



## PROGRAM för bebyggelse vid Renströmsparken och Carlandersplatsen

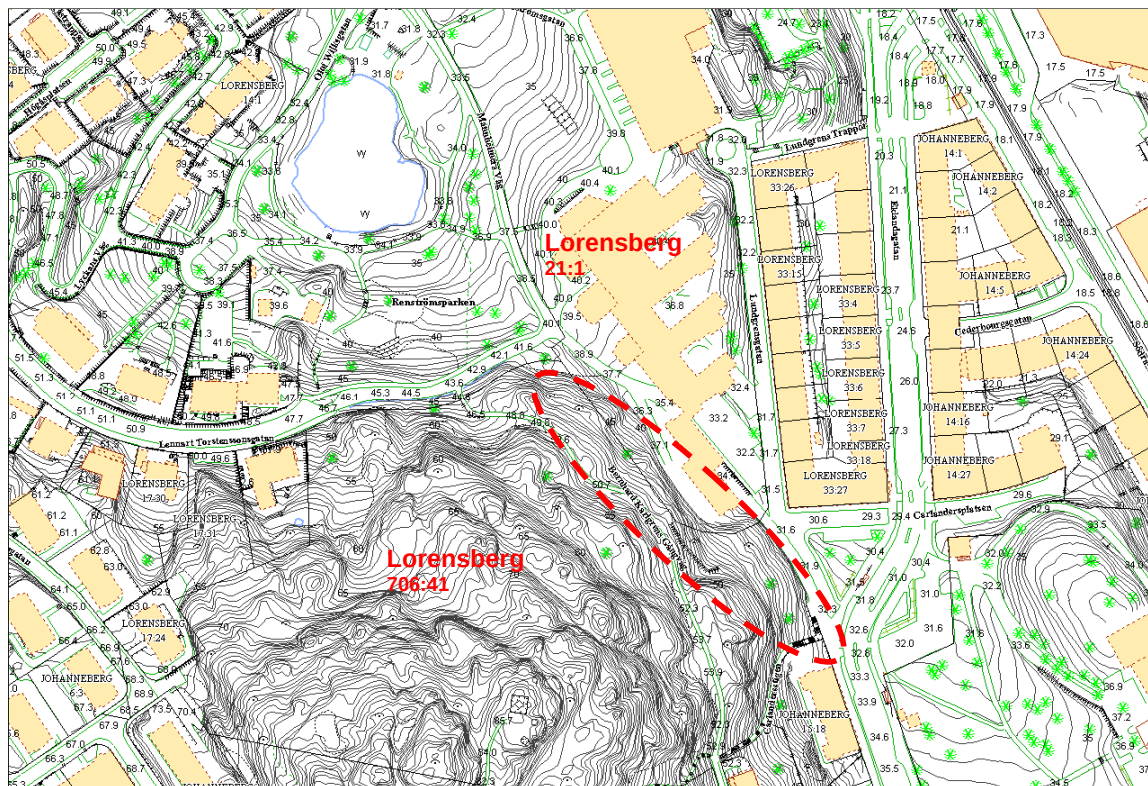
### Inledning

#### Sammanfattning

Akademiska Hus Väst har för Göteborgs Universitets räkning lämnat in en ansökan om planändring. Motiv till planändring är att för Göteborgs Universitet åstadkomma en bättre samordning av verksamheten. Fastighetskontoret har, som markägare, ansökt om en planändring. I samband med programmet för detaljplan tas frågan om lämpligheten i att bygga bostäder väster om Carlandersplatsen med, även det på kommunens mark.

Området är naturmark och i gällande plan allmän platsmark, parkmark. Området ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården. Naturområdet som programområdet är en del av, är ett ekologiskt känsligt område. Stadsbyggnadskontoret (SBK) har gjort en avvägning mellan dessa förutsättningar och de framförda önskemålen och gjort bedömningen att en begränsad del av naturområdet, mellan Bernhard Karlgrens gångväg och Carlandersplatsen kan vara lämplig att bebygga.

