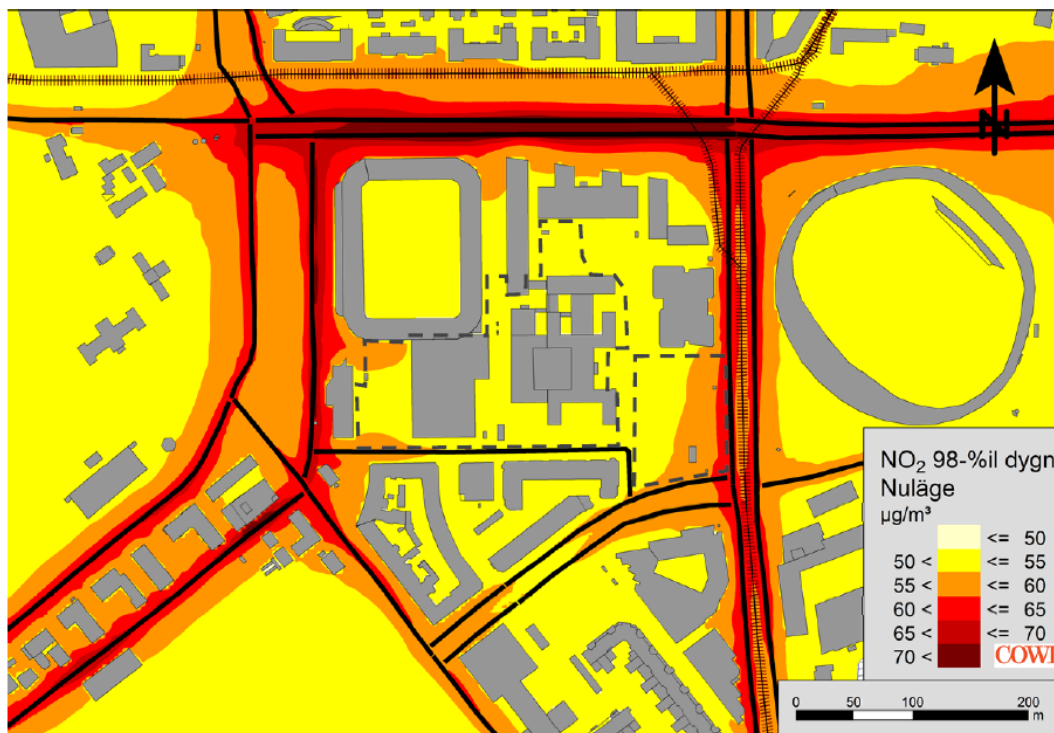
De frågor kring vibrationer som har observerats i området nära Smålandsgatan beror främst på evenemang som hålls på de två arenorna Gamla Ullevi och Ullevi. Den förstnämnda är en fotbollsarena som främst används för sportevenemang, medan den andra är en multifunktionell stadion som är värd för både sportevenemang och konserter.

Förutom de två arenorna bidrar lokal trafik också till vibrationer. Spårvagnstrafik finns bara vid den östra sidan av planområdet. För vägtrafik beror vibrationerna främst på ojämnheter i vägarna.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) ska följas när kommuner och myndigheter planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. MKN gäller i utomhusluft med undantag av väg- och spåruttnar och arbetsplatser till vilka allmänheten inte har tillträde. MKN för luft omfattas av värden för kvävedioxid (NO₂) för dygn, år respektive timme samt av värden för partiklar (PM₁₀) för dygn och år.

Beräkningsresultaten för nulägesanalysen visar generellt högst halter längs Ullevigatan, Skånegatan samt Parkgatan, för både NO₂ och PM₁₀. För nuläget klaras MKN inom hela detaljplaneområdet, gällande år och timme för NO₂ samt för båda normerna för PM₁₀. Dock överskrids MKN för 98-percentilen för dygn i den sydöstra delen av detaljplaneområdet, samt att nivån tangeras både i västra och östra delen.



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

Göteborgs Stad har även implementerat tolv lokala miljökvalitetsmål. Målet Frisk luft syftar till att luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till återkommande besvär. Miljökvalitetsmålen utgör en riktning och vägledning åt kommuner och Länsstyrelser för vad miljöarbetet ska sikta mot och är inte legalt bindande. Nivåerna för miljökvalitetsmålet överskrids i hela området för både år och timme. Detta beror delvis av att området är centralt beläget med ett stort urbant bakgrundspåslag av NO₂ i hela området och till detta tillkommer det lokala tillskottet från de närliggande vägarna.

Spridningsberäkningar för partiklar (PM₁₀) visar att miljökvalitetsmålet till största delen klaras i hela området.

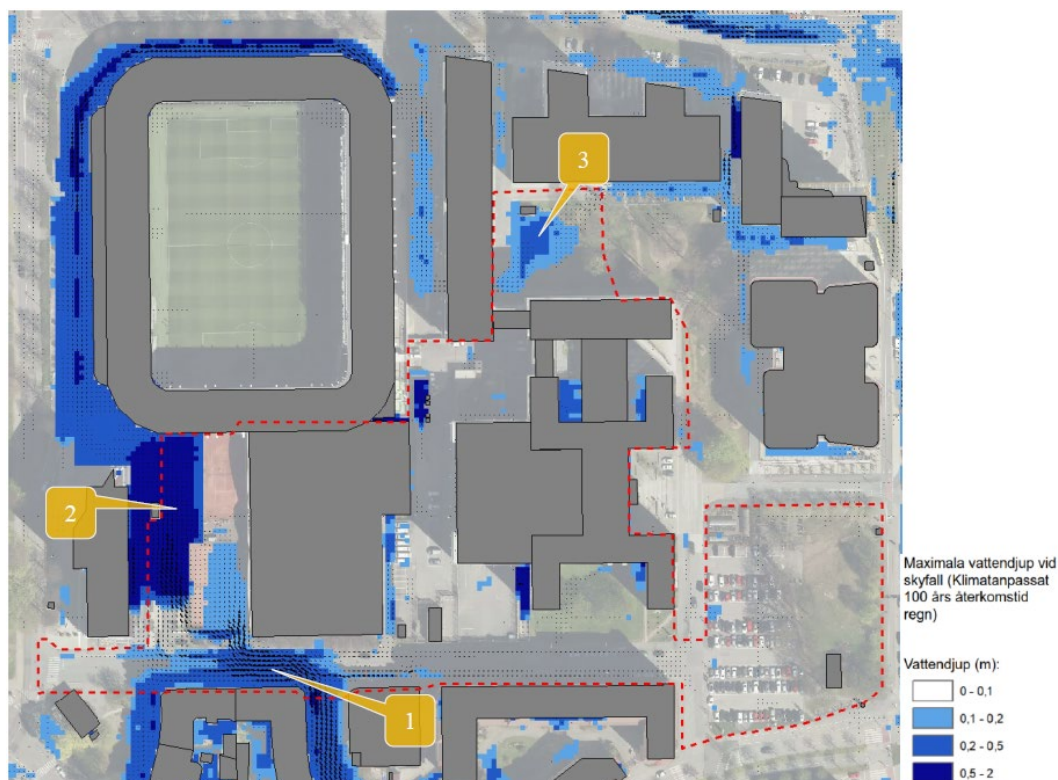
Den största risken för överskridanden av MKN för luftkvaliteten (NO₂) har identifierats till området öster om Ernst Fontells Plats mot Skånegatan. Vid förtätning inom området finns också en risk att koncentrationerna av luftföroreningar ökar i gaturummen inom eller i anslutning till planområdet.

Översvämningsrisk

Tre områden inom planområdet får idag en översvämningsproblematik vid skyfall med 100 års återkomsttid. På del av Smålandsgatan samlas upp till ca 0,5 m djupt vatten. Vid en större lågpunkt runt gamla Ullevi samlas stora vattenmängder (upp till 3300 m³) som avvattnas genom en privat pumpstation av okänd kapacitet som pumpas till det kommunala dagvattenledningsnätet under

Smålandsgatan. Ett mindre instängt område bildas också inom Rättscentrum där cirka 145 m³ samlas vid skyfall.

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



Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Områden som har en översvämningsproblematik (Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten).

Markmiljö

Den genomförda markundersökningen har påvisat att det under hårdgjord, grusad och gräsyta återfinns friktionsmaterial med föroreningshalter i jord ställvis överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Inom hela östra delen av området återfinns föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Säkerhet och utrymning

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

Utrymning/evakuering av in- och utsläpp av supportrar vid högriskmatcher sker idag delvis på fastigheten för Ullevi Tennis. Hänsyn i planarbetet behöver tas till detta.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Rättscentrum samt möjliggörs för kontor, studentbostäder, polisiär verksamhet och andra rättsvårdande myndigheter på Ernst Fontells Plats respektive kontor och idrottsanläggning vid Heden 47:2 (Ullevi Tennis).

Tillkommande BTA som möjliggörs i planförslaget inför samråd är cirka 100 000 kvm varav ca 30 000 för ny polishuvudbyggnad, 45 000 för kontor inkl. centrumverksamhet, 15 000 för studentbostäder samt 7000 för tennisverksamhet. Smålandsgatan och gatorna vid Ernst Fontells Plats rustas upp. Skånegatan samt Bohusgatan ingår delvis. Mindre torgytor föreslås inom området. Garnisonsparken och Stureplatsen är medtagna i planområdet utifrån befintlig markanvändning. Platserna kommer att vara föremål för vidare utredning under planarbetet. De är aktuella som platser för kompensationsåtgärder med anledning av de gröna värden som tas bort på Ernst Fontells Plats. Eventuellt kan det också vara aktuellt att placera en fördelarstation på någon av platserna.

Heden 47:2 är, av fastighetsnämnden, markanvisad till Wallenstam Fastigheter 278 AB, dotterbolag till Wallenstam AB. Del av Heden 705:13 är, av fastighetsnämnden, markanvisad till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) tillsammans med Robert Dicksons Stiftelse (RDS) samt Klippan Kulturfastigheter AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

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



Vy från sydost (illustration Kanozi Arkitekter).



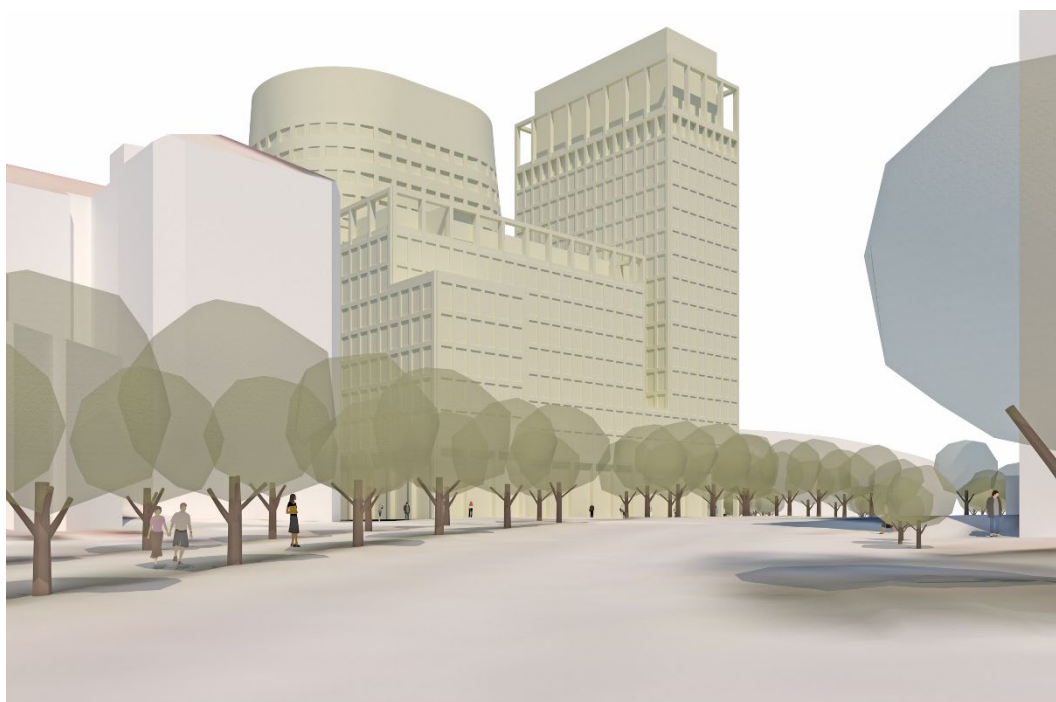
Garnisonsparken och Polishusentréer. Nya till vänster och befintliga till höger (illustration Kanozi Arkitekter).



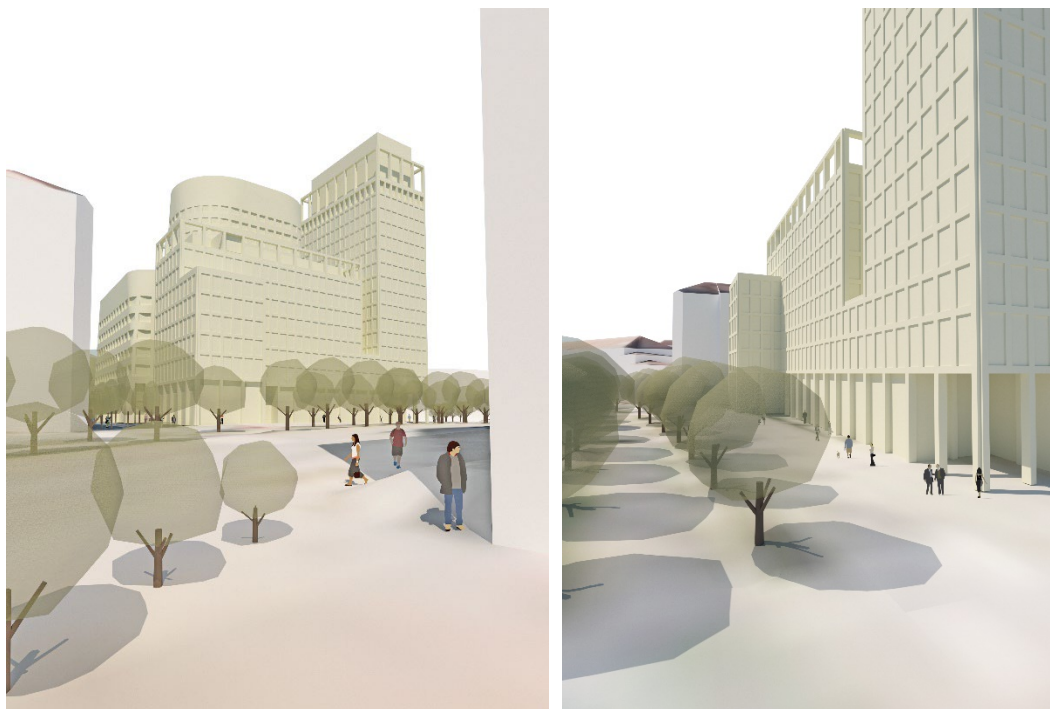
Vy från Skånegatan in mot Ernst Fontells Plats. Nya polishuset till vänster, befintliga polishuset rakt fram och Kvarter Bärnstenen till höger (illustration Kanozi Arkitekter).



Skånegatan, till vänster nya bebyggelsen på Ernst Fontells Plats och till höger syns Ullevi (illustration Kanozi Arkitekter).



Vy vid Bohusgatan mot föreslaget studentbostadshus och vänster i bild befintligt bostadshus (illustration Kanozi Arkitekter).



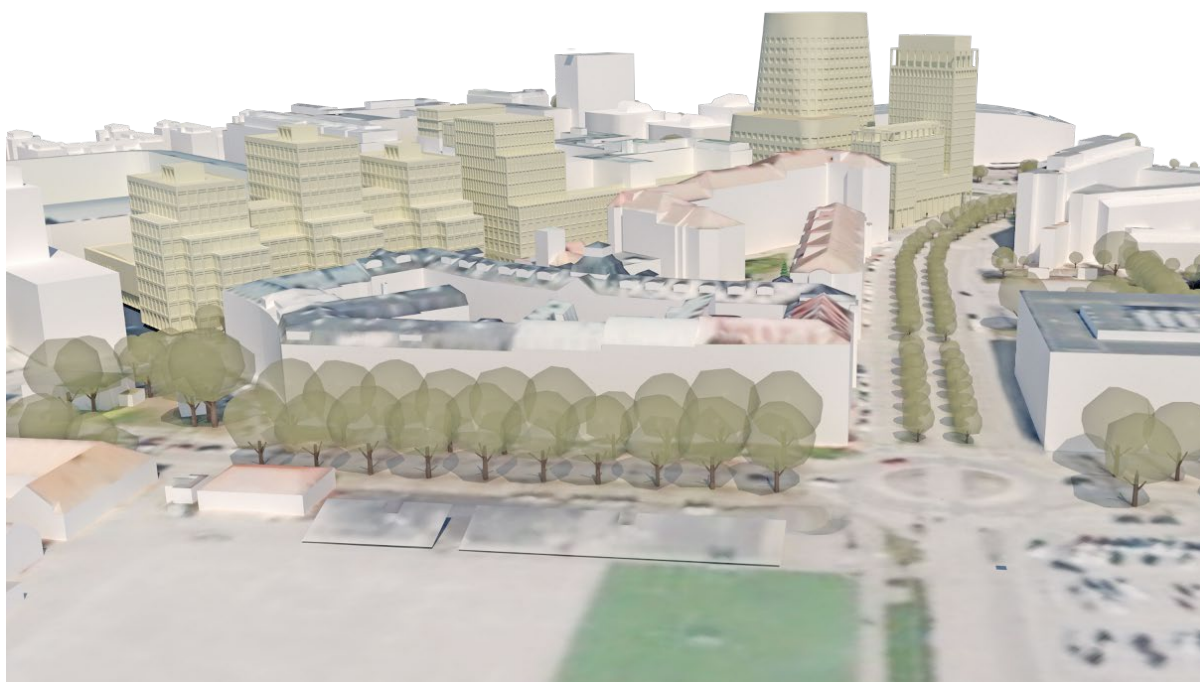
Vyer vid Bohusgatan och föreslaget studentbostadshus (illustration Kanozi Arkitekter).



Vy från Bohusgatan in mot området med föreslagna bebyggelsen till höger och befintligt bostadshus till vänster (illustration Kanozi Arkitekter).



Smålandsgatan med föreslagna bebyggelsen till vänster och i fonden vid Ernst Fontells Plats (Illustration Kanozi Arkitekter).



Vy från sydväst (illustration Kanozi Arkitekter).

Kvalitetsmål

Övergripande kvalitetsmål för detaljplanen

Genom planförslaget ska möjliggöras för att skapa attraktiva miljöer i ett centralt läge i staden och en komplettering av blandade funktioner och service.

Ambitionen med att använda kvalitetsmål är att kommande exploatering ska bidra till en helhet och sammanhållen stad så att miljömässiga, långsiktiga ekonomiska och sociala kvaliteter säkerställs. En utmaning för området är att hitta balans mellan storskalighet i stadsmiljön och befintliga bostadsmiljöer och att rättsväsendet behöver slutenhet inåt sin verksamhet.

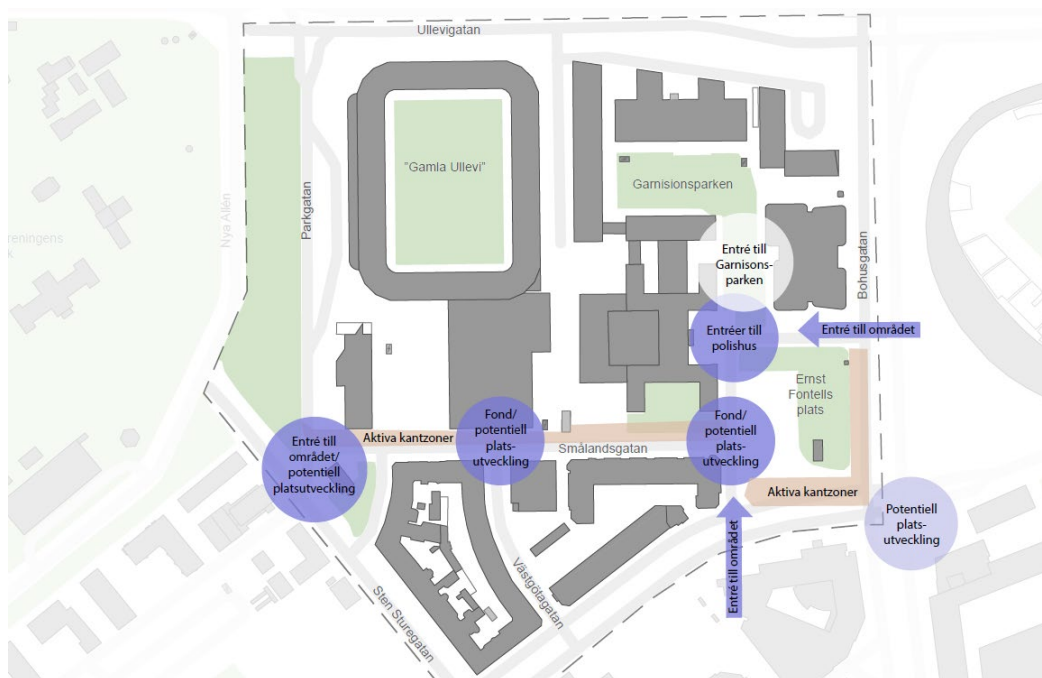
Befintliga kvaliteter ska stärkas och kvaliteter som saknas i området avses tillföras för att skapa en attraktiv och trygg stadsmiljö som vänder sig till människor. Området är splittrat idag och polisen och de rättsvårdande myndigheternas verksamhet påverkar dels genom att de har få verksamheter i gatuplan, dels att miljön påverkas av polisens behov för säkerhet och att uttryckningar sker på platsen. Storskaliga idrottsanläggningar som har liten social kontakt ut mot gatan samt utrymning av supportrar vid framförallt högriskmatcher på Gamla Ullevi behöver hanteras, vilket också sätter en prägel på området.

Genom upprustningen i området är ett socialt mål att kunna uppleva området som ett lugnt område och att kvarteren bärs fram av ordnade och karaktärsfulla miljöer. Avläsbarhet i stadsrummen ska bidra till känsla av kvalitet, permanens och attraktivitet och trygghetsfrågan inom området ska stärkas. Nya platsbildningar, fondmotiv och en omsorgsfull gestaltning ska bidra till en stadsmiljö i en mänsklig skala. Komplettering av trädplanteringar längs gatorna ska bidra visuellt till stadsmiljön och trivseln samtidigt som de ska kompensera för del av de ekologiska värden som tas i anspråk på Ernst Fontells Plats. Entrén till befintliga polishuset och Garnisonsparken ska på ett medvetet sätt hanteras.

10 mål sammanfattas för utvecklingen av området.

- Ordning och läsbarhet av arkitektoniska karaktärer ska bidra till känsla av kvalitet, permanens och attraktivitet i stadsrummen
- Genom att lyfta fram befintliga karaktärer och nya ska sammanhang stärkas inom kvarteret och bidra till en god helhetsverkan för stadsbilden
- Kvarterets inre kärna bibehåller lugn och ro för polisverksamheten och de rättsvårdande myndigheternas behov
- Kvarteren ska ges en upplevelse av generös inbjudan och en så stor kontaktyta som möjligt mot övriga staden genom att kvarteren får tydliga entréer, visuella kontakter in i kvarteren och aktiva kantzoner som speglar innehållet i kvarteren.
- Trygghetsfrågor inom området ska stärkas
- Halvprivata zoner mellan den privata sfären och de offentliga rummen ska tas tillvara. Halvprivata zoner bidrar till karaktär och hög detaljering
- Kopplingar och rumsliga övergångar ska tydliggöras och tas tillvara genom hög nivå avseende gestaltning
- Rumsliga fondmotiv inom planområdet används som viktiga referenspunkter. Vägar och siktlinjer in i kvarteret leder mot dessa

- Platsbildningar och nischer utgör viktiga element inom kvarteret och omsorg och medvetenhet ska prägla utformning
- Smålandsgatan ska utvecklas till ett attraktivt stadrum



Analyskarta som visar möjligheter för utveckling av stadsmiljön.

Stärka stadsrummen

Detaljplanen gränsar i sina yttersidor mot kringliggande större gator. Det finns en stor potential med att ordna tydligare entréer in till kvarteren, och ordna med aktiva kanter och zoner mot övriga staden. Karaktärer i området behöver ändras till en mer urban, gestaltad och inbjudande miljö och möta omkringliggande stad.

Smålandsgatan ska ges en tydligare, upplevelserikare och stadsmässigare karaktär. Idag uppfattas gatan som tråkig, smutsig och grå. Gatan är också lång och större variation mellan de olika delarna eftersträvas. Åt öster finns utrymme för en mindre platsbildning eller nisch i Smålandsgatans fond.

För Garnisonsparken som än mer kommer befinna sig mellan höga byggnader blir det viktigt att stärka den visuella kontakten för att det gröna ska uppfattas som en förlängning av gatan runt Ernst Fontell Plats och som en värdefull grön kil inom området.

Nuvarande entrégata från Skånegatan in mot befintliga polishuset får en tillkommande byggnad mittemot det cortenbeklädda kontorshuset (Bärnstenen). Gatan får en ny trädrad. Nytt torgrum skapas som möter gamla polisbyggnaden, Garnisonsparken och nya polisbyggnaden. Gatan väster om Ernst Fontells Plats får ny trädrad som upprätthåller ett grönt stråk mellan Garnisonsparken och Bohusgatans alléträd. Torgrummet behöver verka sammanbindande med markbeläggning och möjligheter med sittplatser. Entréer i ny byggnad behöver samverka med respektive plats.

Bohusgatan har potential att få en ny målpunkt genom att hantera det söderläge Ernst Fontells Plats har med bredare gång- och vistelsezoner och utrymme för publika ändamål. Publik verksamhet ska finnas i bottenplan i den nya bebyggelsen.

Upplevelsen i området

Urban känsla i kvarteren, omtanke om människan med genomtänkt gestaltning av miljön eftersträvas. Du är sedd som person genom att miljön är väldefinierad och präglas av omsorg.

Utformningen av miljön och aktiva kantzoner där det finns möjlighet ska bidra till en upplevelse av omsorg och trygghet. Tillskott med bostäder ger området ökad stabilitet, den sociala situationen stärks och fler bryr sig om området.

Gestaltningen

Läsbarheten av en tydlig ordning gör stadsrummen attraktiva. Tydlighet för arkitektoniska element liksom material som håller över tid och åldras vackert ger en känsla av stabilitet och permanens. Tillkommande bebyggelse ska samverka med befintliga värdefulla karaktärer. Generositet och omsorg ska prägla gestaltningen.

Mötet med område för riksintresse kräver att kunna förhålla sig till befintliga uttryck där mängder av kvaliteter noteras i det befintliga; Västgötagatans svängda form och tornmotiven, Stureplatsens svängda form som samlar rummet vid Stureplatsen och Sten Sturegatan. Känslan av materialitet i val av byggnadsmaterial, tegelarkitektur och teglets varma kulörer, betonade socklar och entrépartier och putsade fasader, befintliga polishusets materialitet och höga kvalitet med det hårdbrända mörka Helsingborgsteglet, själva tegelsättningen och lek med fönstersättning. Vid Västgötagatans möte med Smålandsgatan kan ny bebyggelse bidra till att stärka med fondmotiv, platsbildning och entréer.

Det befintliga polishuset har tillbakadragen huvudentré och placering av byggnaden längs med Smålandsgatan som är viktig. Tillbakadragenheten har varit en del av gestaltningen och uttrycker en värdighet för den statliga myndigheten. Utrymmet vid Smålandsgatan har också varit en del i förutsättningen för den höga exploateringen för flerbostadshuset mittemot där exploateringen har varit beroende av den luftighet och rum som grönytan utgör. Tillkommande bebyggelse vid befintligt polishus behöver respektera tidigare ställningstaganden. Smålandsgatans möte med Ernst Fontells Plats har stor möjlighet att landa i ett fondmotiv som kräver särskild omtanke. Byggnad på Ernst Fontells Plats bör utgöra en attraktiv fond för Smålandsgatan.

Strukturella tillägg ska stödja användningen av gatan och motverka monotoni. Genom att åstadkomma sekvenser och tydliga zoner, breda trottoarer, gröna inslag, urbana markmaterial, låga hastigheter och parkering, möjlighet att stanna till, sitta, där så är möjligt. Övergångszoner är viktiga länkar och ska gestaltas för att stödja upplevelsen av skiften av funktioner. Ta vara på väderstreck och möjligheten till sol- och dagsljus för att skapa bra mikroklimat för platsbildningar och nischer.

Mindre platsbildningar och nischer i stadsrummen utgör händelser som innebär en möjlighet att i rummet stanna upp, betrakta och inta omgivningen från en lugn punkt.

Arkitektur

Området utvecklas och det nya är även en slags förlängning av det gamla. Det nya får en omfattande detaljering och materialitet i bottenvåningarna. Nytt i kvarteren är byggnadshöjder över 8-9 våningar, utöver några enstaka högre byggnader som finns i området redan idag och en skalförskjutning sker. De högre hushöjderna etableras åt Skånegatan eller väl indragna från Smålandsgatan och inför dynamik inom området och kontrasterar mot den lugna atmosfären i gatunivån. Sammanhållenheten mellan befintligt och det nya bidrar till lokal identitet för området.

Området kan betraktas i ett större sammanhang där byggnaderna utgör blickfång eller målpunkter i ett stadslandskap och där byggnaderna samverkar inom sitt område.

Det nya polishuset får ta plats i området och signalera nutidens polismyndighet samtidigt som det förhåller sig till det befintliga. Enstaka byggnader bör ha referenser i sin gestaltning till grannbyggnader o närmiljö och ta hänsyn för kulturmiljön i området. Referenser till dessa ger lokal karaktär och identitet.

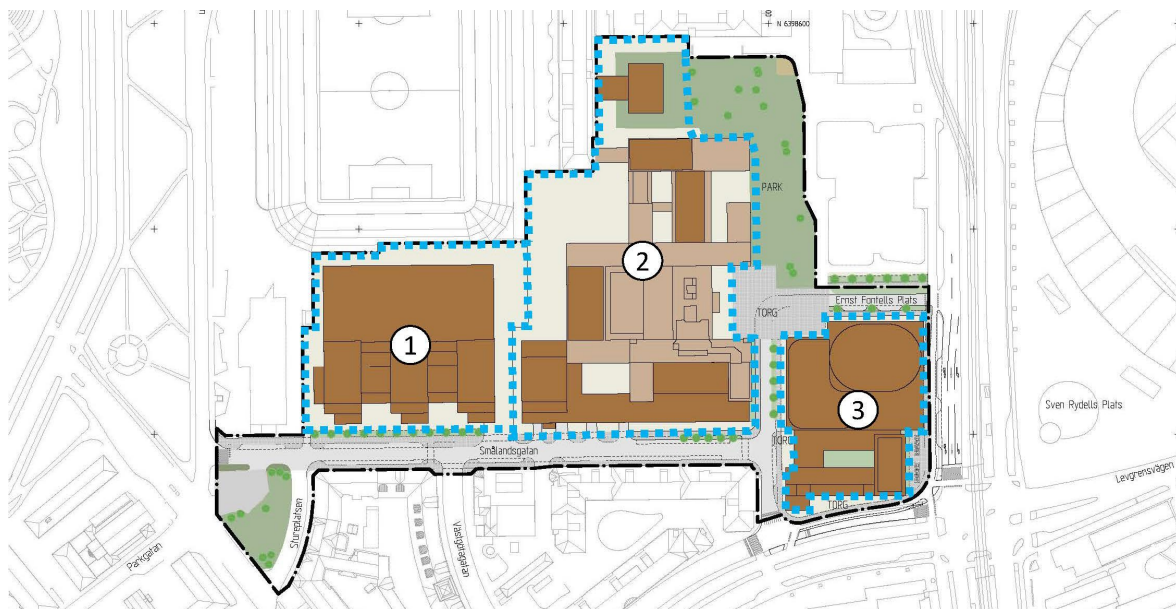
Bebyggelse

Med planområdet kommer flera nya märkesbyggnader. Dessa kommer uttryckas mycket olika, med efterfrågan av kvalitet för gestaltning och material. Bebyggelsen väster om Skånegatan gränsar till riksintresset för Stenstaden och influeras av riksintressets gatunät och byggnader som möter nyare bebyggelse och en annan skala i befintliga kontorsbyggnader och idrottsanläggningar. Den nya bebyggelsen prövas mot befintliga strukturer.

Detaljplanen medger en utbyggnad av Rättscentrum, byggnation av polisiär verksamhet och andra rättsvårdande myndigheter samt kontor och studentbostäder på Ernst Fontells Plats respektive kontor och sporthall vid Ullevi Tennis. Användningen Centrum medges i olika grad inom området som bland annat omfattar handel, service, kontor och tillfällig vistelse i form av hotell. Aktiva bottenvåningar ska tillskapas där så är lämpligt, på vissa ställen ställs det som krav. Planen innefattar också tekniska anläggningar i form av fördelar- signal- och transformatorstationer.

Byggrätternas höjd regleras framförallt genom ”högsta tillåtna nockhöjd”. Därmed kan antalet våningar variera beroende på vilken våningshöjd som respektive byggnad utförs i. Utöver högsta nockhöjd för ny föreslagen bebyggelse tillåts endast takterrasser med indragna räcken från takkant. Tekniska anläggningar ska integreras i byggnad under högsta tillåtna nockhöjd. För befintlig bebyggelse inom Rättscentrum sätts bestämmelser om höjd som utgår från nu gällande detaljplan och de höjder som bebyggelsen idag har.

I följande stycken presenteras planförslaget och avsedd användning för ny bebyggelse.



Illustrationskarta över planförslaget med delområden 1-3 markerade (illustration Kanozi Arkitekter).

1. Fastigheten vid Ullevi Tennis

Detaljplanen medger centrumändamål som omfattar handel, kontor, tillfällig vistelse genom hotell som även omfattar lägenhetshotell och företagsbostäder. Samt medges användning för sporthall. I del av norra området medges användning för arena för att inkludera den tredimensionella fastighet som finns för Gamla Ullevi.

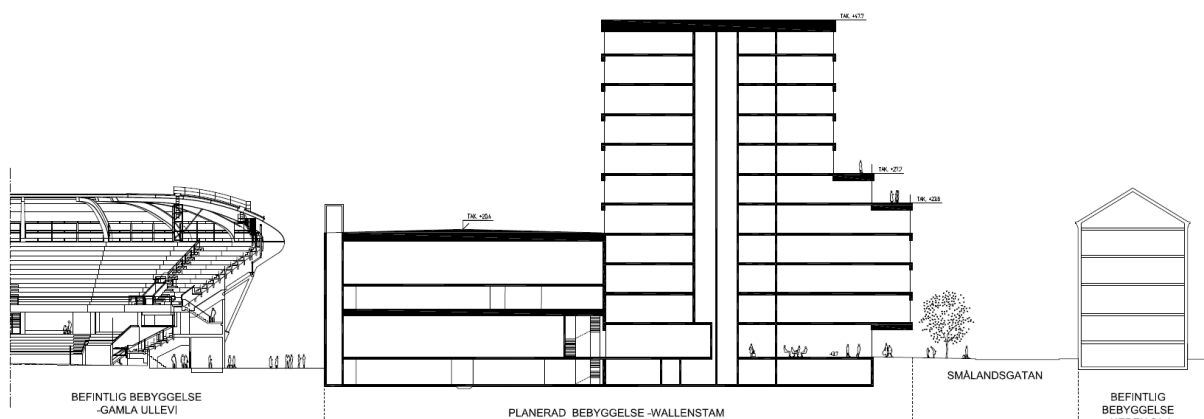
Byggrätten är anpassad för att stödja Smålandsgatans gaturum där också krav på publika verksamheter i bottenvåningen regleras. Byggrättens placering är också anpassad utifrån behovet att hantera supportrar från Gamla Ullevi.

Höjder för bebyggelsen är satta mer generellt då en arkitekttävling, så kallad parallella uppdrag, ska arrangeras för att föreslå ett gestaltungsförslag för bebyggelsen. Tävlingen avses genomföras mellan samråd och granskning. Istället har ett högsta exploateringsstal satts som reglerar att inte hela byggrätten kan byggas fullt ut i höjd och/eller utbredning. I planen regleras också lägre höjder mot Smålandsgatan. Även här regleras att delarna närmast gatan inte får bebyggas i full höjd och utbredning för att möta befintliga bostäder direkt söder om Smålandsgatan, som ingår i riksintresset, och med hänsyn till gaturummet.

Fastigheten är markanvisad till Wallenstam som på platsen avser uppföra kontor och företagsbostäder. Tennisverksamheten ska vara kvar och integreras i nya lokaler inom den nya byggnationen. Wallenstam ska i samarbete med Stadsbyggnadskontoret genomföra ett parallellt uppdrag genom att bjuda in ett antal olika arkitektkontor som ska rita på byggnadens gestaltning, form och funktion utifrån planförslaget och Wallenstams målsättningar. De parallella uppdragen avses färdigställas och arbetas in i planförslaget inför granskning.



Hur ny byggnad kan utformas mot Smålandsgatan (illustrationsskiss Erséus).



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

2. Rättscentrum

Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av Rättscentrum med användning för kontor, polismyndighet, åklagarmyndighet, domstolsväsende samt kriminalvård. Även tillfällig vistelse i form av hotell medges samt medges centrumanvändning i de två nedersta våningsplanen. Inga krav på publik verksamhet införs med hänsyn till olämpligheten att kombinera detta med pågående verksamhet.

I huvuddrag möjliggörs nya byggrätter längs Smålandsgatan för att stödja gaturummet. I norra området väster om Garnisonsparken ger en tillbyggnad möjlighet för en aktiv sida mot parken. Samt möjliggörs för påbyggnader på vissa av de befintliga byggnaderna inom Rättscentrum. Befintlig vaktkur sticker utanför ny byggnadslinje åt gatan och får byggrätt för att inte bli planstridig. Dock när ny bebyggelse fullföljs avses den integreras i den nya bebyggelsen för att inte påverka gaturummet.