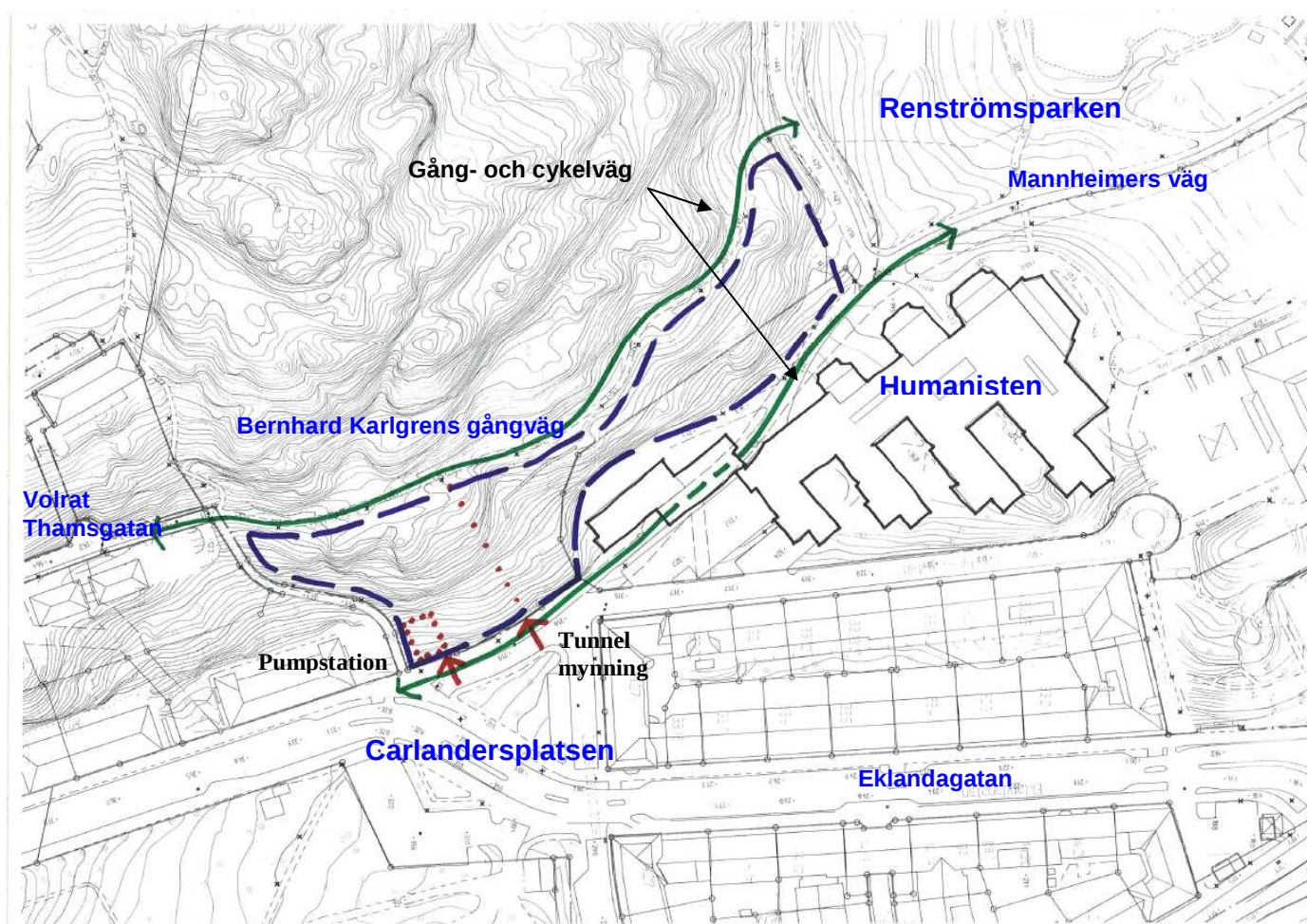
### Programområde



## Programfrågor

- Är Universitetet lämplig markanvändning på kort sikt, kan önskemål om långsiktig utveckling rymmas. Rymmer ytterligare markanvändning?
- Kulturmiljöfrågor
- Gestaltning
- Carlandersplatsens utformning, gestaltning och platsens karaktär
- Biltrafiken, in- och utfarter för bostadstrafik och verksamheter
- Gång- och cykelstråk

## Programkarta



*Streckat område anger programområdet.*

## Syfte och bakgrund

Programmet syftar till att i ett tidigt skede redovisa förutsättningar och mål inför en kommande detaljplan. Fastighetskontoret har ansökt om en planändring för mark vid Renströmsparken/Carlandersplatsen. Bakgrunden är önskemålet från Akademiska hus att tillgodose det behov Göteborgs universitet har, av att utvidga verksamheten vid Renströmsparken. Fastighetskontoret önskar att programmet även tar upp frågan om att bygga bostäder vid Carlandersplatsen. Uppdraget från Byggnadsnämnden är att upprätta ett program där lämplig markanvändning prövas.