Bebyggelsen regleras i höjd för att möta befintliga bostäder direkt söder om Smålandsgatan och med hänsyn till gaturummet och tillåts byggas samman mot befintligt polishus. Höjden är anpassad för att befintligt polishus kulturhistoriska värden fortsatt ska vara framträdande samt är byggrätten indragen i förhållande till befintliga polishuset i öster i samma syfte.

Utformningsbestämmelse för den nya byggrätten är satt för att reglera att byggnadens möte med befintligt polishus sker med omsorg. En varsamhetsbestämmelse sätts på befintliga polisbyggnaden som reglerar att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Längre västerut på Smålandsgatan tillåts högre byggrätt att uppföras vilken också möter upp grannfastighetens högre tillåtna byggrätt.

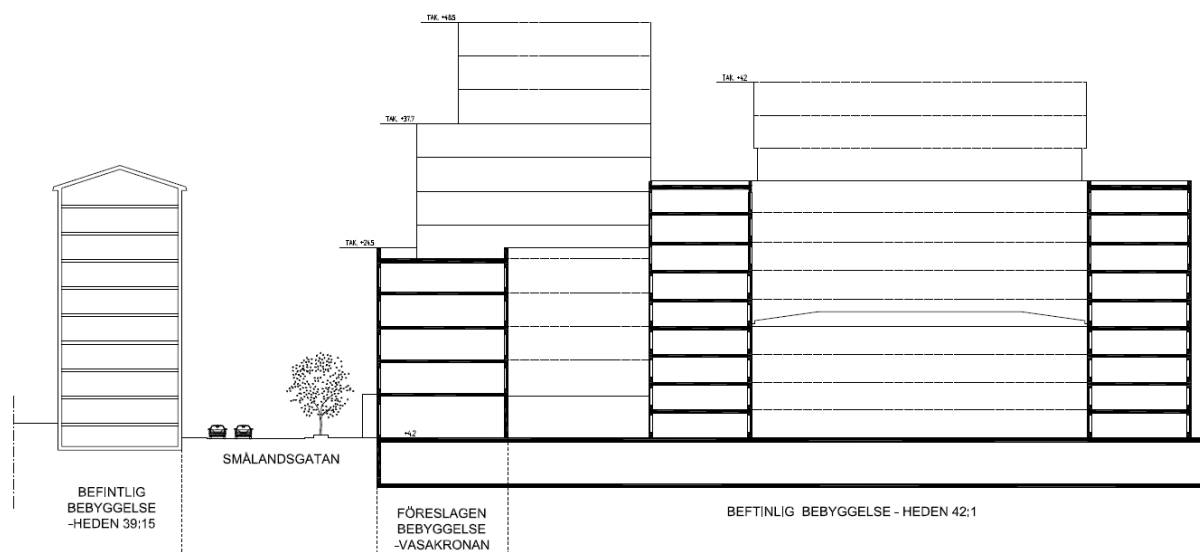
För ny föreslagen byggrätt väster om Garnisonsparken medges en höjd strax under befintliga byggnaders. Här möjliggörs också förbindelsegångar till befintliga byggnader för att kunna knyta samman verksamhetsfunktioner inom Rättscentrum med fysiska passager.

Vasakronan är fastighetsägare för Rättscentrum och ser ett behov för verksamhetens utveckling både i närtid och på längre sikt. Ökad lokalyta, ändamålsenliga lokaler och säkerhetsaspekter är viktiga frågor för utvecklingen av verksamheterna. En tanke om att få in en publik verksamhet i

bottenvåningen mot Garnisonsparken, tex. en lunchrestaurang, för att stödja parkens rumslighet och användning finns.



Hur tillbyggnader kan ske inom Rättscentrum (illustrationsskiss AG-Arkitekter).



Sektion Smålandsgatan - Föreslagen och befintlig bebyggelse vid Rättscentrum och befintligt bostadshus (Heden 39:15) väst-öst.

3. Ernst Fontells Plats

Detaljplanen medger en utbyggnad av kontor, polismyndighet, åklagarmyndighet, domstolsväsende samt kriminalvård. Även tillfällig vistelse i form av hotell medges samt medges centrumanvändning i de två nedersta våningsplanen. För södra byggrätten sätts krav på publika verksamheter i bottenvåningen huvudsakligen mot Bohusgatan. För norra byggrätten sätts inga krav på publik

verksamhet. Underbyggnadsmöjlighet ges mot väster. Även fastighetsbildning för parkeringsgarage medges under mark. Gemensamhetsanläggning för del av parkeringsanläggningen avses bildas. Inom byggrätten ska även befintliga anläggningar, som idag ligger i fristående byggnader på platsen, i form av fördelarstation och signalskåp inhysas. Eventuell annan placering för fördelarstationen studeras vidare under planprocessen.

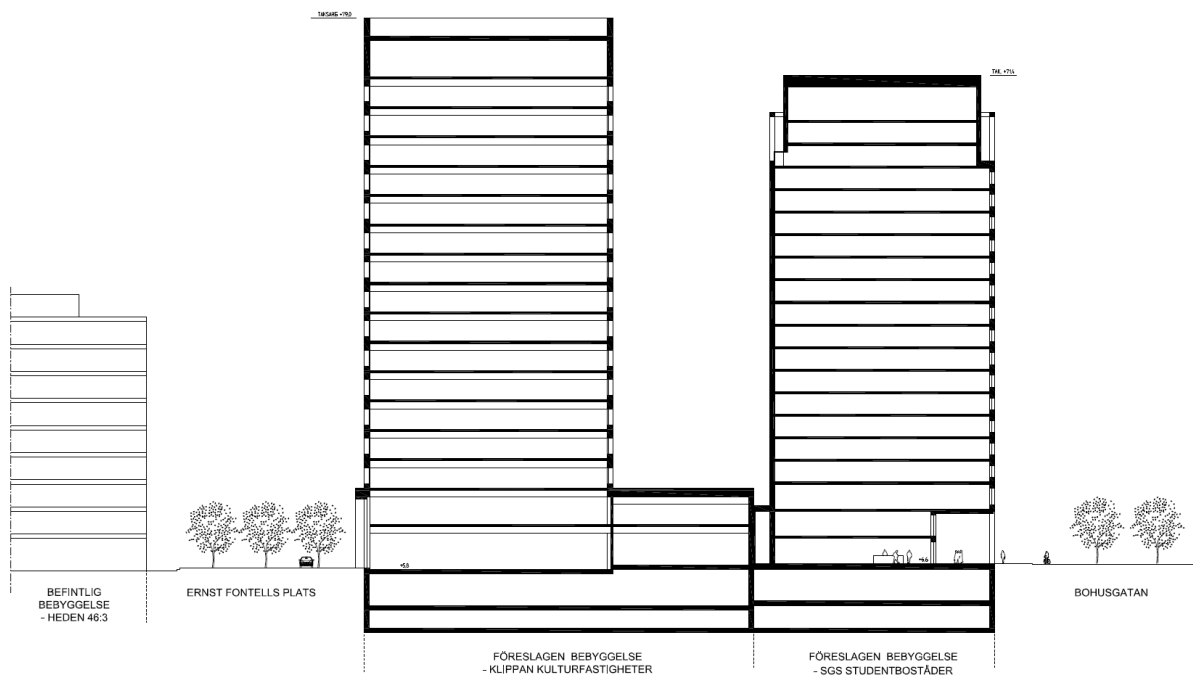
Byggrätterna är anpassade för att ge ett sammanhållet intryck som skapar ett sammanhängande kvarter för att stödja de offentliga rummen runtom. En torgyta i norr skapas för att tydliggöra entréer till befintligt polishus, Garnisonsparken och nya byggrätten för tänkt polishus. Befintligt polishus huvudentré är ett viktigt inslag och kulturbärare i området som ska bibehållas och med den nya utformningen stärkas. Nordöstra byggrätten tillåts sticka ut längre mot norr för att som infart till området från Skånegatan ge ett sammanhållet gaturum som sedan öppnar upp sig i torgbildningen längre in i området. I Smålandsgatans fond regleras byggrätten för att tillskapa en mindre och mer informell plats som ska stödja Smålandsgatans fondmotiv. Mot Bohusgatan och Skånegatan i söder reglerar detaljplanen allmän plats genom torgyta som ska bidra till att platsen kan användas av allmänheten och lyfta fram verksamhetens utåtriktade funktioner.

Byggnadshöjderna tillåts högre mot Skånegatan för att sedan trappas ner för att möta befintligt polishus och bostadshus väster om.

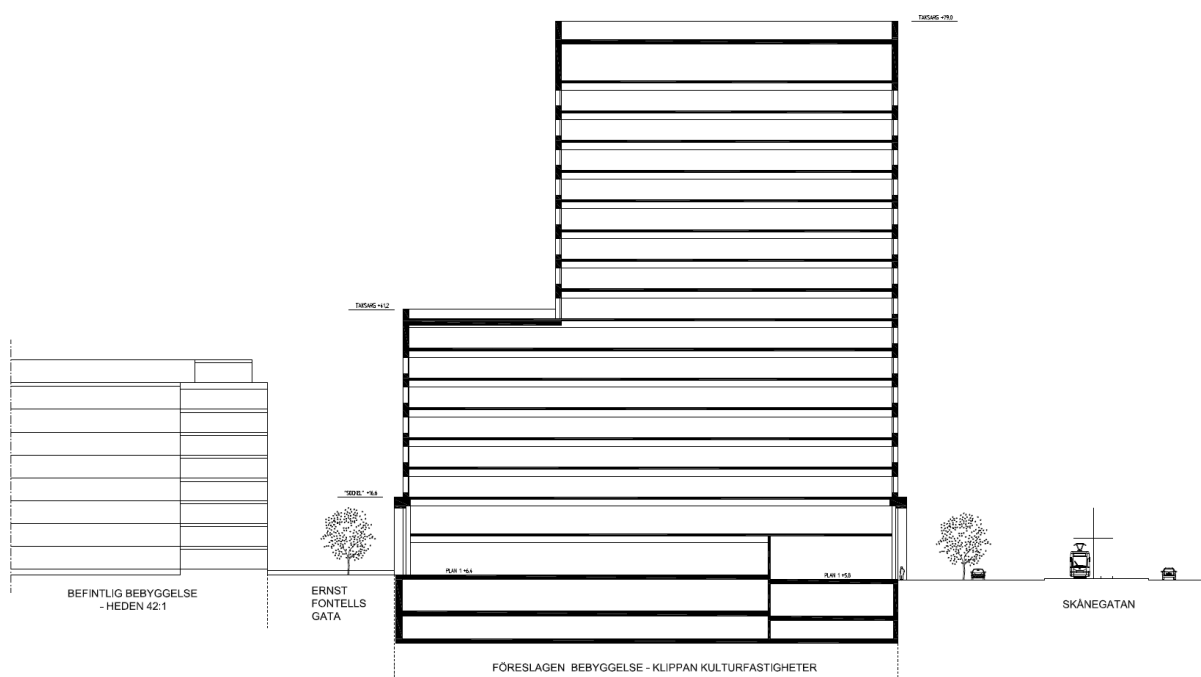
Marken på Ernst Fontells Plats är markanvisad till de tre parterna Klippan kulturfastigheter, SGS Studentbostäder och Robert Dicksons Stiftelse. Klippan avser att uppföra en ny huvudpolisbyggnad för de två norra byggrätterna. SGS avser bygga studentbostäder, samlat studentcentrum för deras verksamhet i Göteborg, nytt huvudkontor samt café och/eller butiksverksamhet i bottenvåningen i de södra byggrätterna. Robert Dicksons Stiftelse avser att förlägga sitt huvudkontor i den mittre byggrätten mot Skånegatan.



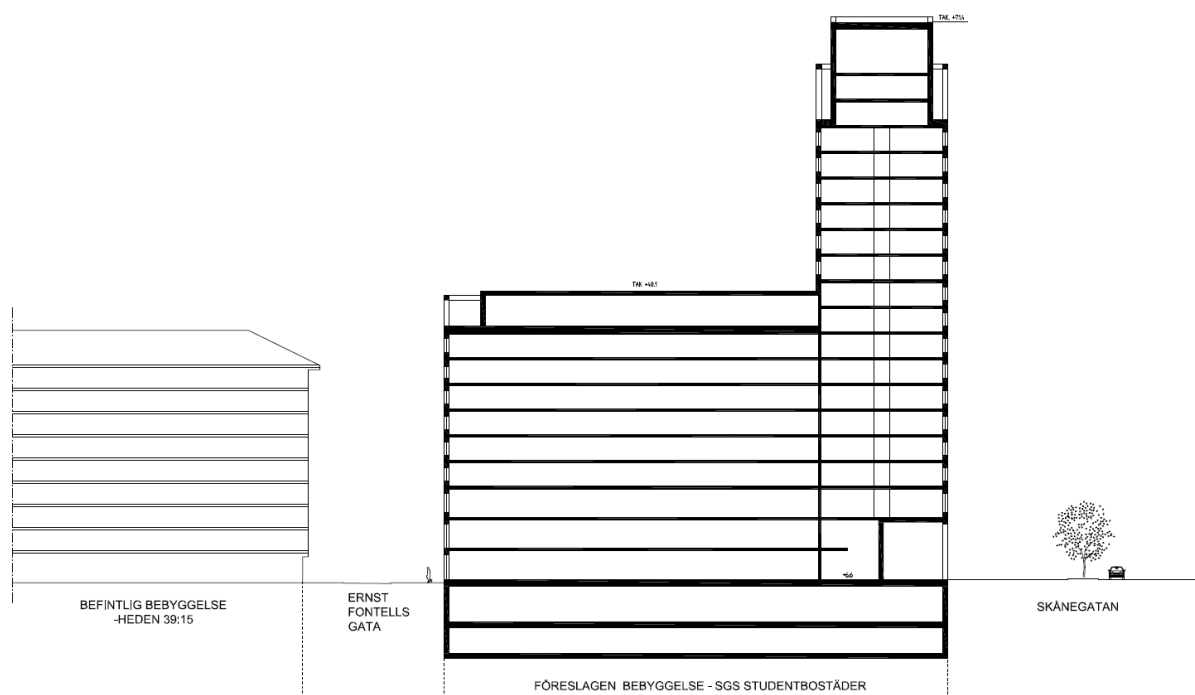
Hur nya byggnader kan uppföras på Ernst Fontells Plats, vy från nordväst. (skiss Wingårdhs).



Sektion - Föreslagen bebyggelse på Ernst Fontells Plats (norra delen) och befintligt kontorshus, Bärnstenen (Sweco) till vänster (Heden 46:3) och längst till höger studentbostäder.



Sektion - Föreslagen bebyggelse på Ernst Fontells Plats (nordvästra delen) och befintligt polishus.



*Sektion -för studentbostäder till höger och befintligt bostadshus (Heden 39:15) till vänster.
Föreslagen bebyggelse på Ernst Fontells Plats södra del.*

Bevarande

Befintligt polishus finns upptaget i Göteborgs Stads Bevarandeprogram Moderna Göteborg”, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, volym tre som behandlar efterkrigstidens bebyggelse perioden 1955 till 1975. Byggnaden är med som en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande, genom sin formgivning och helhetsverkan.

En varsamhetsbestämmelse införs för byggnadens exteriör som reglerar att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag vad gäller proportioner, materialverkan och fönstersättning fortsatt ska vara framträdande för byggnaden.

Nedan redovisade värden ger stöd åt hur varsamhetsbestämmelsen ska tolkas. En bredare beskrivning om polishusets värden i förhållande till sin omgivning beskrivs i det kulturmiljöunderlag som tagits fram i samband med detaljplanen samt i Göteborg Stads Bevarandeprogram från 2017.

Utdrag: ”Polishuset är ett av fyrtiosex nya polishus som byggdes runt om i landet sedan polisväsendet förstatligats 1965. Byggnaden ritades av arkitektkontoret Backström & Reinius. Byggnaderna stod färdiga 1967. Smala fönster med murpelare emellan var typiska för Backström och Reinius (jfr varuhuset Femman). Det var ett sätt att skaffa sig frihet att placera mellanväggar och därmed flexibilitet vilket var ett krav från byggherren. Förutsättningar för framtida expansion tillskapades i byggnaden. Karaktär: Huset är uppfört i nio våningar. Stor möda har i utformandet lagts på att få byggnaden att upplevas mindre än vad den är. Huvudbyggnaden flankeras av två u-formade byggnader med kontor. Fasaderna är klädda med Helsingborgstegel. En påbyggnad genomfördes under 2006.”

När byggnaden utformades fanns en strävan att ge den en uppdelning och rytm som gjorde att skalan inte blev överväldigande. Den låg då relativt fritt placerad och många anslutande byggnader var låga. Entréfasaden mot Ernst Fontells plats är en kraftfull komposition. Den strikta fasaden med sitt nästan oräkneliga antal fönster och det utskjutande entrépartiet som kröns av polisens och kriminalvårdens emblem är en stark bild.

När byggnaden uppfördes var den i princip fristående, indragen från kvartersgränsen och höjde sig över annan bebyggelse runt om. Att den inte ligger direkt an mot gatan utan har en lite tillbakadragen placering är en signal mot omgivningen. Så även de täta raderna av fönster åt alla håll. Idag är polishuset något mer kringbyggt framförallt in mot Rättscentrum. Karaktären är i huvudsak bevarad och framförallt synlig från sin östra och södra fasad.

Genom detaljplanen tillåts att en ny byggnad uppförs direkt mot polishusets södra fasad. Byggrätten är reglerad i höjd och läge för att polishusets karaktärsdrag fortsatt ska vara framträdande. En utformningsbestämmelse införs på den nya byggrätten med syfte att ny byggnad ska förhålla sig till befintligt polishus proportioner, materialverkan och fönstersättning. Det innebär inte att fasaduttrycket ska kopieras. Det finns flera sätt för hur en tillbyggnad kan göras vilket slutligen hanteras i bygglovsskedet. För den nya tillbyggnaden sätts också en bestämmelse om att bottenvåning ut mot gatan ska ha en öppen karaktär för att stödja gaturummet och livet utanför. De två utformningsbestämmelserna motverkar inte varandra utan ska kombineras.



Illustration över hur ny byggnad kan uppföras mot befintligt polishus (AG-arkitekter).

För övrig befintlig bebyggelse inom planområdet vilken framförallt består av byggnader inom Rättscentrum, sätts inga bestämmelser om varsamhet, bevarande eller rivning.

Befintlig tennishall avses tas bort och ersättas i nya lokaler.

Planbestämmelser

Plankartan redovisar de planbestämmelser som reglerar markens användning i området. För fullständig redogörelse för vad som tillåts inom respektive användning hänvisas till Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

Planbestämmelser för allmän plats

PARK – grönområde som kräver skötsel

trädd₁ - ska bevaras eller ersättas med nya

q-skydd₁ – markarbeten ska föregås av arkeologisk undersökning

TORG – torg med tillhörande verksamheter

(C₁) (D₁) och (P₁) innebär att underbyggnad med dessa funktioner (kvartersmark) får ske under allmän plats

Beskrivning av planbestämmelser för fastigheten vid Ullevi Tennis

Användningsområden är satta C, R₁ och R₂ som innebär C - centrumändamål som omfattar bland annat handel, service, kontor och tillfällig vistelse i form av hotell även inkluderande till exempel lägenhetshotell och företagsbostäder. R₁ för idrottshall samt R₂ för arena.

Plankartans exploateringstal med beteckning e-tal ger möjlighet för total bruttoarea samt att fördela dessa kvadratmeter i lägre trappningar åt Smålandsgatan. Högsta nock höjd anges i meter över nollplan och index med siffra 2 som anger att endast terrasser med erforderliga räcken får anläggas på tak ovan högsta nockhöjd.

Bestämmelser med bokstaven f indexerat med 1,2 och 3 talar om utformning för fasader avseende kvalitet för material, uttryck med öppenhet åt gata, hur mycket av fasadlängd som ska ha lokaler i gatuplan och att tekniska anläggningar ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym samt att räcke för takterrass ska vara indraget minst 1,0 meter från fasadliv.

Bestämmelse m med index 1 och 3 talar om markrelaterat krav och krav för störningsskydd utifrån översvämningsrisk kopplat till skyfall. Bestämmelse e₇ innebär byggnadsdels placering på viss nivå samt bestämmelse u₁ innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Beskrivning av planbestämmelser för Rättscentrum

Användningsområden är satta C₁, C, D₁, K och O₁ som innebär C₁ – polismyndighet, åklagarmyndighet och domstolsväsende, C – Centrumändamål som med egenskapsbestämmelsen e₄ innebär att centrum endast tillåts i gatuplan och en våning upp, D₁- Kriminalvård, K- kontor och O₁- hotell, tillfällig vistelse.

Byggrätter är beskrivna med egenskapslinje för byggrättsområde och högsta nockhöjd anges i meter över nollplan. För befintliga byggnader anges byggrätt om högsta nockhöjd med indexsiffra 1 som därutöver tillåter endast teknikanläggningar samt terrasser och därtill erforderliga räcken alternativt med index 3 som därutöver tillåter endast teknikanläggningar. Även högsta totalhöjd anges för del av befintlig bebyggelse.

Tillkommande byggrätter är beskrivna med egenskapslinje för byggrättsområde och högsta nockhöjd anges i meter över nollplan och index med siffra 2 som anger att endast terrasser med erforderliga räcken får anläggas på tak ovan högsta nockhöjd.

Bestämmelser med bokstaven f indexerat med 1,3 och 4 talar om utformning för fasader avseende kvalitet för material, uttryck med öppenhet åt gata, att tekniska anläggningar ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym samt att räcke för takterrass ska vara indraget minst 1,0 meter från fasadliv. Samt anges om hänsyn vid utformning mot befintligt polishus. Bestämmelse k med index 1 är en varsamhetsbestämmelse med beskrivna kvaliteter för befintligt polishus.

Bestämmelse e med index 5 och 6 anger placering av byggnadsdelar. Bestämmelse m med index 2 och 3 talar om markrelaterat krav och krav för störningsskydd utifrån översvämningsrisk kopplat till skyfall. Bestämmelse n med index 1 ställer krav om plantering. Bestämmelse x med index 1 ställer krav om mark tillgänglig för allmän gångtrafik genom servitut. Bestämmelse e med index 8 innebär att förbindelsegång får uppföras mellan byggnader ovan mark samt får mark underbyggas och att marken däremellan inte ska bebyggas till en fri höjd av fem meter enligt bestämmelse e med index 9. Bestämmelse u₁ innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Beskrivning av planbestämmelser för Ernst Fontells Plats

Användningsområden för norra delen vid EFP med rättsverksamhet och kontor är C₁ – polismyndighet, åklagarmyndighet och domstolsväsende, C- Centrumändamål C – Centrumändamål som med egenskapsbestämmelsen e₄ innebär att centrum endast tillåts i gatuplan och en våning upp, D₁- Kriminalvård, E₂ – Styr- o reglercentral, K- kontor, O₁- tillfällig vistelse hotell, samt P₁ för parkering under mark. Användningsområde för södra delen med studentboende och huvudkontor är B₁ –studentbostäder, E₁ – fördelarstation, C- centrumändamål som omfattar bland annat handel, service, kontor och tillfällig vistelse i form av hotell samt P₁ för parkering under markplan. Även underbyggnadsrätter på kvartersmark samt under delar av allmän plats medges för kvarteret. För delar av byggrätten mot Skånegatan medges att endast skärmtak får uppföras ovan mark vilket innebär att till exempel arkad med tak kan byggas.

Tillkommande byggrätter är beskrivna med egenskapslinje för byggrättsområde och högsta nockhöjd anges i meter över nollplan och index med siffra 2 som anger att endast terrasser med erforderliga räcken får anläggas på tak ovan högsta nockhöjd.

Bestämmelser med bokstaven f indexerat med 1,2,3 och 5 talar om utformning för fasader avseende kvalitet för material, uttryck med öppenhet åt gata, hur mycket av fasadlängd som ska ha lokaler i gatuplan och att tekniska anläggningar ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym samt att räcke för takterrass ska vara indraget minst 1,0 meter från fasadliv samt om byggnadens utformning.

a med index 1 innebär att gemensamhetsanläggning för parkering under markplan inklusive in- och utfart ska bildas. För delar av kvarteret gäller utfartsförbud mot allmän plats samt innebär u₁ markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Generella planbestämmelser

Planen har generella bestämmelser avseende riktvärden för buller som berör bostäder, värde för vibrationer som ej får överskridas samt krav på hur förstärkning av byggnader med explosionsskydd ska utföras.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Detaljplanen omfattar Smålandsgatan i sin hela sträckning och gatorna öster och norr om Ernst Fontells Plats. Där detaljplanen angränsar till Bohusgatan och Skånegatan, inkluderas även delar av dessa gator. Gatornas sektioner och utformning ses över för att bidra med kvaliteter till stadsmiljön, för en höjd trafiksäkerhet och för att tillgodose tillgänglighet och angöring för den nya bebyggelsen.

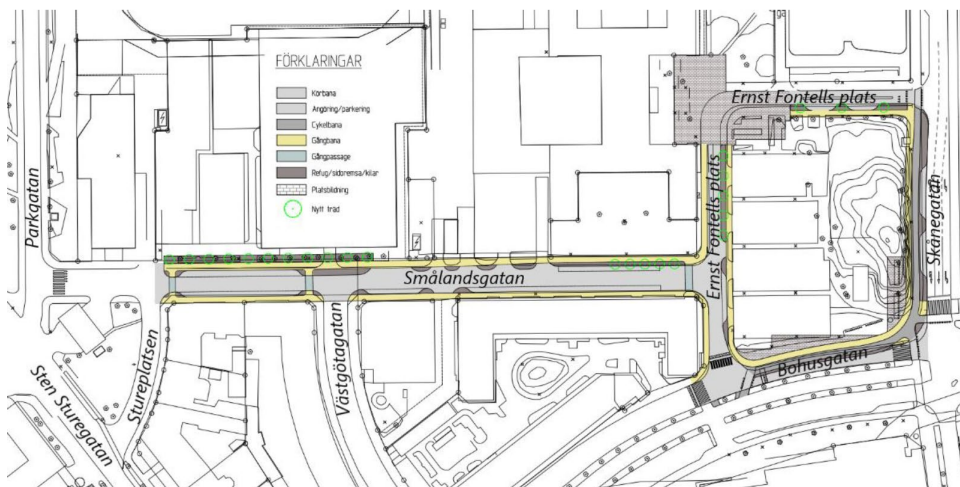
I detaljplanen säkerställs allmänna funktioner i området genom att utrymme avsätts för användningen GATA och TORG. Hur trafiksystemen utformas regleras inte genom detaljplanen. I till detaljplanen tillhörande trafikförslag föreslås hur ytorna ska utformas. Trafikförslaget följer med som underlag vid genomförande och projektering av de allmänna platserna som ska förvaltas av trafikkontoret.

Användningen TORG omfattar också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen GATA. Det kan ofta vara gestaltningsmässigt motiverat att kunna inrymma hela torgytan inom användningen TORG istället för att reglera användningen GATA längs en eller flera sidor av torget. Torgytan i norr avser fordonstrafik förbi platsen medan torgytan vid Bohusgatan avser vistelse. Biltrafiken här framförs som idag längs Bohusgatan.

Det framtida trafiksystemet kommer enligt trafikförslaget att ha samma struktur som befintligt. Den största förändring som sker är att ett av två befintliga västergående körfält på Bohusgatan tas bort i trafikförslaget. Anledningen är att skapa utrymme att behålla cykelbana längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartersmark flyttas söderut. Körbanan på Smålandsgatan smalnas av till förmån för bredare trottoarer

Framkomligheten för gång- och cykeltrafik på Skånegatan förbättras då GC-banan breddas i trafikförslaget. Bredd på gång- respektive cykelbana behålls längs Bohusgatan. I övriga området behålls eller ökar gångbanelängden och fler passager införs. Cykling inom övriga området sker liksom tidigare i blandtrafik och framkomligheten bedöms inte påverkas.

Framkomligheten på västra delen av Ernst Fontells Plats, mellan Bohusgatan och Smålandsgatan, försämrats. Sektionen blir i trafikförslaget smalare på grund av behovet av lastplats.



Översikt trafikförslag (Atkins).

Gator, GC-vägar**Smålandsgatan**

I förslaget för Smålandsgatan smalnas körbanan av något jämfört med befintligt, till förmån för en bredare gångbana längs norra sidan av Smålandsgatans västra del. Längs östra delen av Smålandsgatan har även den norra gångbanan getts bredden 2.5 meter eftersom vistelse i kvarteret utanför Rättscentrum inte ska uppmuntras. Dessutom läggs en trädlist om 1,6 meter bred vid norra sidan som gör att gatubredden upplevs generös. Längs södra sidan behålls i stort sett befintlig gångbaneläbredd på 2.5 meter. Cykel föreslås fortsatt ske i blandtrafik.

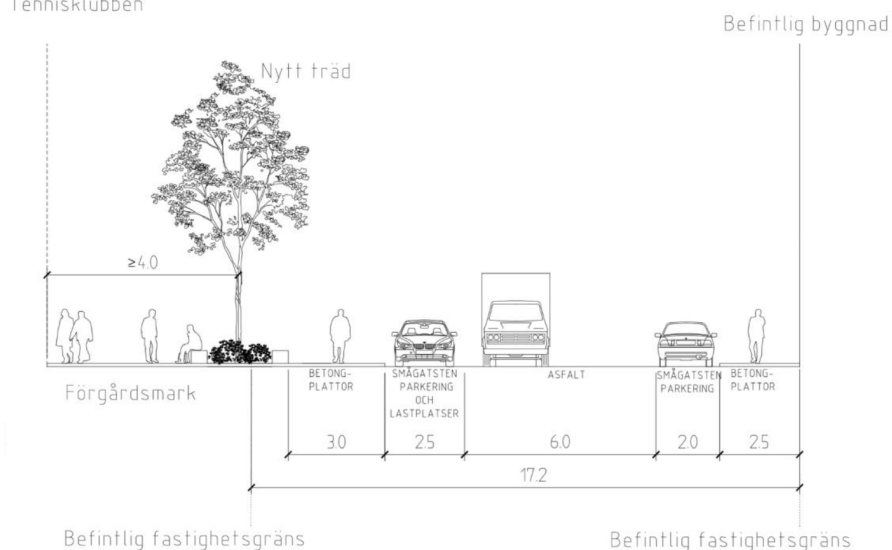
Över Smålandsgatan är två passager föreslagna - en i östra delen vid Ernst Fontells Plats samt en passage från Västgötagatans västra sida över Smålandsgatan. Hänsyn har tagits till placering av entréer till verksamheter i planområdet och till en befintlig skola vid korsningen Smålandsgatan/Västgötagatan. Passagerna i förslaget är placerade utifrån tanken att skapa en säkrare skolväg för eleverna. Utöver dessa två passager finns ett befintligt övergångsställe i västra änden över Smålandsgatan utanför det aktuella planområdet.

Befintlig trädallé avses ersättas och nya träd planteras längs med gatan österut där så är möjligt med hänsyn till ledningar. Där det är lämpligt med hänsyn till verksamhet i närliggande byggnader, föreslås att trädplantering omges av sittytter för att skapa en miljö som inbjuder till vistelse. Göteborgs stadsmiljöpolicy och till den hörande dokument ska följas vid gestaltning och belysning, val av utrustning, träd, material och kulörer.

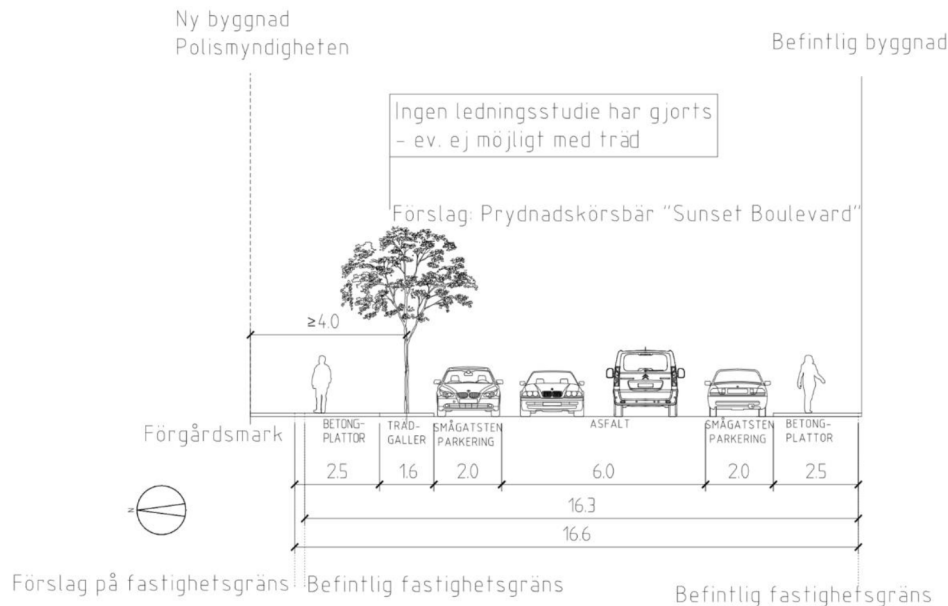
Gatan utformas med fickor för parkering/angöring som tydligt avgränsas med klackar. På så vis förstärks intrycket av något smalare körbana, även då bilar inte står parkerade längs sträckan. Utformningen har valts för att skapa en mer stadslik karaktär och med målet att det visuella intrycket ska ge en hastighetsdämpande effekt.

Längs Smålandsgatan finns idag gatuparkering med varierande reglering. Förslaget strävar efter att bibehålla möjligheten till parkering i ungefär samma omfattning. Regleringen är anpassningsbar och utreds i ett senare skede.

Ny byggnad
Tennisklubben



Sektion Smålandsgatans västra del, utanför Ullevi Tennis (trafikförslag, Atkins).



Sektion Smålandsgatans östra del, utanför Rättscentrum (trafikförslag, Atkins).

Gatorna runt Ernst Fontells Plats

På norra delen av Ernst Fontells plats behålls den befintliga breda gångbanan längs norra sidan. Längs gatans södra sida ges gångbanan en bredd på 2.5 meter. Genomgående GC-passage över gatans östra del behålls likt befintligt.

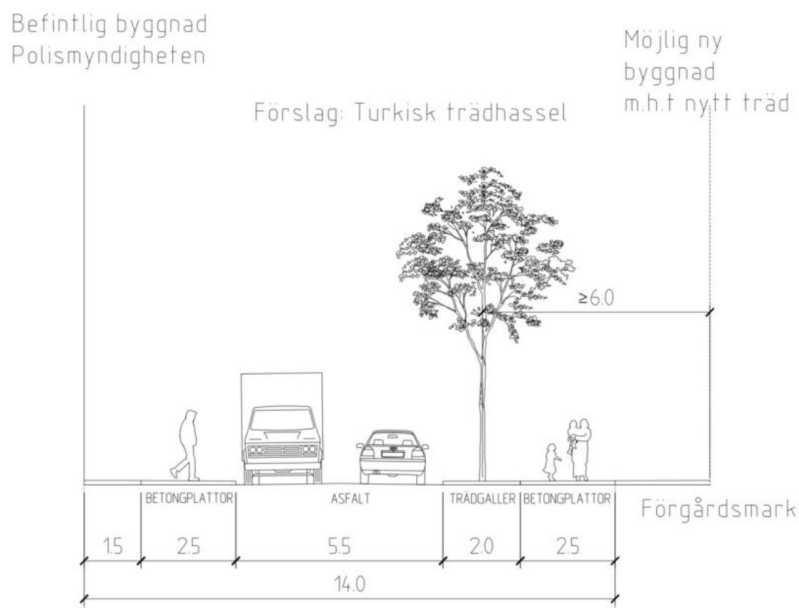
Angöring i kombination med träd möjliggörs i en remsa mellan körbanan och den södra gångbanan. Remsan har i trafikförslaget getts en bredd på 2.5 meter för att möjliggöra till exempel parkering för rörelsehindrade.

Nordvästra delen av Ernst Fontells Plats kommer att utformas som en torgyta för att förbinda det befintliga polishuset med det nya och för att tydliggöra Garnisonsparken. Torgytan ska utredas vidare inför detaljplanens granskningsskede. Behovet av passager över den delen studeras i samband med det arbetet. Likaså behöver både framkomlighet och säkerhet för fotgängare studeras.

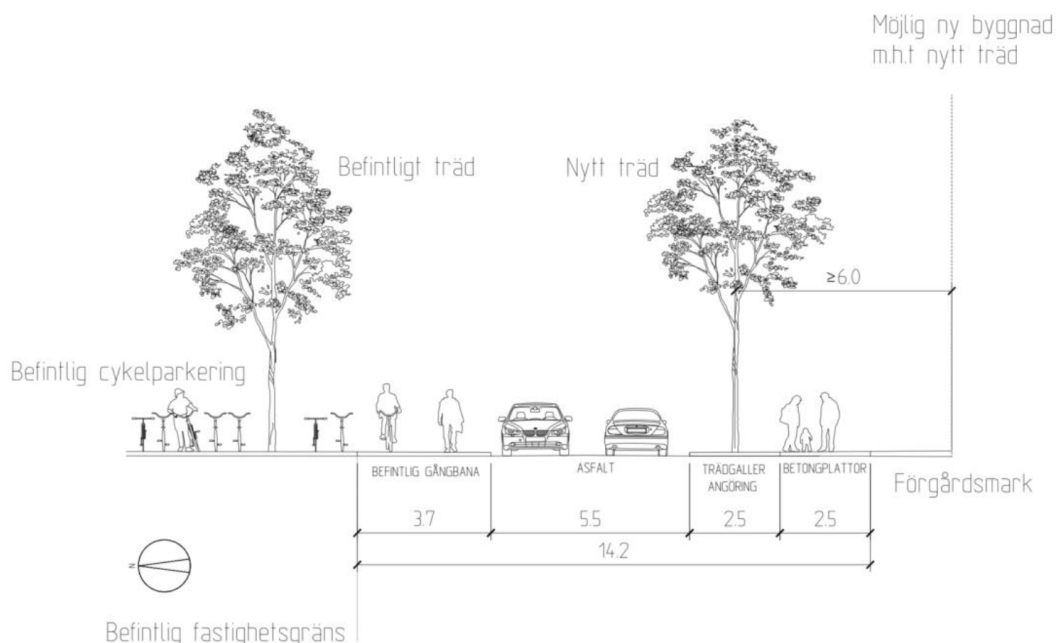
På västra delen av Ernst Fontells plats är behovet likvärdigt att ta sig fram på den västra och östra sidan gatan, varför 2.5 meter breda gångbanor föreslås på var sida. Norr om korsningen med Smålandsgatan, mellan körbanan och den östra gångbanan möjliggörs plantering av träd i rad, vilket blir en kompensation för den befintliga allé av turkisk trädhassel som försvinner längs Ernst Fontells plats norra del. Cykling sker i blandtrafik på både östra och västra sidan.