## Övergripande ställningstaganden

Motivet för att starta ett programarbete är att ansökningarna om planändring har stöd i Byggnadsnämndens inriktningsdokument. Göteborgs Universitet är en viktig aktör för att främja näringslivets utveckling i Göteborg, en central lokalisering av universitetets lokaler ingår i strategin, och samverkan är viktig.

Det är ett prioriterat mål att bygga nya bostäder i staden, staden skall förtätas där det är lämpligt. Samtidigt pekar Byggnadsnämnden i sitt inriktningsdokument, på vikten av tillgång till parker och naturområden i staden. De är betydelsefulla ur ekologisk synvinkel.

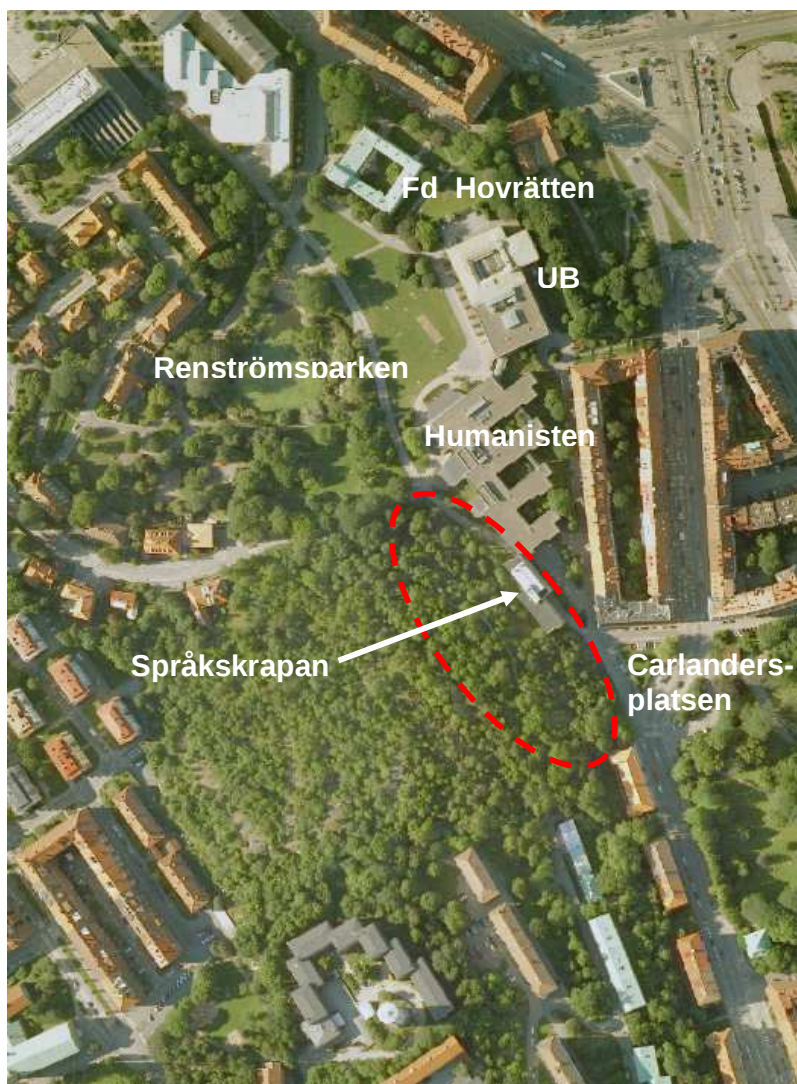
## Markägoförhållande

Fastigheten Lorensberg 706:41, berget/naturmarken, ägs av Göteborgs kommun och förvaltas av Park och Naturnämnden. Fastigheten Lorensberg 21:1 , Humanisten, ägs av Akademiska hus.



Flygbild från norr över Eklandagatan. Humanisten till höger.