Behov av in- och utfart till garageramper för fastigheten på Ernst Fontells Plats behöver studeras närmare under det fortsatta detaljplanearbetet.

Behov av en lastplats finns på sträckan och föreslås i södra delen som kan serva byggnaden med studentbostäder. Behovet av lastplats ställs mot framkomligheten och är något som bör utredas vidare.



Sektion Ernst Fontells Plats, västra delen. (trafikförslag, Atkins).



Sektion Ernst Fontells Plats, norra delen. (trafikförslag, Atkins).

Skånegatan

Den befintliga gång- och cykelbanan breddas för att uppfylla riktlinjerna för normal standard.

Remsan mellan cykelbanan och körbanan breddas jämfört med befintligt för att skapa yta för behov som till exempel angöring/lastplats. Vid sidan av Skånegatan, norr om korsningen med Bohusgatan föreslås plats för cykelparkering. En del av ytan kan användas för att ersätta läget för befintlig Styr & Ställ som finns vid Bohusgatan. Utformningen i korsningen Skånegatan-Bohusgatan justeras något till följd av förändrad sektion på Bohusgatan.

Inför granskning ska Skånegatans sektion utredas vidare i syfte att utforma en god stadsmiljö där trafiksystemen och tillkommande verksamheter behov beaktas.

Bohusgatan

I trafikförslaget föreslås att ett av två befintliga västergående körfält tas bort förbi Ernst Fontells Plats För att skapa utrymme åt den nya byggnationen och för att behålla cykelbana längs norra sidan. Inför granskning ska cykelbanans läge på norra sidan utredas vidare då cykelbana finns både i mitten samt på södra sidan av Bohusgatan. Dessutom upphör cykelbanan på norra sidan efter Ernst Fontells Plats. Kan cykelbanan i norr tas bort ges mer utrymme för torgyta och möjlighet till angöring för fastigheten vilket kan bidra till en bättre användning och tillgänglighet till platsen vilket förespråkas ur ett stadsmiljöperspektiv.

Bohusgatans korsning med Ernst Fontells plats föreslås att förhöjas för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter som korsar gatan. Komplettering med ett övergångsställe i korsningens norra del föreslås för förbättrad tydlighet och framkomlighet för gående.

Parkering / cykelparkering

I trafikförslaget strävas efter att bibehålla möjligheten till parkering i ungefär samma omfattning som finns reglerat längs gatorna idag.

Längs samtliga gator, utom Bohusgatan, föreslås en 2-2.5 meter bred ficka som kan nyttjas för parkering, angöring eller lastzon. Placering av ytor för de syftena behöver justeras efter entréer och in- och utfarter med mera, samordnat med vidare projektering av kvartersmark. Utrymmet för leveranser och parkering för rörelsehindrade tillgodoses i grova drag men behöver studeras vidare i detalj. Särskilt gäller det Skånegatan och Ernst Fontells Plats västra del, där utrymmet är begränsat och trafiksäkerhet respektive framkomlighet därför kan påverkas negativt.

Bil- och cykelparkering för boende, anställda och besökare ska lösas inom den egna fastigheten på kvartersmark. Göteborgs Stad har antagit riktlinjer och anvisningar för mobilitet och parkering, beslutade i byggnadsnämnden 2018-02-06 respektive 2018-04-24, som ska gälla vid detaljplanering och bygglov för verksamheter och bostäder. Riktlinjerna bygger på att tillämpa flexibla parkeringstal genom att beroende på läge, projektspecifika förutsättningar och frivilligt arbete med mobilitetsåtgärder kunna anpassa parkeringstalen i varje enskilt projekt.

För tillkommande verksamheter och studentbostäder har en mobilitet- och parkeringsutredning tagits fram enligt riktlinjerna. Planområdet bedöms ha en mycket god sammanvägd tillgänglighet med ett stort antal hållplatser och knutpunkter för kollektivtrafik i närområdet samt ett cykelnät av hög klass i direkt närhet till planområdet. Den goda tillgängligheten har föranlett ett ökat cykelparkeringstal och sänkt bilparkeringstal för kontorsverksamheterna. I paritet med Stadens riktlinjer gällande kategoribostäder är parkeringstalet lägre än angivet normalspann för flerbostadshus. För studentbostäder beräknas 0,05 bilplatser per lägenhet respektive för företagslägenheter 0,07 bilplatser per lägenhet.

Efter bedömningar utifrån platsens förutsättningar och förslag på mobilitetsåtgärder innebär föreslagen exploatering att cirka 1400 parkeringsplatser för cykel respektive cirka 290 parkeringsplatser för bil behöver anordnas inom kvartersmarken. Parkeringstalet för kontorsverksamhet är fortsatt föremål för arbete och dialog. Bedömningarna,

beräkningarna och slutsatserna avseende parkeringstalen kan därför komma att ändras i det fortsatta arbetet och uppdateras i så fall inför detaljplanens granskning. Antalet parkeringsplatser är också beroende av den totala byggrätten som medges i detaljplanen och senare söks för i bygglov varför summan av parkering som behöver tillföras kan ändras under processen.

Gemensamhetsanläggning för del av parkeringsanläggning för byggnationen under Ernst Fontells Plats avses bildas.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Området är plant, vilket ger bra förutsättningar för tillgänglighetsanpassning. Behov av ledstråk, utjämning av nivåskillnader med flera tillgänglighetsfrågor, behöver studeras i detalj i projekteringen.

Behovet för oskyddade trafikanter att transportera sig inom planområdet tillgodoses genom gångbanor på båda sidor av samtliga gator, med passager på strategiska platser. Förslaget innebär en förbättring jämfört med befintligt då flera gångbanor blir bredare och antalet markerade passager ökar. Cykling sker i blandtrafik på Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats, vilket anses vara en fungerande lösning med hänsyn till framtidens beräknade trafikflöde på gatan. På Bohusgatan och Skånegatan finns separat cykelbana. På Skånegatan blir GC-banan bredare jämfört med idag. I det vidare planarbetet kommer det att ske ytterligare översyn av cykelbanorna i området, med hänsyn till behov och fysiska förutsättningar.

Utrymme för parkering för rörelsehindrade tillgodoses i grova drag, men behöver studeras vidare i detalj.

Service

Då det i stadsdelen idag råder brist på skol- och förskoleplatser medges inga vanliga bostäder inom detaljplanen. Studentbostäder tillåts då antalet barn kan antas bli mindre än om vanliga bostäder hade uppförts. Därmed bedöms planens genomförande inte generera något betydande behov av skolplatser och förskoleplatser. Genom detaljplanen möjliggörs inte för att förskola- eller skola uppförs.

Ingen övrig kommunal service finns inom eller planeras att förläggas inom planområdet.

Olika former av service medges inom detaljplanen genom användningen för centrumändamål. För byggrätterna mot Bohusgatan samt Smålandsgatans västra del ställs krav på att en viss andel av bottenvåningen ska utgöras av publika verksamheter. Troligt är att det kan bli någon form av café- eller restaurangverksamhet eller mindre butikslokal.

Genom detaljplanen möjliggörs det för sport- och idrottsanläggning där befintlig tennisverksamhet avses inhysas.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Genom planförslaget försvinner den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats. Garnisonsparken blir liggande ännu mer dold bakom höga byggnader och solförhållanden i parken kommer bli sämre än vad de är i dag då ny bebyggelse tillåts i nära anslutning till parken. Samtidigt kommer också fler människor att bo och vistas i området. Träden i Garnisonsparken ska genom skyddsbestämmelse bevaras eller ersättas med nya.

De värden som går förlorade kan inte fullt ut ersättas men en viss kompensation kan göras delvis inom planområdet samt utanför. Föreslagna kompensationsåtgärder beskrivs från sidan 60.

De tre hästkastanjer som växer på gräsytan söder om befintligt polishus kommer behöva tas bort om föreslagen byggrätt genomförs mot Smålandsgatan. Dessa står på privat mark och det är upp till fastighetsägaren om en kompensation av de värdena ska genomföras.

De båda alléerna inom planområdet bedöms påverkas av planförslagets genomförande och ansökan om biotopskydd ska skickas in till länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning.

Gällande den rödlistade getlaven gör park- och naturförvaltningen bedömningen att förekomsten av getlav på en lind på Smålandsgatan inte är avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Getlaven bedömdes tidigare vara hotad och rödlistad men har på senare tid blivit vanligare och därmed tagits bort från rödlistan och numera bedömd som livskraftig. I centrala staden finns ett flertal fynd av getlav. I Göteborg så beror den tämligen goda förekomsten av getlav till stor del på importerade träd. Om trädet behöver tas bort, föreslås att Staden undersöker ifall det är möjligt och rimligt att flytta trädet till en näraliggande plats.

Friytor

Garnisonsparken klassas som bostadsnära park. Parken ligger inklämd mellan stora byggnader och har ingen riktig entré. Även närvaron av Rättscentrum sätter sin prägel på parken. Den har svårt att tillgodose sociala värden som ska finnas i en bostadsnära park, som mötesplats, grön oas och vila. I dag nyttjas parken först och främst av de som arbetar i området.

Även grönområdet på Ernst Fontells Plats finns men används inte idag i någon större utsträckning som vistelseyta och det finns en viss trygghetsproblematik kopplat till platsen. Genom planförslaget bebyggs ytan på Ernst Fontells Plats och få grön- och friytor tillskapas i den offentliga miljön.

Den största delen av planförslaget utgörs av kvartersmark och i övrigt främst av gator. Direkt norr om Bohusgatan möjliggörs för en mindre torgyta framför SGS tilltänkta byggnad som delvis går runt hörnet mot Skånegatan och Smålandsgatan. Samt möjliggörs för en torgyta i norra delen av platsen i direkt anslutning till befintliga och nya polishuset och Garnisonsparken. Denna torgyta kommer dock korsas av fordonstrafik och in- och utfarter till parkeringsgarage.

Ytor för lek och rekreation saknas inom planområdet idag och inga nya ytor alternativt begränsade ytor tillförs. Ingen av ytorna vänder sig direkt till barn.

För tillkommande verksamheter och bostäder avses friytor främst säkerställas genom uteplatser på takterrasser.

Sociala aspekter och åtgärder

En social utmaning är att få till ett samspel med en levande blandstad med bostäder och utevistelsezoner och service till denna miljö som är starkt präglad av säkerhetsaspekter för Rättscentrum, häkte, utryckning och arenamiljöer med utrymning för högriskmatcher. Utmaningen är att få denna brokighet att samverka och att tillskapa sociala mötesplatser och att kunna känna sig bejakad som människa tack vare genomtänkt utformning av miljön.

Smålandsgatan präglas idag av uttryck för en slags övergivenhet av miljön. Till gatan finns få entréer, gatan är lång och hela området präglas av storskalighet som bidrar till den känslan. Någon mer omsorg uttrycker gatan runt Ernst Fontells Plats.

Detaljplaneförslaget innebär ett tillskott av kategoribostäder och verksamheter i ett område som präglas av kontor och polismyndighet och stora idrottsanläggningar. Tillkommande hushåll kommer bidra till att befolka området dygnets alla timmar och bidra till ökad trygghet. Till denna utveckling planeras polisens passexpedition åt Skånegatan och verksamheter i gatuplan mot Bohusgatan såsom restaurang/café, butik, studieplatser och huvudreception i staden för SGS studentbostäder. Vid Smålandsgatan utvecklas Ullevi Tennis med service, café och tillkommande kontor med företagsbostäder som kommer bidra till fler besökare i den delen av området.

Dessa besöksmål kommer bidra med möjligheter för att nå en mer sammanhållen stad.

Genom upprustning med hjälp av arkitektoniskt ordnande som till exempel hög nivå för gestaltning av bottenvåningar, markbeläggning, belysning samt trädplanteringar avses att uppnå en närmiljö som kommer bidra med uttryck för lugn och ordning till området.

Fortsatt arbete för att ta fram åtgärder som ska stärka den sociala miljön ska göras i den fortsatta planprocessen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Bristen på allmän platsmark inom planområdet begränsar möjligheten för att kunna anlägga fördröjnings-/reningsanläggningar för dagvattnet inom den allmänna platsmarken.

Planområdet lämpar sig inte för infiltration, vilket medför att dagvattnet kommer att behöva ledas vidare till dagvattennätet efter rening och fördröjning i anläggning.

För kvartersmark gäller att dagvatten i första hand ska tas om hand inom den egna fastigheten där dagvattnet genereras. Fastigheterna har ett krav på att fördröja 10 mm vatten/m² reducerad yta, vilket fastigheterna inom detaljplanen bedöms klara att fördröja. Fördröjningsvolymerna som behöver hanteras av fastighetsägare är; 80 m³, 23 m³ respektive 72 m³. Inom allmän platsmark behöver, enligt nuvarande förutsättningar, 610 m³ fördröjas.

Generellt för fastigheterna gällande fördröjning är att det måste anläggas ovan mark eller i bjälklagen, då det saknas utrymme kring byggnaderna för att kunna hantera dagvattnet.

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

Föroreningsberäkningar har gjorts för området före exploatering, efter exploatering och efter exploatering med rening. Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms inga ämnen överstiga de rekommenderade koncentrationerna. Föroreningsmängderna har beräknats för hela detaljplanen i kg/år, och resultaten visar att den totala föroreningsmängden för detaljplanen minskar. I relation till miljö kvalitetsnormer så medför det att detaljplanen inte kommer att ha en negativ påverkan på Fattighuset.

Generellt för fastigheterna inom planområdet så ökar andelen tak, detta medför att dagvattnet från området kommer att ses som relativt rent jämfört med dagvatten från parkeringsytor. Vilket medför att, med rätt materialval, så skulle det gå att begränsa utsläppen av föroreningar i dagvattnet ytterligare och inte påverka recipient negativt.

Dagvattennätets kapacitet behöver utredas vidare, då den är avgörande för dimensionering av dagvattenfördröjningen inom detaljplanen. Inom detaljplanen finns inte tillräckligt med allmän platsmark för hantering av dagvatten, vilket medför att ledningsnätet inte kommer att klara kraven från Svenskt Vatten på att avleda ett regn med återkomsttid 30 år utan dämning till marknivå. Om det finns möjlighet att öka kapaciteten i ledningssystemet så skulle det medföra en minskning av fördröjningsvolymerna inom allmän platsmark.

Dagvattenhantering för stora delar av Heden 47:1 (Gamla Ullevi) samt parkeringsytan inom Heden 47:2 (Ullevi TK) sker med den pumpanläggning som GotEvent, med stöd av arrende AL-2012-0100, har anlagt inom Heden 47:2. Om anläggningen fortsatt ska användas och på vilket sätt kommer fortsatt utredas inom ramen för planarbetet.

Vatten och avlopp

Över Ernst Fontells plats ligger det dricksvattenledningar som måste flyttas. En av ledningarnas avstängning måste samordnas med annan byggnation i Staden.

Kapaciteten för brandvatten behöver ökas för att klara byggnader högre än 40 meter. Kretslopp- och Vatten kommer utreda om befintlig dricksvattenkapacitet är tillräcklig eller behöver ökas. Normaltrycket för dricksvatten behöver ökas för byggnader högre än +50 meter. Sådan tryckstegring anordnas och bekostas av respektive fastighetsägare.

Placering av anslutningspunkter kommer fortsatt behandlas i det kommande planarbetet.

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

Värme/Kyla

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

El, tele och opto

För den nya bebyggelsen kommer respektive exploatör att behöva anlägga transformatorstation för det tillkommande behovet av el. Anläggningar som är till för en enskild fastighetsägare kan placeras inom respektive fastighetsägares byggrätt.

På Ernst Fontells Plats finns idag en fördelarstation som behöver hanteras i och med byggnation på platsen. I detaljplanen möjliggörs för att fördelarstationen byggs in i de nya byggnaderna samt markreservat för erforderliga ledningar. Åtkomst för service och underhåll avses ske från Smålandsgatan.

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

För digital kommunikation har Skanova och GothNet ledningar i området. Det är främst abonnentsledningar som behöver hanteras vid utbyggnad av området.

Signalregleringsstation

I nordöstra delen av Ernst Fontells Plats finns en signalregleringsstation för närliggande kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör att stationen byggs in i de nya byggnaderna, med fri sikt mot signalplatsen, med markreservat för erforderliga ledningar. Åtkomst för service och underhåll avses ske från Skånegatan.

Avfall

För tillkommande bebyggelse bör fastighetsnära avfallshantering möjliggöras samt placering ske åt gata som går att angöra med sopbil. Vid avfallshantering inom byggnader ska yta finnas för möjlighet för sortering.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

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

Vid en exploatering inom den sydöstra delen kommer det att krävas sprängningsarbeten, grundläggningen medför grundläggning på berg som när jorddjupen ökar övergår till plintgrundläggning och pålning. Kommer byggnaderna uppföras med källare kan eventuell all grundläggning, beroende på jorddjup, ske direkt på berg efter erforderliga sprängningsarbeten. Inom övriga delar inom planområdet kommer det att krävas pålgrundläggning.

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

För att verifiera befintliga markförhållandena och kunna detaljprojektera lämpligaste grundläggningsmetod kommer det att krävas platsspecifika geotekniska utredningar.

Det föreligger osäkerhet om grundvattennivåerna närmast kring den lokala bergshöjden i sydost, detta måste utredas vidare vid en eventuell detaljprojektering.

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

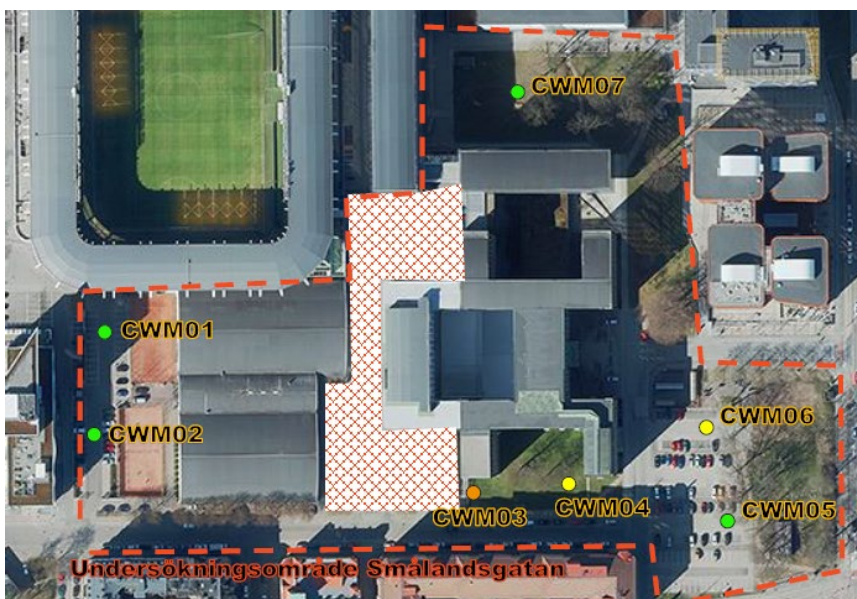
Inom normalriskområde rekommenderas att nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar bör tätas.

Markmiljö

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

Provtagning har gjorts i olika delar av planområdet. Provpunkter i grön färg i kommande bild visar var förorenande ämnen detekterats med halter under de tillämplbara riktvärdena. Förhöjda föroreningshalter av PAHer (polycykliska aromatiska kolväten) i jord har återfunnits ställvis i området, halter överskridande riktvärden har påvisats i fyllnadsjorden på olika nivåer mellan 0-2 meter i punkterna 03, 04 och 06. Exponeringsriskerna för människor med avseende på påvisade metall- och PAH-föroreningar bedöms som liten. De PAHer som påträffats i de högsta halterna återfinns enbart i en punkt, 03, och i denna på 1,5-2,0 m djup. Då påvisade ämnen tillhör de medel- och högmolekylära PAHerna, och således inte är lättflyktiga, kan risken för ånginträngning anses låg. Vid markarbete finns en exponering- och spridningsrisk som bör beaktas.

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



Provtagningspunkter för PAH (miljöteknisk markundersökning, Cowi).

SAMRÅDSHANDLING

Vid en eventuell nyetablering inom aktuellt område och med avseende på påvisade föroreningar görs bedömningen att efterbehandlingsåtgärder kommer att bli nödvändiga. Vid ett framtida markarbete med schaktning och bortskaffande av massor kommer en hantering av förorenade massor bli nödvändig.

Innan markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder skickas till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten utgörs i detta fall av Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad.

Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Massor med föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM ska hanteras med restriktioner. Innan eventuell efterbehandlingsåtgärd sätts in ska kontakt med tillsynsmyndigheten upprättas enligt 28§ förordningen (1998:899) miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Arkeologi

Byggnation på Ernst Fontells Plats ska föregås av en slutundersökning avseende fornlämningen Göteborg 436, bestående av den gamla Garnisonskyrkogården. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om slutundersökning till länsstyrelsen.

För Garnisonsparken sätts planbestämmelse om att markarbeten ska föregås av arkeologisk undersökning med hänsyn till ovan nämnda fornlämning.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. Bullerkraven gäller för bostäder och utredningen omfattar påverkan på planerade studentbostäder på Ernst Fontells Plats vid Skånegatan/Bohusgatan. Buller har även beräknats för planerad byggnation på fastigheten vid Ullevi Tennis. I detaljplanen föreslås dock endast tillfällig vistelse för hotell som inte omfattas av bullerförordningens krav.

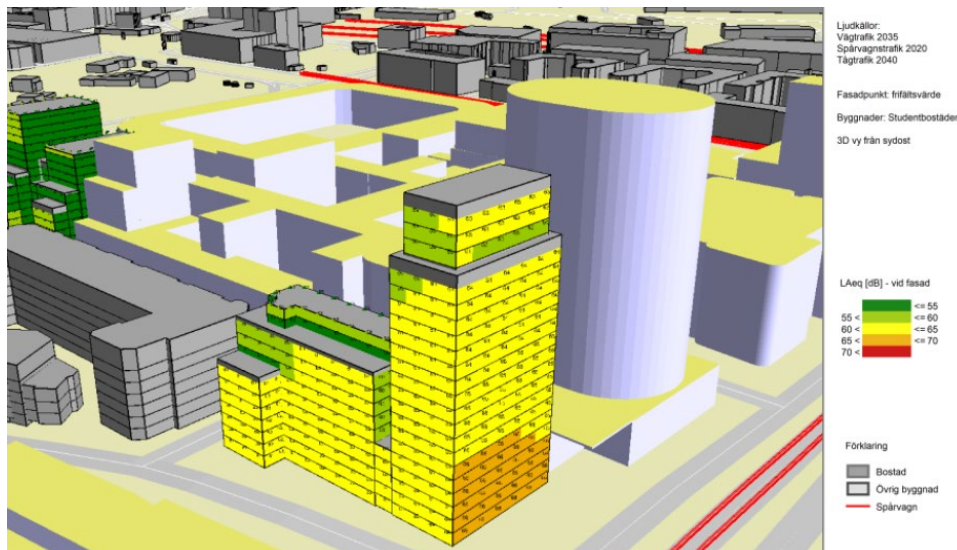
Buller från trafik

För trafikbuller kommer bedömningen för bostäder utgå från SFS 2015:216 med tillägget från 2017.

Beräkningar av buller från väg- och spårtrafik visar att de högsta bullernivåerna förekommer vid planerade studentbostäder vid höghusets östra fasad mot Skånegatan. Den högsta beräknade ljudnivå vid fasad är 66 dBA. Riktvärdet på 65 dBA för småbostäder överskrids på de första sex våningsplanerna mot Skånegatan. Ljudnivåer har beräknats på 2 m över markens höjd och med en höjd av 2 meter per våningsplan. Höjden mellan våningsplanerna har antagits vara 2,8 meter, inklusive bottenvåningen. Det innebär att höjden upp till 16 meter mot Skånegatan överskrider riktvärdet på 65 dBA. Det finns möjlighet att uppnå 65 dBA även här om fasaden dras in tre meter från Skånegatan alternativt kan inte studentbostäder placeras där riktvärdena överskrids. För resten av bostadsbyggnaden innehålls riktvärdet för småbostäder. Det finns även möjlighet att anordna större bostäder mot väster och norr där beräknade bullernivåer

ligger under 60 dBA vid fasad. Planbestämmelse om att riktvärdet 65 dBA för småbostäder ska klaras införs i detaljplanen.

Beräkningsresultaten indikerar att riktvärdena för uteplats kan innehållas på innergården på studentbostäderna



Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad som frifältsvärden vid studentbostäderna, 3D-vy från sydost (bullerutredning, Cowi).

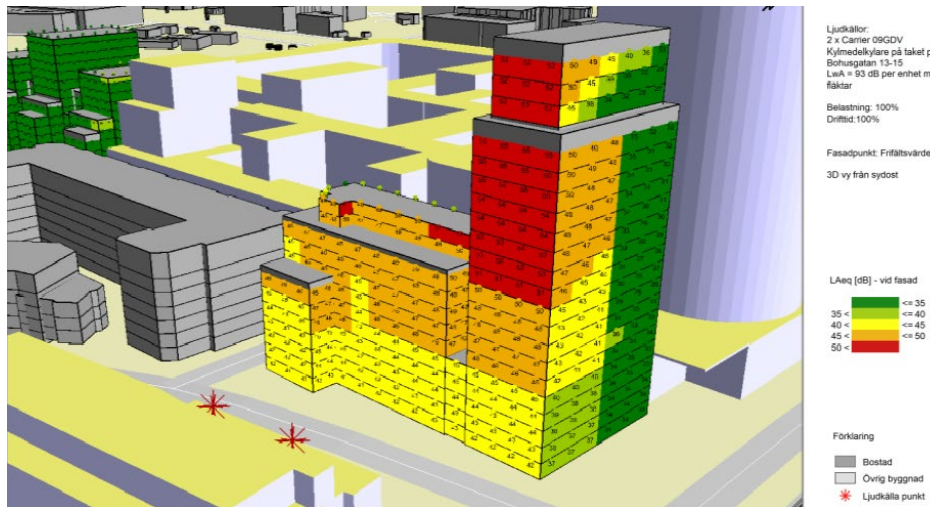
Det finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid kontorsbyggnader och därmed inga värden som behöver efterföljas vid detaljplanering. I framtiden bullerutredning har ändå buller från trafiken illustreras också vid kontorsbyggnader som underlag för dimensionering av fasader och rum för att kunna skapa bra ljudmiljöer inomhus. Merparten av kontorsbyggnaderna har bullernivåer utomhus vid fasad under 60 dBA. Undantaget är byggnaden mot Skånegatan/Bohusgatan där fasaden mot Skånegatan har bullernivåer över 65 dBA på de tio nedersta våningsplanen.

Verksamhetsbuller

Boverket anger de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller i allmänna råd (BFS 2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. En tillhörande ny vägledning (rapport 2020:8) kompletterar de allmänna råden och ger stöd i bedömningen.

För det planerade studentbostadshuset visar beräkningen att alla lägenheter mot söder, ett stort antal lägenheter mot öster och även några enstaka mot väster påverkas av buller från fläktarna på taken på Bohusgatan 13-15 (se följande bild). Beräknade bullernivåer från kylaggregatet uppgår som mest till 55 dBA. Endast de grönmarkerade delarna visar var samtliga riktvärdena klaras. Gul färg indikerar var riktvärdena för dag och kvällstid klaras. Orange och röd färg i bilden innebär att riktvärdena för alla tidsperioder för bostäder överskrids. Fastighetsägaren har för avsikt att byta ut fläktarna inom några år och planerna just nu är att de ska ansluta sig till det kommunala systemet för fjärrkyla. Vid anslutning till fjärrkylsystemet kommer buller från anläggningen upphöra helt. Vid eventuellt avskaffande av nytt fläktsystem kommer bullernivåer förmodligen vara betydligt lägre än för dagens föråldrade system. Detta behöver vara säkerställt innan

detaljplanen antas för att bostadsändamål i form av studentbostäder ska kunna anses lämpligt. Antingen genom att fläktsystemet åtgärdats eller tagits bort alternativt genom att avtal mellan fastighetsägarna som avhandlar frågan finns på plats innan detaljplanen antas



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från fläktbuller vid studentbostäderna, 3D-vy från sydost (bullerutredning, Cowi).

Buller från arenor

För buller från Ullevi och Gamla Ullevi används Boverkets nya vägledning (2020:22) om buller från idrottsplatser och liknande anläggningar.

När en stad förtätas och bostäder byggs i attraktiva centrala lägen är det ofta oundviklig att buller från omgivningen periodvis kan vara ett störande moment. Buller från arenor är en källa till störning för nya bostäder inom planområdet. Störningarna är dock tillfälliga och medvetenheten om att dessa störningar kommer att ske ibland bör bidra till en ökad förståelse bland närboende. Bullernivåer utomhus vid fasad kommer att vara förhöjda under korta perioder. Det är viktigt att uteplatser planeras i markplan på skyddad sida så att exponering för buller från arenor minimeras.

Vibrationer

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

Eftersom de föreslagna nya byggnaderna ligger i närheten av de två arenorna, finns det en risk att vibrationer från evenemang kan överskrida riktvärdena. Den viktigaste vibrationskällan som täcks är hoppande åskådare under fotbollsmatcher eller konserter på de två arenorna. För att dämpa vibrationsnivåerna från hoppande publik har olika mildrande åtgärder installerats i de två arenorna. Åtgärderna noteras dock vara effektivare för Ullevi vilket resulterar i en dämpning av vibrationsamplituden med 80% jämfört med 50- 60% för Gamla Ullevi.

Risken för störningar kan undersökas genom att uppskatta de förväntade vibrationsnivåerna och strukturburna bullernivåerna i de nya byggnaderna med en

teoretisk/empirisk modell. Vibrationsmätningar som samlats på arenorna och bredvid de relevanta fastigheterna under evenemang på arenorna fungerar som input till den utplacerade vibrationsmodellen. Möjligheten att mäta påverkas dock för tillfället av den pågående pandemin som begränsar antalet och storleken på händelser som de två arenorna är värd för. Mätningar avses göras om möjligt inför granskning av detaljplanen.

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

Ett kritiskt avstånd bedöms från spårvagnsspåren på Skånegatan till 7,2 meter när man antar tunga byggnader med flera våningar. Konstruktionen av lätta byggnader med flera våningar är dock förknippad med större kritiska avstånd (33 meter) och ökar möjliga problem med komfortstörningar i det berörda området.

Byggnaderna i de östra delarna av planområdet planeras att uppföras med grundläggning och bjälklag i betong. På Skånegatan är körbanans tre befintliga körfält tillsammans med gång- och cykelbanan cirka 20 meter breda, vilket innebär att avståndet från de byggnader som planeras ligga närmast Skånegatan till spårvagnsspåren är väl över det kritiska avståndet på 7,2 meter. Bedömningen är därmed att risken för komfortstörningar i planområdet på grund av vibrationer från trafik är liten.

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

Bländning

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

Miljöförvaltningen bedömer att bostäder eller lokaler som är högre belägna än ljuskällorna inte blir bländade. Det störande ljuset är starkast på de våningsplan som ligger i nivå med takkanten på Gamla Ullevi. Utifrån uppgifter från Got Event förekommer evenemang främst kvällstid efter kontorsarbetstid och att det är från bostäder det kan komma klagomål. Då inga vanliga bostäder får tillkomma enligt detaljplanen (endast företagsbostäder planeras som omfattas inom tillfällig vistelse) bedöms inte bländning här vara ett problem.

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

Luft

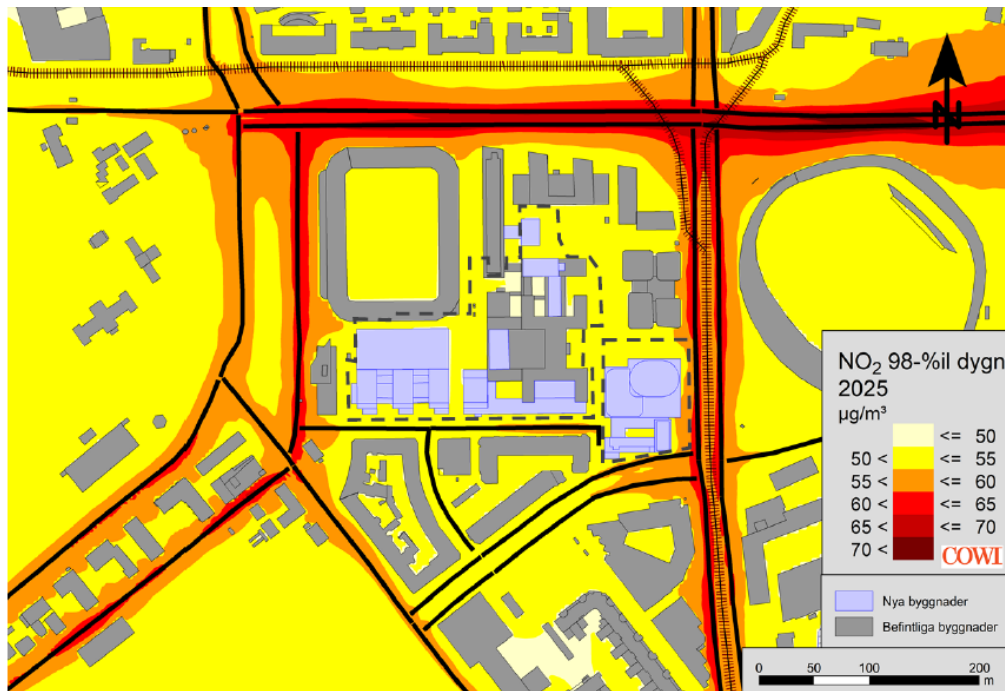
Beräkningsresultaten visar generellt högst halter längs Ullevigatan, Skånegatan samt Parkgatan, för både kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

Med den planerade bebyggelsen har det inte beräknats några överskridanden av miljökvalitetsnormen (MKN), dock tangeras MKN för dygn för NO₂ vid den planerade bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet, samt längs vägbanan av Smålandsgatan. Båda områdena är starkt påverkade av utformningen av de nya byggnaderna samt

närheten till trafikerade vägar, vilket innebär att ytterligare trafikökning kan leda till risken att MKN överskrids.

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

Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM10) till 2035. Inga överskridanden av MKN har beräknats. Resultaten visar att halten tangerar miljökvalitetsmålet, både för år och dygn i områdets östra delar.



Halter av kvävedioxid (NO₂) för år 2025 för dygn (luftutredning, Cowi).

Sammantaget visar resultaten att det finns risker för dålig luftkvalitet inom planområdet, både gällande NO₂ och PM10, men att halterna är bättre i de mer centrala delarna av området. Det är därför viktigt att tänka på att friskluftsintag, entréer och andra offentliga ytor planeras inom dessa områden och då inte riktas mot gatorna runt planområdet, för att minska exponeringen av dålig luftkvalitet.

Översvämningsrisk - skyfall

I det tematiska tillägget till översiktsplanen avseende översvämningsrisker anges de planeringsnivåer och säkerhetsmarginaler som ska tillämpas i planeringen. För skyfall med återkomsttid 100 år gäller följande:

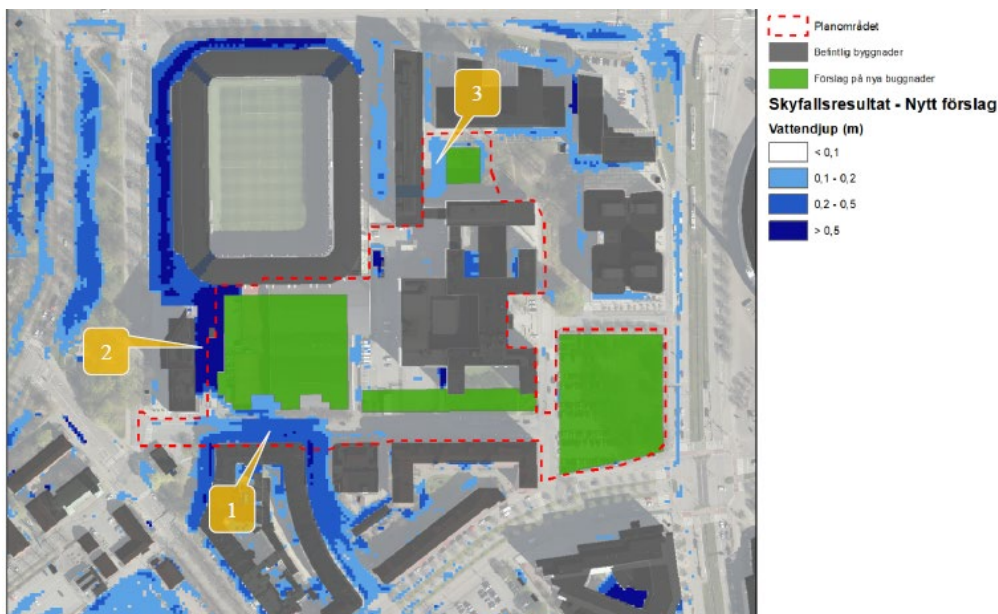
- Framkomlighet - nybyggnad, högprioriterade vägar och utrymningsvägar: maximala djupet får inte överskrida 0,2 m
- Byggnader och byggnadsfunktion - nyanläggning: marginal om minst 0,2 m till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion.
- Befintlig bebyggelse: ska inte försämrats till följd av exploatering.