## Förutsättningar



*Flygbild över området Renströmsparken - Carlandersplatsen.*

### Läge och omgivning

Programområdet ligger i kanten av ett kuperat naturområde. I öster går grönskan fram till bergskanten vid Carlandersplatsen och bildar en gräns mellan bostäderna söder om Carlandersplatsen och bostäderna och Humanisten norr om Carlandersplatsen. Det utgör också en gräns mellan stadsdelarna Johanneberg och Lorensberg.

Mot norr avslutas området mot Lennart Torstenssonsgatan och den anlagda Renströmsparken. I söder ansluter grönområdet till bebyggelsen i Övre Johanneberg. Längs Eklandagatan och Lundgrensgatan och vid Carlandersplatsen ligger bostadskvarter med handel och verksamheter. "Språskrapan" som är sammanbyggd med Humanisten ligger inom området.

## Planförhållanden

### Översiktsplanen

Föreslagen användning överensstämmer inte med Översiktsplanen för Göteborg. Den anger att västra delen av programområdet är mark med särskilt stora kulturvärden. Hela programområdet ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Marken bakom språskrapan och söder därom, mot Carlandersplatsen, anges som mark för bebyggelse.

### Gällande detaljplaner

För Lorensberg 21:1, Humanisten, gäller detaljplan F4164, från 1994. Planen anger undervisningsändamål som användning.

För Lorensberg 706:41, naturmarken, gäller stadsplan F2109 från 1936. Planen anger allmän plats, parkmark.

### Riksintresse

Hela programområdet ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset utgörs av stadsdelarna Vasastaden, Lorensberg mfl som är en av Sveriges mest enhetliga stenstadsmiljöer. Planmönster, bebyggelse och planteringar präglas av hög arkitektonisk nivå och illustrerar växlande stadsbyggnadsideal 1870-1930.

## Kulturmiljö

I "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse- ett program för bevarande" godkänt av Byggnadsnämnden 1999, utpekas hela programområdet som kulturhistoriskt värdefullt. Angränsande gator och kvarter ingår också i detta program: Lundgrensgatan, Eklandagatan, Lorensbergs villastad, Carlanderska sjukhemmet och Övre Johanneberg.

Under Göteborgsutställningen år 1923 ingick platsen i utställningsområdet. Minneshallen, Idrottspaviljongen och en klippträdgård omgav den nyanlagda Näckrosdammen. Efter utställningen revs byggnaderna och området utvecklades till park med institutionsbyggnader. I parken ligger Institutionen för arkeologi (fd Hovrätten uppförd 1948), Universitetsbiblioteket (1951-54) och Humanisten (utbyggd 1982-85).



*Institutionen för arkeologi Fd Hovrätten*



*Universitetsbiblioteket och Humanisten*

## Befintlig bebyggelse

Språkskrapan ingår i programområdet. Den byggdes i slutet av 1960 och ligger på en utsprängd yta längs berget. Befintlig gång och cykelväg passerar genom huset. I mitten av 1980 sammanbyggdes huset med Humanisten och Universitetsbiblioteket.



*Humanisten med Språkskrapan till vänster, från Carlandersplatsen.*



*Humanisten och Språkskrapan från Renströmsparken*

## Tekniska servicebyggnader

Mot Carlandersplatsen ligger ingången till en arbetstunnel för GRYAB/Gbg Vatten. Strax intill ligger en pumpstation (Gbg Vatten) insprängd i berget. Ingången till pumpstationen ligger i anslutning till gångväg/trappa upp mot Johanneberg.



*Ingång till arbetstunnel*



*Pumpstation och trappa/gångväg*

## Grönytor

Programområdet ligger i nordöstra kanten av ett större grönområde. Hela grönområdet är definierat som ett särskilt känsligt ekologiskt område. Det är ett starkt kuperat naturområde som sluttar mot nordväst. Vegetationen består av blandad lövskog, ek, björk, rönn, oxel, sälg, alm och med föryngring av bok och idegran. Området är rikt på död ved och här förekommer också högstubbar. Dessa värden är en förutsättning för ett rikt fågelliv. Inom området finns en rödlistad fågelart, mindre hackspett samt den i södra Sverige sällsynta fjälldaggkåpan.