Genom planförslaget ökar översvämningsrisken i de tre identifierade riskområde som finns i området redan innan en utbyggnad. Nedan beskrivs hur skyfallssituationen ska

lösas för att uppfylla stadens riktlinjer avseende översvämningsrisker. Mer går att läsa i till detaljplanen hörande skyfallsutredning.

Vid Ullevi Tennis (1 och 2 i bilden) behövs ett skyfallsmagasin uppföras som kan omhänderta minst 600 m³ samt behöver marken från Smålandsgatan justeras något för att leda om vattnet. Föreslagen byggnation på platsen behöver höjdsätta färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion till minst 0,2 meter över den högsta vattennivån på skyfallsytan alternativt ska byggnaden konstrueras eller skyddas så att den klarar en översvämning upp till 0,2 meters marginal ovanför skyfallsytan.

I norra delen av Rättscentrum (3 i bilden) behövs en multifunktionell yta som kan utjämna befintlig magasineringskapaciteten för minst 145 m³ vatten samt behöver marken runt byggnaden höjdsättas så att vattnet inte rinner mot fasaden. Föreslagen byggnation på platsen behöver höjdsätta färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion till minst 0,2 meter över den högsta vattennivån på skyfallsytan alternativt ska byggnaden konstrueras eller skyddas så att den klarar en översvämning upp till 0,2 meters marginal ovanför skyfallsytan.



Ansamlingar av skyfall i området med ny planerad bebyggelse med ökad översvämningsproblematik (Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten).

Med vital del nödvändig för byggnadsfunktion menas till exempel byggnadens grundkonstruktioner och väsentliga tekniska anläggningar i byggnaden. Om detta inte kan uppfyllas krävs objektsskydd av byggnader. Vid konstruktionslösningar, som exempelvis inte är vattentäta, är det inte tillräckligt att nivån för färdigt golv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån och ta skada vid översvämning. Väsentliga tekniska anläggningar bör ligga på samma lägsta planeringsnivå för att upprätthålla nödvändiga byggnadstekniska funktioner. Antingen ska grundläggningsnivån placeras ovan gällande planeringsnivå eller så ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån. Grundläggningsnivå avser lägsta nivå för underkant på grundsula eller platta. Exakta nivåer sätts inte för att ge en flexibilitet utifrån vilka lösningar som väljs. Frågan hanteras slutligen vid bygglov.

Dagsljus och solljus

Dagsljus

Huvudregeln i Boverkets byggregler (BBR) säger att alla rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha god tillgång till direkt dagsljus. Det gäller rum i alla typer av byggnader som till exempel bostäder, arbetslokaler och skolor.

En dagsljusutredning har tagits fram för att utreda hur ny föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelses tillgång till dagsljus. För påverkan på befintlig bebyggelse krävs fortsatt utredning och anpassning av föreslagen bebyggelse inför granskning av detaljplanen. Utredningen visar också översiktligt på hur den nya föreslagna bebyggelsen kan utformas med hänsyn till dagsljuskravet som stöd inför bygglov.

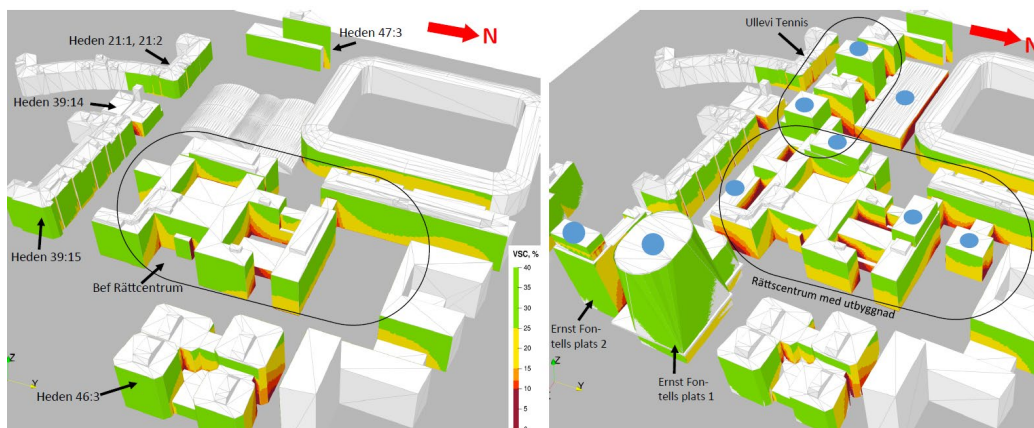
Nedan sammanfattas dagsljusutredningen som också finns bifogad till planhandlingarna.

Förtätningen av området runt Smålandsgatan kommer innebära att dagsljusstillgången försämras. Redan innan utbyggnation visar dagsljussimuleringar att framförallt lägenheter i befintliga bostadsbyggnaders lägre plan inte klarar dagsljuskrav enligt BBR och med planerad bebyggelse försämras dagsljusstillgången ytterligare.

De områden där dagsljusstillgången drastiskt försämras är östra fasaden på bostadsbyggnaden Heden 39:15 och östra fasaden på Rättscentrum. Även de inre delarna av Rättscentrum kommer att skuggas avsevärt av utbyggnationen vilket kan innebära problem vid placering av arbetsplatser så att de erhåller god tillgång på dagsljus. I princip alla plan i Heden 21:1 och 21:2 får försämrade värden.

Gällande de planerade kontorsbyggnaderna visar resultatet att kritiska nivåer på vissa delar av fasaderna framförallt i de lägre planen föreligger. Därav bör man undvika att placera arbetsplatser där och istället placera andra typer av utrymmen som exempelvis korridorer, WC och mötesrum. Om arbetsplatser ska placeras på fasader med lägre värden bör utredning avseende rumsdjup och fönstersättning göras för att säkerställa att dagsljuskravet uppfylls och om möjligt bör planlösning med öppna kontorslandskap som har fönster åt flera väderstreck prioriteras.

Gällande planerad studentbostad visar studien att dagsljusstillgången kan bli kritiskt låg för den norra fasaden mot det nya polishuset och därmed kan det bli problematiskt att uppfylla BBR-krav för lägenheter som är placerade mot denna fasad. Om möjligt bör därför lägenheterna vara genomgående så att respektive lägenhet har fönster mot minst en fasad med god dagsljusstillgång för att säkerställa att dagsljuskravet uppfylls.



Dagsljusstudie av fasader med och utan planerad bebyggelse (EQUA).

Solljus

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Studentbostäder om högst 35 m² är helt undantagna kravet.

Direkt solljus har simulerats för påverkan på befintlig bebyggelse för vårdagjämning (samma som höstdagjämning) mellan klockan 09-17 med en klar himmel. Då rum mot norr inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar endast simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse.

Det är endast på förmiddagen fram till cirka klockan 11 som den planerade studentbostadsbyggnaden har påverkan på det direkta solljuset för befintlig bebyggelse, och då endast för lägenheterna i det nordöstra hörnet av byggnaden. Som minst blir antal soltimmar ca 1,5h och som mest ca 6h i de simulerade rummen på den östra fasaden. Dock är det främst den egna byggnadens utformning som utstick i fasad och utskjutande takfot som gör att antalet soltimmar blir lågt på plan 2 och även på plan 10. På näst nedersta planet, plan 3, som inte i stort påverkas av skuggning från egna byggnaden, sjunker antal soltimmar från ca 3,3 till 2,3 i det mest utsatta rummet efter förtätning, och det är också där det sker störst minskning av antal soltimmar.

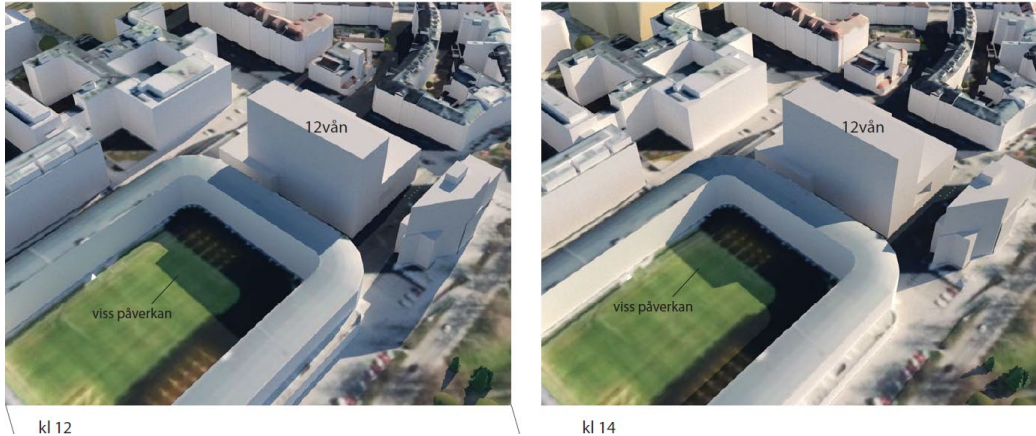
Sammanfattningsvis bedöms påverkan på grund av den föreslagna bebyggelsen på befintliga bostäder som liten och acceptabel när en stad växer och förtätas i ett centralt läge. BBR:s krav bedöms fortsatt uppfyllas.



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

Solstudier har också tagits fram för Garnisonsparken för att bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solförhållandena i parken. En försämring sker där antal soltimmar sjunker från runt 5-6 timmar i den mest solbelysta södra delen till cirka 2-3 timmar efter förtätning. Det är främst det nya och höga polishuset vid Ernst Fontells plats som påverkar den södra delen av parken. Den norra delen av parken får redan innan förtätning relativt lite soltid och efter utbyggnationen av Rättscentrum blir soltiden ytterligare något lägre. Parken har idag en begränsad användning men det är viktigt att inom området möjliggöra för utevistelsezoner med möjlighet till solbelysning.

Skuggpåverkan från den nya föreslagna bebyggelsen har också studerats för påverkan på Gamla Ullevi. Utifrån framtagna solstudier bedöms det bli en måttlig påverkan på gräset vid vår- och höstdagjämning i jämförelse med arenans egna skuggning. Bilderna nedan visar påverkan vid vår- och höstdagjämning klockan 12 respektive klockan 14. Ingen påverkan sker klockan 10 respektive klockan 16.



Simulering av skuggning från föreslagen byggnad på Ullevi-tennis tomten och in på arenan Gamla Ullevi.

Vind

En vindkomfortsutredning har tagits fram för att få en bättre förståelse för hur föreslagen bebyggelsen inverkar på lokalklimatet i den omgivande miljön med avseende på vind.

Den generella bedömningen är att planområdet överlag har god vindkomfort, men att det på vissa platser kan behövas åtgärder beroende på vad ytan kommer att användas till. I stort sett hela planområdet har mycket bra förutsättningar för kortvarigt stillasittande, så när som på sydöst och nordöst om fastigheterna i planområdets östra del. Utredningen visar att områden lämpliga för långvarigt stillasittande, utan åtgärd, i störst utsträckning återfinns på de planerade innergårdarna. Resultaten visar även att det lokalt kan uppkomma relativt höga vindhastigheter (3,7 – 5,4 m/s) som uppträder främst under situationer med allmänt höga vindhastigheter och då bebyggelsestrukturen förstärker vinden. Det är i första hand de trängre gaturummen som verkar som en tratt där luften kanaliseras när den strömmar genom och får en högre hastighet.

Generella åtgärder som föreslås skulle kunna vara att plantera mer vegetation, inom hela planområdet men framförallt i de mer öppna delarna centralt, för att minska vindhastighetsökningen i de smalare passagerna. Vissa av fastigheterna skulle med fördel kunna modifieras så att släta och höga fasader istället utformas mer asymmetriskt för att bromsa vinden. Detsamma gäller de högsta byggnaderna, där en ökad asymmetri uppåt minskar vindflödet neråt. Dock är det viktigt att komma ihåg att minskade vindhastigheter kan leda till ökade luftföroreningshalter inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats

eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Genom planförslaget försvinner den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats. Förlusten av värden kopplade till de stora träden är svåra att kompensera båda ur biologiskt och socialt perspektiv. Garnisonsparken blir ännu mer dold bakom höga byggnader och solförhållandena i parken kommer bli sämre än vad de är i dag då ny bebyggelse tillåts i nära anslutning till parken. Samtidigt kommer också fler människor att bo och vistas i området. De värden som går förlorade kan inte fullt ut ersättas men en viss kompensation kan göras delvis inom planområdet samt utanför.

Föreslagna kompensationsåtgärder inom planområdet:

- Ny trädallé väster om Ernst Fontells Plats kan kompensera för blomning, siktlinje, samt vissa av träden som fälls. Delvis kompensation av spridningskorridor för fågel, djurliv. Allén på Smålandsgatan ersättas med nya och ändamålsenliga träd.
- Ny gestaltning Ernst Fontells Plats ger potential att utveckla en entré till Garnisonsparken som integreras i platsen samt att skapa en siktlinje mot parken från Bohusgatan.
- Garnisonsparken, ny entré och högre kvalitet
- Flera människor kommer bo och vistas i området, vilket ökar behovet för gröna ytor med hög kvalitet. I Garnisonsparken finns viss potential att förstärka och kompensera sociotopvärden som mötesplats och grön oas. Parken har dock en begränsad storlek, ligger inklämd mellan stora byggnader och domineras av stora träd vilket gör att solförhållanden inte är de bästa. Även krav från polisens verksamhet måste beaktas. Plantering av blommande buskar kan gynna biologisk mångfald och även det sociala värdet av blomning. Mulmholkar kan placeras ut som ersättning för träden med ihålligheter.
- Stureplatsen har potential att utvecklas som ett komplement till Garnisonsparken. Platsen nås från området utan att korsa större barriärer, ligger inte inklämd, har bättre solförhållanden, och är i mindre grad påverkad av omgivande verksamheter. Rätt gestaltad har den potential att tillgodose sociotopvärden som vila, mötesplats och grön oas. Detta alternativ behöver dock utredas vidare inför granskning bland annat då det idag finns en bensinstation på platsen.

Föreslagna kompensationsåtgärder utanför planområdet:

- Alternativet till Stureplatsen är att Burgårdsparken utvecklas med bättre gångstråk och mötesplatser.
- Som en kompensation för de stora ekarna som förloras föreslås nya träd att planteras i Örgryte.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Göteborgs Stad tillsammans med

exploatörerna tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. För markanvisad mark är arbetet med grönytefaktor obligatoriskt. För privat mark är det frivilligt. Inom projektet har Vasakronan som privat markägare valt att arbeta med grönytefaktorn för sina fastigheter.

Miljöutmaningar som legat till grund för planens grönytefaktor är att det planerade området ligger nära innerstaden men i ett sammanhang med en storskaligare struktur och runt området löper trafikerade gator. Området kommer att provas för hög exploatering.

Som utgångsläge har identifierats försämrade kvaliteter vad gäller luft och buller. Eftersom projektet även kommer ta bort en grönyta om ca 0,2 ha med ett 20-tal fullvuxna äldre träd försvinner tillgång till både faktisk och visuell rekreation. Biologisk mångfald försämras och grönytan utgör en spridningskorridor för växt- och djurliv. Inom området påverkas även två alléer samt andra större träd. Därför viktas frågor som rör luft, biologisk mångfald och möjlighet för rekreation högt i detta projekt. Buller och hantering av dagvatten viktas också högt för platsen.

Respektive exploatör har tagit fram förslag som uppnår den satta målnivån för planområdet. Målnivån baserar sig på områdets läge i staden. Eftersom det saknas utrymme för friytor på kvartersmarken föreslås till övervägande del gröna tak och möjlighet till vistelse på takterrasser för att tillgodose de tillkommande verksamheterna och bostädernas behov av friyta. För allmän plats gata uppnås inte målnivån inför samråd. De trädalléer som tillförs är inte tillräckligt och vidare hantering av frågan behövs i det fortsatta planarbetet. På grund av ledningar i marken kan det bli problematiskt med trädplanteringar inom delar av området.

Utrymning arena

För att säkerställa en fortsatt säker hantering av utrymning/evakuering och in- och utsläpp av supportrar från Gamla Ullevi har Wallenstam i samarbete med Got Event, polisen och räddningstjänsten tagit fram ett förslag på hur detta kan hanteras i och med att ny bebyggelse ska prövas på fastigheten vid Ullevi Tennis. I detaljplanen regleras att område som behövs för evakuering mm. från arenan inte får bebyggas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelande bestämmelser. För bestämmelser om rättighetsområden se avsnittet Gemensamhetsanläggningar under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, gata och torg. Kommunen, genom kretslopp och vatten, ansvarar för förvaltning av nytt ledningsnät avseende vatten-, avlopp- och dagvattenförsörjning. Kommunen, genom park- och naturförvaltningen ansvarar för förvaltning av mark som är utlagd som allmän plats, park. Göteborg Energi ansvarar för drift av anläggningar inom E1, Transformatorstation. Trafikkontoret ansvarar för drift av anläggningar inom E2, Styr och reglercentral. Respektive fastighetsägare ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

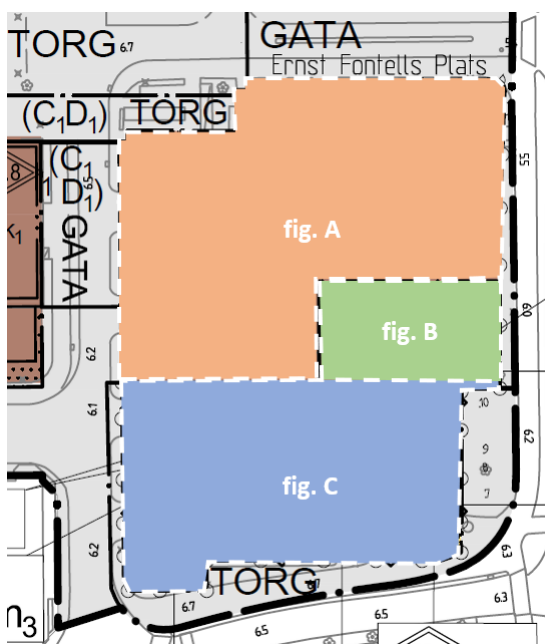
Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Heden 42:1	80 kvm		Kvartersmark, Centrum, kriminalvård, kontor och företagsbostäder och hotell
Heden 42:1		5 kvm	Allmän plats, Gata
Heden 42:2		20 kvm	Allmän plats, Gata
Heden 42:5	5 kvm		Kvartersmark, Centrum, kriminalvård, kontor och företagsbostäder och hotell

Heden 47:2		250 kvm	Allmän plats, Gata
Heden 705:13 fig. A		3600 kvm	Kvartersmark, Centrum, kriminalvård, kontor och företagsbostäder, hotell och parkering
Heden 705:13 fig. B		500 kvm	Kvartersmark, Centrum, kriminalvård, kontor och företagsbostäder, hotell och parkering
Heden 705:13 fig. C		2000 kvm	Kvartersmark, Studentbostäder, centrum, kriminalvård, kontor och företagsbostäder, hotell och parkering
Heden 705:13		300 kvm	Allmän plats, Torg



Schematiskt tilltänkt fastighetsindelning. OBS! bilden har ingen rättsverkan, det är detaljplanekartan som gäller.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen är huvudman för allmänna platser och har enligt Plan- och bygglagen en rättighet samt skyldighet att lösa in allmän plats för sitt ändamål. Mark som är utlagd som allmän plats överförs till lämplig angränsande kommunal fastighet och förutsätts ske utan ersättning för de fastigheter som erhåller byggrätt. I detaljplanen är det ca. 5 kvm från fastigheten Heden 42:1 och ca 20 kvm från fastigheten Heden 42:2 som är aktuella för inlösen, bägge fastigheterna ägs av Vasakronan. Kommunen ämnar teckna avtal om fastighetsreglering, med fastighetsägaren Vasakronan, i anslutning till antagandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom fastigheten Heden 705:13, "kvarteret Ernst Fontells plats", ska avstyckas till flera fastigheter. I samband med avstyckning, samt före beviljande av bygglov, ska bildning av gemensamhetsanläggning i enlighet med stycket Gemensamhetsanläggningar, nedan, vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

För figurreferens se bild under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* ovan.

För blivande fastigheterna fig. B och C finns det utfartsförbud som omöjliggör egen infart. Polismyndigheten, som är tilltänt hyresgäst för blivande fastighet fig. A, har specifika säkerhetskrav vilka omöjliggör att fig. B har parkering under sin byggrätt. De tre exploatörerna som är markanvisade inom kvarteret Ernst Fontells Plats avser därför anlägga en gemensam in- och utfart till källargarage för blivande fastigheterna fig. A, B och C med undantag för fastigheter vars kvartersmark enbart utgörs av teknisk anläggning, i detaljplanen angivet E₁ och E₂.

Gemensamhetsanläggning för in och utfart samt parkering bedöms därför vara nödvändig för detaljplanens genomförande. Enligt PBL 4 kap 18 § 2st. 3-4 pkt. får kommunen bestämma om vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar samt de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningen. Bestämmelse om rättighetsområde är styrande vid fastighetsbildning och kan innebära tvångsbeslut mot fastighetsägares vilja. Vid planens genomförande finns få möjligheter till avvikelse från bestämd gemensamhetsanläggning. I det fall en annan lösning, än den i detaljplanen bestämda, bedöms som bättre krävs att detaljplanen ändras, ersätts eller upphävs.

Inom det i detaljplanen angivna området a₁ ska gemensamhetsanläggning för in- och utfart samt parkeringsutrymme bildas. Deltagande fastigheter ska vara blivande fastigheterna fig. B och C. Det är de blivande fastigheter vars kvartersmarksgräns mot allmän plats uteslutande består av utfartsförbud, med undantag för fastigheters vars kvartersmark enbart utgörs av teknisk anläggning, i detaljplanen angivet E₁ och E₂. För de fastigheter som här anges som delägare är det tvingande att ingå i nämnde gemensamhetsanläggning. Detta utesluter inte att det vid bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet kan tillkomma fler delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

För blivande fastigheterna fig. B och C går det inte, med tilltänt fastighetsindelning att pga. infartsförbud, ordna egen infart till den blivande fastigheten. Det går heller inte för samma fastigheter att ordna underjordiska parkeringsplatser då blivande fastighet fig. A kommer bestå av allt underjordiskt utrymme under blivande fastigheterna fig. B och C. Det är, för blivande fastigheterna fig. B och C, därför av väsentlig betydelse att ha del i gemensamhetsanläggning för in- och utfart samt parkeringsutrymme (AL 5 §). Om blivande fastigheterna fig. B och C inte kan ordna infart och parkering bedöms inte deras byggrätter kunna realiserats och således bedöms fördelarna med inrättandet av gemensamhetsanläggning vara lika med värdet av byggrätterna för fig. B och C. Olägenheterna för fig. A bedöms bestå av förlusten av att ensam kunna använda infarten alt. kostnaden av att anlägga en separat infart samt förlusten av ca. 40 p-platser. Dessa olägenheter bedöms understiga nyss nämnda fördelar. Gemensamhetsanläggningens

fördelar överväger därför de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (AL 6 §).

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.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark.

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

Vasakronan ansöker om nödvändig fastighetsbildning berörande sin kvartersmark.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet har kommunen upplåtit arrende (AL-2012-0100) för parkeringsplatser och dagvattenhantering tillhörande GotEvent AB. Arrendeaftalet kommer att sägas upp till 2023-09-30.

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

Inom planområdet har kommunen upplåtit arrende (AL-2014-0070) för parkeringsplatser tillhörande Vasakronan. Arrendeaftalet är uppsagt till 2023-09-30.

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 med mera

SAMRÅDSHANDLING

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

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Inom planområdet finns en allé, vid Ernst Fontells Plats, som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Allén ligger inom planerad kvartersmark och dispensansökan avses inlämnas till Länsstyrelsen efter samråd.

Lindallén längs Smålandsgatan, utanför Heden 47:2, omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. På ett av träden finns fridlyst getlav. I dag står träden på kvartersmark men markanvändningen ska ändras till allmän plats. Dispens för att få byta ut befintliga lindar till en mindre art av lind avses sökas efter samrådet. Syftet är att få en art som är bättre anpassad till förutsättningarna i staden samt möjliggöra en erforderlig kommunal skötsel i kombination med önskad stadsutveckling.

Tidplan

Samråd: 1a kvartalet 2021

Granskning: 1a kvartalet 2022

Antagande: 2a kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 3e kvartalet 2023

Färdigställande bedöms ske från 2024 och pågå, i varierande utsträckning, till 2028.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Behovet av att utveckla Ernst Fontells Plats för att tillgodose polisens behov av nya lokaler samt studentbostäder med flera verksamheter har fått stå emot de natur- och kulturvärden som Ernst Fontells Plats hyser idag. Exploateringen gör att grönområde och rekreativa värden försvinner och kan bara delvis ersättas genom kompensationsåtgärder inom och utanför planområdet.

Utvecklingen av området med verksamheter, idrott, Rättscentrum och polisiär verksamhet möter befintliga bostadskvarter vid Smålandsgatan. En avvägning för behov av offentliga ytor och verksamheter i bottenvåningar med tillkommande folkliv som ger en tryggare stad ställs mot rättscentrums verksamheter och behov för säkerhetsaspekter, uttryckning med mera samt behovet för utrymning för Gamla Ullevi. Till följd av dessa behov prövas att åstadkomma en gestaltning med tydlig avläsbar ordning och hög detaljering för att uppnå en känsla av trygghet och omsorg i området. En kombination av att stärka befintliga kulturvärden och tillföra nya stadskvaliteter.

Få platser som vänder sig direkt till barn finns idag och genom planförslaget skapas inga nya sådana platser.

Då det i stadsdelen idag råder brist på skol- och förskoleplatser medges inga vanliga bostäder inom detaljplanen. Studentbostäder tillåts då antalet barn kan antas bli mindre än om vanliga bostäder hade uppförts. Därmed bedöms planens genomförande inte generera något betydande behov av skolplatser och förskoleplatser.

Nollalternativet

Den gröna kullen på Ernst Fontells Plats skulle kunna vara kvar med sina natur- och kulturvärden som bidrar med en rekreativ avspänd miljö till området. I den hårda stadsmiljön bidrar naturområdet och de stora gamla träden med många ekosystemtjänster. Markparkeringen på den andra delen av Ernst Fontells Plats skulle vara kvar istället för att den förflyttas under byggnation in i parkeringsgarage. En ökad stadsmässighet bedöms kunna tillföras till skillnad från vad gällande planer medger för fastigheten vid Ullevi Tennis samt för delar av Rättscentrum. Styrningen av bebyggelsestrukturen och områdets kvaliteter samt införandet av krav på publika verksamheter och varsamhetsbestämmelser

sker ej heller med gällande detaljplaner, dock finns krav med bevarandebestämmelser för träd i Garnisonsparken och bestämmelse om ersättning av träd vid borttagande för parken. Parken bidrar med rekreation och permanens till området och träden är gamla samt att det även finns ett s.k. jätteträd. Parken har bättre ljusförhållanden vid nollalternativet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala aspekterna i planförslaget analyseras utifrån de teman som Göteborgs Stad har tagit fram för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, vilka är sammanhållen stad, samspel, vardagsliv och identitet, hälsa och säkerhet. 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.

För inventering av området hölls dialoger med brukare i området, dels med boende dels med skolelever. Det hölls även dialoger med exploatörer och brukare för nuläge och konsekvensbeskrivning av samrådsförslaget.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Nya tillkommande verksamheter och studentbostäder tillsammans med en upprustning av gatorna i området bedöms kunna bidra till att området blir mer befolkat och upplevs mer tryggt.

Garnisonsparken har utifrån befintliga förutsättningar svårt att tillgodose sociala värden som ska finnas i en bostadsnära park. Även grönområdet på Ernst Fontells Plats finns inom planområdet men används inte idag i någon större utsträckning som vistelseyta. Genom planförslaget bebyggs ytan på Ernst Fontells Plats och inga nya grönytor tillskapas. Viss potential finns att förstärka och kompensera Garnisonsparken och att utveckla en tydligare entré till parken.

Ytor för lek och rekreation saknas inom planområdet idag och inga nya ytor alternativt begränsade ytor tillförs. Ingen av ytorna vänder sig direkt till barn.

Sammanhållen stad

Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också skapar trygghet. Antalet boende med tillkommande studenter och företagsbostäder ökar vilket också skapar liv, rörelse och trygghet även på kvällstid.

Ernst Fontells Plats som känns otrygg idag får en bättre gestaltning men har ingen stor potential att bli en publik plats.

Smålandsgatan blir mer stadsmässig, får aktivt stadsliv, blir trevligare och kan ge mer öppenhet, trygghet och lugn. Sekvenser i närmiljön, förändrar positivt och man kan uppfatta tydliga gaturum som kan bli omsorgsfulla och omhändertagande.

Förslaget kan få negativa sidor om området kommer bli en mer sluten enklav. Storskaligt med höga hus kan bli otryggt. Grönytan på Ernst Fontells Plats exploateras vilken idag ger en viktig paus i en storskalig stadsmiljö.

Samspel

Planförslaget stärker stråk och orienterbarhet och trygghet genom bredare trottoarer på Smålandsgatan och fler övergångsställen vid skola och bostäder. Det tillkommer privata

och offentliga miljöer för möten och kontakter samt större möjligheter att bli sedd. Möjlighet finns att utveckla aktiva bottenvåningar och olika funktioner som samspelar med gatumiljön. Utformningen av fastigheten vid Ullevi Tennis skapar trygghet vid högriskmatcher genom ny utformning och kringfunktioner bibehålls eller förbättras vilket kan ge mindre stök från supportrar. Positiva platsbildningar vid Ullevi Tennis kan tillkomma. Tennisen (motion) bibehålls och ger underlag för utökad service såsom kafé med mera. Studentcentrum med bok- och lärohörnan som ska skapas hos SGS kan ge en mötesplats för yngre och äldre. Fler boende i centrum ger underlag för mer handel i staden.

Negativt i närmiljön är att genom planförslaget skapas inte mer friyta och bra förutsättningar för barn tillkommer inte. Skolan saknar utemiljö i närområdet. Några platsbildningar tillskapas, vissa dock på kvartersmark och inte på allmän plats. Garnisonsparken kan få sämre solförhållanden och det saknas bra kopplingar till andra grönområden.

Vardagsliv

Positivt med förslaget är att verksamheter i bottenvåningar kan stärka vardagslivet. Det blir få friytor men en bättre gestaltad miljö. Fler användare ger större underlag för service. Stureplatsen har potential att utvecklas som grönområde. Garnisonsparken kan genom kompensationsåtgärder ges bättre förutsättningar för vistelse. Utvecklingen kan ge möjlighet för att trivas i sitt kvarter med genomtänkt gestaltning genom till exempel fler sittmöjligheter och bättre belysning. Miljöerna kan förbättras och bli trevliga och omhändertagna platser. Det blir en intressantare mer variationsrik miljö som ger fler möjliga promenadvägar.

Sämre i förslaget är att det inte tillkommer någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden. Förslaget tillför få icke-kommersiella platser och aktiviteter eller grönytor.

Identitet

Förslaget förnyar området som kan bli en positiv förnyelse att identifiera sig med som boende eller arbetande i området. Ny identitet, ny skala tillförs och skapar en helt ny plats. Området blir tydligt och syns från staden. Större medvetenhet kring material gör att man identifierar sig mer med sitt område. Mer sammanhållenheter och medvetenhet kring volymer, gestaltning och material. Blir mer stadsmässigt, stärkt stadsstruktur. Det är positivt att det går att bejaka den gamla stadsplanen och kulturmiljöer men kulturvärden försvinner också från platsen. främst genom borttagande av grönytan på Ernst Fontells Plats.

Hälsa och säkerhet

Förslaget ger en slags ny struktur med bättre och tydligare ordning. Ordning skapar välbefinnande som är grunden för hälsa. Lugnare trafikmiljö, förbättrad trafiksituation på Smålandsgatan ger tryggare gatumiljö för gång och cykel. Studenter har inte bil de cyklar vilket ger bättre hälsa samt påverkar inte luftmiljön. Möjlighet att skapa små södervända platser, bra lokalklimat på dessa. Alléer ersätter viss grönska. Det nya polishuset förstärker bilden av polismyndigheten. Områdets säkerhet kan stärkas upp. Polis och Rättscentrums verksamhet kan bli mer synlig i området.

Negativt med förslaget är att det ger mer skuggade miljöer och fasader. Den täta skalan skapar sämre förutsättningar för ljus. Mikroklimatet blir besvärligare med storskalig bebyggelse som ger ökad vind. Svårt att uppnå grönytor och sociotopvärden, Garnisonsparken blir mer skuggad. Upplevelsen av grönska minskar. Det blir inte så många platser för rekreation. Negativt om upplevelsen blir ett hårt, storskaligt område om gestaltningen inte arbetas med tillräckligt.

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 med mera

Inga riksintressen berörs. Ny bebyggelse som tillkommer i anslutning till riksintresse för Stenstaden har bedömts anpassats för att inte påverka riksintresset negativt. Naturvärden, framförallt äldre lövträd, och kulturvärden, avläsbarhet av ett historiskt lager innan den moderna staden gjorde sitt intåg, påverkas då kullen på Ernst Fontells Plats bebyggs men bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Kompensationsåtgärder kan bara delvis ersätta förlorade värden.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

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

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2019-12-06. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att förbättra den bebyggda miljön i området genom att kvalitetsmål är definierade som en del i syftet med detaljplanen och därtill sätts varsamhets- och utformningsbestämmelser för bebyggelsen. Dock kommer värdefull grönyta med äldre träd att tas i anspråk på Ernst Fontells Plats och kompensationsåtgärder kan endast delvis ersätta dessa värden. Även ett lager av kulturhistorisk läsbarhet påverkas av borttagen grönyta.

Planen ligger inom område för god kollektivtrafik, både lokalt, regionalt och nationellt och förväntas ha ringa påverkan avseende transporter.

Miljön är bullerutsatt där byggnader till fördel kan skärma av bullerkällor. De högsta bullernivåerna förekommer vid planerade studentbostäder vid höghusets östra fasad mot Skånegatan. Den högsta beräknade ljudnivå vid fasad är 66 dBA. Riktvärdet på 65 dBA för småbostäder överskrids på de första sex våningsplanen mot Skånegatan. För resten av bostadsbyggnaden innehålls riktvärdet för småbostäder.

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

Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM₁₀) till 2035. Resultaten visar att halten tangerar miljökvalitetsmålet, både för årsmedelvärdet samt 90-percentilen av dygnsmedelvärdet, i områdets östra delar.

Påverkan på naturmiljön

Genom planförslaget försvinner den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats. Förlusten av värden kopplade till de stora träden kan bara delvis kompenseras. Garnisonsparken blir än mer dold bakom höga byggnader och solförhållandena i parken kommer bli sämre. Parkens förutsättningar för att fungera som en bostadsnära park försämras ytterligare. Samtidigt kommer fler människor att bo och vistas i området.

Positivt är att planen har potential att skapa siktlinje mot parken från Bohusgatan och en tydligare entré till parken från Ernst Fontells plats samt kan genom kompensationsåtgärder vissa värden tillföras. Nya trädalléer inom området kan

kompensera för vissa av träden som tas bort och kan också verka som spridningskorridorer.

Påverkan på kulturmiljön

Den gröna kullen med uppväxta lövträd på Ernst Fontells Plats är ett historiskt lager som visat att platsen varit något helt annat innan den moderna staden gjorde sitt intåg i området. Kullen är också mycket viktig för att stötta upplevelsen av fornlämningen som finns under Garnisonsparken, även om den inte utgjort en del av gravsättningsområdet. Genom detaljplanen medges att ytan på Ernst Fontells Plats bebyggs och den historiska avläsbarheten bedöms därmed minska. Genom detaljplanen ges potential att skapa en tydligare entré till Garnisonsparken.

I detaljplanen införs varsamhetsbestämmelse på befintligt polishus.

Utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelsen avser tillföra ett nytt lager och en materialitet som kopplar till kulturmiljön. Tydliggörande av stråk, platser och fondmotiv avser stärka den äldre stadsstrukturen.

Påverkan på luft

Med den planerade bebyggelsen har det inte beräknats några överskridanden av miljökvalitetsnormen (MKN), dock tangeras MKN för dygn för kvävedioxid (NO₂) vid den planerade bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet, samt längs vägbanan av Smålandsgatan.

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

Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM10) till 2035. Inga överskridanden av MKN har beräknats. Resultaten visar att halten tangerar miljökvalitetsmålet, både för år och dygn i områdets östra delar.

Påverkan på vatten

Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms inga ämnen överstiga de rekommenderade koncentrationerna. Den totala föroreningsmängden för detaljplanen bedöms minska. I relation till miljökvalitetsnormer så medför det att detaljplanen inte kommer att ha en negativ påverkan på Fattighusån.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

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

Trafiknämnden bedöms inte få några investeringskostnader till följd av planläggningen.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några investeringskostnader till följd av planläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av serviser samt eventuella skyfallsledsåtgärder.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få varken intäkter eller kostnader, avseende drift och förvaltning, till följd av planläggningen.

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

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

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

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Robert Dicksons Stiftelse och Klippan Kulturfastigheter

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark och anslutning till va-anläggningar. Exploatören får ev. även utgifter för anslutning av fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och bredband.

Ekonomiska konsekvenser för Vasakronan

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, del av kostnad för anläggande av gata (exploateringsbidrag) och anslutning till va-anläggningar. Exploatören får ev. även utgifter för anslutning av fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och bredband.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Frida Kjäll

Planarkitekt

Disa Pettersson

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Nils Paulsson

Projektledare