Mot Carlandersplatsen går grönskan fram till den sprängda bergskanten som avslutar mot gatan. Mot norr avslutas området mot Renströmsparken och Lorensbergs villastad. I söder ansluter grönområdet till Övre Johanneberg. De finns många naturstigar som korsar berget vilket tyder på att området är väl använt som närströvsområde. Från toppen har man en vid utsikt över centrala Göteborg. Enligt kunskapsunderlaget sociotopkartan har omgivande bostadskvarter, längs Lundgrensgatan, Eklandagatan och norra delen av Viktor Rydbergsgatan begränsad tillgång till friyta. Där framgår att området används främst av boende i omgivande kvarter. Grön oas, picknick, promenad, utblick och vila är de sociotopvärden som anges.



*Bergskanten vid Carlandersplatsen*



*Stig över berget*



*Språkskrapan, baksidan mot berget*



## Kommunikationer, trafik och parkering

### Gång och cykel

Genom området går, parallellt, två viktiga gång- och cykelvägar. De är förbindelser mellan Övre Johanneberg, Krokslätt och Centrala staden. Den ena går genom grönområdet i nord-sydlig riktning Volrat Thamskatan- Lennart Torstenssonsgatan och heter Bernhard Karlgrens gångväg. Den andra går längs Eklandagatan genom Språkskrapan och fortsätter i Mannheimers väg längs Näckrosdammen. Detta är ett högprioriterat gång- och cykelstråk.

Via trappor från Carlandersplatsen går en gångväg upp över berget mot Lagerbringsgatan.



*Bernhard Karlgrens gångväg*



*Trapporna från Carlandersplatsen*

### Kollektivtrafik

Området ligger lätt tillgängligt för kollektivtrafik. Eklandagatan trafikeras av två busslinjer, med hållplatsläge på Carlandersplatsen. Korsvägen ligger nära med tillgång till buss och spårvagn.

### Angöring

Bostäderna utmed Lundgrensgatan har sin angöring över Carlandersplatsen. Infart till Humanistens parkering och garage sker från Lundgrensgatan. Större leveranser till Humanisten och UB samt sophämtning sker via Lundgrensgatan. Angöring till Humanisten sker från Renströmsgatan. Matleveranser till Humanisten sker via Lennart Torstenssonsgatan. Med undantag för dessa transporter med dispens är motorfordonstrafik förbjuden på den östra delen av Lennart Torstenssonsgatan samt på Mannheimers väg.

### Parkering och biltrafik

Utmed Lundgrensgatans båda sidor finns avgiftsbelagd kantstensparkering, liksom på ena sidan av Carlandersplatsen. I direkt anslutning till Carlandersplatsen ligger en liten parkeringsplats med 10 avgiftsbelagda platser. Såväl denna som kantstensparkeringen utgör även boendeparkering för området. Det finns stor efterfrågan på parkeringsplatser i området. Volrat Thamskatan är en både smal och backig gata med angöring till bla bostäder, studenthem och förskola. De parkerade bilarna gör att det inte finns plats för två fordon att mötas på sträckan.



*Gång och cykelväg genom Språskrapan*



*Lundgrensgatan*



*Carlandersplatsen*

## Önskemål

### Humanisten

Akademiska Hus Väst har för Göteborgs Universitets räkning lämnat in en ansökan om planändring. Motiv till planändring är att för Göteborgs Universitet åstadkomma samordnade, ändamålsenliga lokaler med bättre tillgänglighet för funktionshindrade. En organisationsförändring medför att ett antal institutioner skall slås samman och behovet av nya, samordnade lokaler är stort. Humanistiska fakulteten har haft sin

GöteborgsStadsbyggnadskontor Program drnr 06/0652

verksamhet i Renströmska parken sedan 1984. År 1995 flyttade ett flertal institutioner in i fastigheter i Lorensbergs villastad, Humanisten har lokaler även på Chalmersområdet och på Volrat Thamsbgatan. Vid en ny- och ombyggnad kan man samordna verksamheten vid Humanisten och lämna de hyrda lokalerna. Beräknat lokalbehov är ca 7000 kvm.

### **Bostäder**

Fastighetskontoret önskar att frågan om att bygga bostäder vid Carlanderplatsen tas med i samma program som det för Humanisten.

### **Genomförandefrågor**

Det är viktigt att i ett tidigt skede av planeringen fånga upp de frågor som påverkar att en idé skall kunna genomföras. I programskedet redovisas dessa översiktligt för att sedan fördjupas och utökas under planprocessen.

#### **Organisation**

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom den marken vid Humanisten som ägs av Akademiska hus.

Om detaljplanen kommer att innehålla mark för bostadsändamål kommer fastighetsnämnden att besluta om en s.k. markanvisning varigenom en byggtressent får utveckla ett förslag till bostadsbebyggelse. Om förslaget godkänns av kommunen får byggtressenten köpa marken eller få den upplåten med tomträtt.

Blivande detaljplan ska ha kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Innan detaljplan antas ska ett genomförandeavtal träffas mellan kommunen och Akademiska hus. Avtalet ska reglera marköverlåtelse, kostnader för iordningställande av park, ev. kompensationsåtgärder, byggande av gator samt gång- och cykelvägar m.m.

#### **Konsekvenser i samband med genomförande**

Detaljplanen ska ge möjligheter till tredimensionell (3D) fastighetsbildning. Detta kan vara aktuellt om olika ändamål ska samsas i en byggnad, t.ex. tunnelmynning, verksamhetslokaler och bostäder.

För att rättsligt säkra arbetstunneln och pumpstationen krävs ledningsrätt, servitut eller 3D-fastighetsbildning. Detta kan även komma att krävas för el-ledningar, fjärrvärmeledningar, teleledningar m.m.

Eftersom delar av ett parkområde tas i anspråk ska det utredas om kompensationsåtgärder behöver göras för att kompensera de natur- och rekreationsvärden som kan komma att beröras.

## Ekonomi

Kommunen kommer att få utgifter för ombyggnad av Carlandersplatsen och utbyggnad av erforderliga gator, gång- och cykelvägar, park, kompensationsåtgärder m.m. Detta medför också ökade driftskostnader för trafiknämnden och park- och naturnämnden.

Kommunens intäkter består i ersättning för mark som säljs eller upplåts med tomträtt.

## Slutsatser

### Slutsats

I en avvägning av de förutsättningar som finns och de framförda önskemålen bedömer kontoret att den yta som är möjlig att pröva för bebyggelse avgränsas av Bernhard Karlgrens gångväg och Carlanderplatsen och av Lennart Torstenssonsgatan i norr och av Volrat Thamsgatan i söder. På denna sträcka är berget brant och mer otillgängligt. Sprängning av berget har skett i samband med byggandet av Språkskrapan. Tekniska installationer finns insprängda i berget inom området.

Marken är möjlig att bebygga under förutsättning att tunnelmynningen kan integreras i en byggnad vid Carlandersplatsen.

## Stadsbild och gestaltning

Befintlig bebyggelse.

Humanisten, mot norr, vid Renströmsparken karaktäriseras av en lågmäld arkitektur av hög kvalitet. Den komplettering och tillbyggnad som gjorts efter hand har följt en enhetlig skala. Fasaderna är låga och marken och himlen dominerar i stadsbilden. Arkitekturens raka linjer står i fin kontrast till Renströmsparkens vegetation och växtligheten på berget. Biltrafiken är begränsad vilket bidrar till den lugna miljön



Renströmsgatan



Renströmsparken

Från söder, Carlandersplatsen, visar Humanisten idag en baksida. Vid Lundgrensgatan möts man av en parkeringsplats och en gång- och cykelväg som via backen leds genom Språkskrapan. Intrycket är splittrat och det finns ingen anvisning

om entré eller innehåll. Längs Lundgrensgatan har Humanisten utformats med en serie gavlar i kontrast till bostadshusens långa sammanhängande tegelfasad.



*Humanisten från söder*



*Carlandersplatsen*



*Eklandagatan ner mot Korsvägen*

Carlandersplatsen har bildats där Eklandagatan gör en kraftig sväng. Den är genomfartsplats för boenden till Lundgrensgatan och till Humanisten. Carlandersplatsen domineras av två ståtliga bostadshus i sex våningar med svängda tak. De tunga tegelfasaderna bildar en avgränsning av platsen mot norr. Mot väster bildar berget och vegetationen avgränsningen. Ingångarna till de tekniska utrymmen och den sprängda bergväggen bidrar till att denna sida känns lite "rå".

Bostadsbebyggelsen dominerar i angränsande kvarter. I flertalet bottenvåningar längs Eklandagatan ligger butiker och verksamheter vilket bidrar till människor och rörelse längs Eklandagatan.

En förutsättning för att ett nytt hus skall kunna uppföras mot Carlandersplatsen är att tunnelmynningen kan integreras med huset. Skyddsavstånd till pumphuset kan bli begränsande.

Om det inte är möjligt att samordna en ny byggnad med de tekniska byggnaderna på plats kan en utbyggnad ske på en begränsad yta söder om Språkskrapan alternativt sker ingen förändring Carlandersplatsen förblir som idag.

Tillkommande bebyggelse.

En ingående studie av gatorna, platsen och husen på Carlandersplatsen måste genomföras vid ett planarbete. Entréförhållanden, gång- cykel och biltrafik måste samordnas på ett ur stadsbildssynpunkt och trafiksäkerhetsmässigt avvägt sätt. En central fråga är hur den tillkommande bebyggelsen skall relatera till omgivningen. Vid Carlandersplatsen möts röd tegelarkitektur från 1920-talet och Johannebergs ljusa funkishus från 1930-talet. Nya hus längs den västra sidan kan bidra till att tydliggöra Carlandersplatsens gränser. En byggnad placerad ovanför gatunivå, på berget, medför att kopplingen till Carlandersplatsen inte blir lika tydlig. Det blir en påverkan på stadsbilden från Carlandersplatsen, men utan att det får konsekvenser i gatunivå. En byggnad placerad i gatunivå påverkar stadsbilden och rörelsemönstret vid platsen.

En tillbyggnad av Humanisten bör från norr, Renströmsparken, inordna sig i den skala och det uttryck som karaktäriserar platsen idag

## Konsekvenser

### Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11 §

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 6 mars 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Miljökvalitetsnormen för ljud vid bostäder överskrider idag längs Eklandagatan. Föreslagen markanvändning bedöms inte höja dessa nivåer på längre sikt. Trafikrörelserna kommer att öka som en följd av programmet. Bostäder vid

Carlandersplatsen alstrar enligt preliminära beräkningar större trafiktillskott än Universitetet.

Programområdet ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Programmet innebär en påverkan på riksintresseområdet. Markområdet har därför avgränsats och är delvis redan ianspråktaget. Påverkan bedöms inte så stor att en MKB krävs, däremot skall det i ett fortsatt planarbete ingå en beskrivning av kulturmiljön för att klargöra hur påverkan kan minimeras.

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

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Hushållning med mark och vatten.

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

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån programområdets förutsättningar och föreliggande behov. Programförslaget innebär en avvikelse från Översiktsplanen när det gäller markanvändningen. Grönområde föreslås för bebyggelse. Programområdet har emellertid begränsats för att intrånget skall minimeras.

Ekologiska konsekvenser

Naturområdet som programområdet är en del av, bedöms som ekologiskt känsligt. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk om nybyggnation sker. I förslaget har den yta som kan bli aktuell att bebygga begränsats för att konsekvenserna skall minimeras.

Konsekvenserna av ett en del av ett större område tas i anspråk måste utredas närmare under planprocessen.

#### Sociala konsekvenser

En utbyggnad i området innebär att genomströmningen på gatorna kommer att öka. Bernhard Karlgrens gångväg genom naturområdet kan uppfattas som en tryggare förbindelse om nya byggnader ligger längs vägen.

#### Ekonomiska konsekvenser

För området runt Humanisten innebär ett ökat antal anställda och studenter att underlaget för service och handel ökar.

### **Fortsatt arbete**

Programsamrådet är första steget i den planeringsprocess som skall leda fram till en ny detaljplan.

Programsamrådet genomförs för att inhämta ytterligare kunskap om området och för att få synpunkter på programförslaget. Synpunkterna sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse varefter byggnadsnämnden fattar beslut om programmets för godkännande. Efter programgodkännande utarbetas detaljplanens samrådshandlingar följt av förnyat samråd. Därefter upprättas utställningshandlingar med planutställning. Planen förs sedan till antagande.

### **Utredningar under ett kommande planarbete**

Konsekvensbeskrivning av kulturmiljön

Inventering av naturvärden

Bullerutredning

Geoteknisk utredning

Trafikutredning

I programarbetet har deltagit:

Maria Ågren Stadsbyggnadskontoret  
Emir Aganovic Stadsbyggnadskontoret  
Christina Lundquist Trafikkontoret  
Christian Schiötz Fastighetskontoret

Malin Häggdahl  
Planchef

Maria Ågren  
Planarkitekt