

Detaljplan för Gibraltarvallen



**Samrådshandling
augusti 2015**

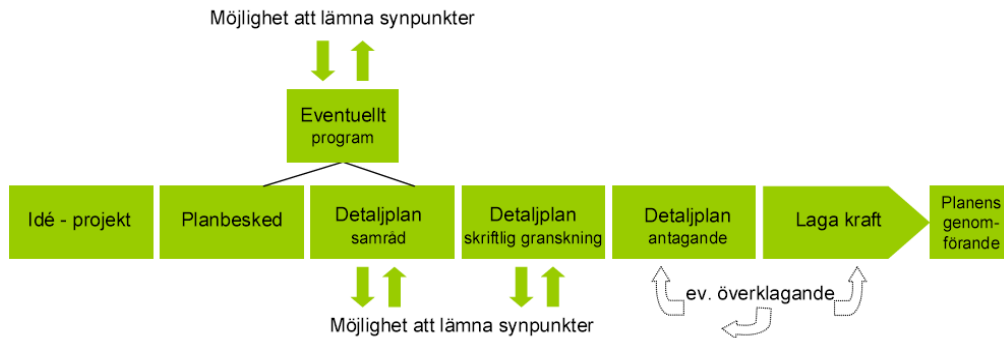


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och mera detaljerat i planprogram. Med avseende på aktuell detaljplan för Gibraltarvallen, så finns ett program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala som föregick detaljplanen.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Hilda Hallén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 36

Sandra Trzil, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 51

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Markus Jansson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 94

Samråd tid: onsdag 9 sep. – tisdag 20 okt. 2015



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2015-08-18

Diarienummer SBK: 0469/13
Handläggare SBK
Hilda Hallén
tel: 031-368 18 36
hilda.hallen@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4204/13
Handläggare FK
Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Kvalitetsprogram
- Social och rumslig analys, White arkitekter oktober 2014
- Kulturmiljö och stadsbild, Stadsmuseet 2014-02-28
- Inspel Landskap, C-O-M-B-I-N-E 2012-04-20
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Norconsult 2015-01-28
- PM Geoteknisk undersökning, Norconsult 2014-12-19
- PM Markmiljöteknisk undersökning, Norconsult 2014-12-12

Innehåll

DETALJPLAN FÖR GIBALTARVALLEN	1
SAMRÅDSHANDLING AUGUSTI 2015.....	1
Planprocessen.....	2
Information.....	2
Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg	3
PLANBESKRIVNING	3
Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	6
Överensstämmelse med översiktsplanen	6
Syfte	8
Läge, areal och markägförhållanden	9
Planförhållanden	10
Mark, vegetation och fauna	12
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	13
Sociala aspekter.....	14
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	14
Teknik	15
Störningar.....	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
Kvalitetsprogram	17
Bebyggelse.....	17
Trafik och parkering.....	19
Tillgänglighet och service	21
Friytor	22
Sociala aspekter.....	22
Teknisk försörjning	23
Övriga åtgärder.....	25
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Avtal.....	28
Tidplan.....	29
Genomförandetid	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
Nollalternativet.....	30
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	30
Miljökonsekvenser	30
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....	33
Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi.....	33
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Chalmers önskar att expandera inom sitt område och öka samverkan mellan akademi, näringsliv och övriga staden. Detaljplanen medger ny bebyggelse vid Gibraltarvallen samt utveckling av omkringliggande stråk och platser. Cirka 150 lägenheter, 200 student- och forskarbostäder, 75 000 kvm verksamhetsyta samt nya platser, stråk och grönska medges inom planområdet. Markägare är huvudsakligen Akademiska Hus samt till viss del Göteborgs stad.

Planarbetet har föregåtts av ett övergripande program för Chalmersområdet, Mossen och Landala, godkänt av byggnadsnämnden 2013-06-20. Gällande detaljplan har en generell byggrätt för allmänt ändamål, med en tillåten byggnadshöjd om 10-18 meter beroende på var i området man är.



Bild: Illustration över planområdet

Planens innebörd och genomförande

Med planförslaget breddas tillåten användning av området, där byggnader för utbildning, kontor, service och bostäder medges. En högre bebyggelse tillåts jämfört med gällande detaljplan. Syftet är att tillskapa en generell detaljplan som kan finnas tillgänglig för Chalmers utbyggnadsbehov över tid.

Planförslaget omfattar även ombyggnader av stadens gator och en ändrad trafikföring där Eklandagatan förlängs till Sven Hultins gata och Engdahls gatan blir en återvändsgata. En ny samlad hållplats för alla busslinjer anläggs söder om Eklandagatan.

Boendeparkering utmed Gibraltargatan, med ca 160 bilplatser, försvinner och behöver ersättas på annan plats med genomförandet av planförslaget.

Tankarna kring områdets utveckling och gestaltning presenteras i det till detaljplanen tillhörande kvalitetsprogrammet, som med illustrationer, referensbilder och texter ger en mer ingående och illustrativ bild av hur området kan utvecklas och som ska användas för tolkning av planens intentioner och planbestämmelsernas syften.

Planbeskrivningen beskriver förutsättningarna för byggnation i området, intentionerna med planregleringarna, samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Göteborgs Stad och medverkande parter utvecklar planen oavhängigt fastighetsgränserna. Markanvisning av stadens mark kommer att ske i slutskedet av planarbetet.

Överväganden och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att ge en bredare möjlighet till användning av marken inom Chalmersområdet. Området kommer fortsatt att vara en resurs för akademins utveckling, men det kommer samtidigt att finnas möjligheter att integrera till akademien anknutna verksamheter, liksom bostäder. Gällande detaljplan har A-ändamål, vilket är en gammal form av planbestämmelse som omfattade all form av bebyggelse som det allmänna byggde. Den nya detaljplanen medger en högre bebyggelse än tidigare. Den reglerar även stråk och platser inom Chalmersområdet, som inte får bebyggas.

De överväganden som är gjorda för områdets utveckling är framför allt behandlade i det planprogram som ligger till grund för planarbetet. En utbyggnad av Chalmersområdet, med en breddad användning, medger en utveckling av staden i ett område väl försörjt med kollektivtrafik och i ett område som inte ianspråkats tidigare oexploaterad mark. Ett kompensationstänkande ska tillämpas när befintliga träd tas ned för att exploatera marken (även gällande plan medger dock en exploatering av marken).

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs påtagligt negativt. 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.

Ambitionen är att tillämpa samnyttjande och en parkeringsnorm som inte tillför nya bilplatser till området (och ökar trafiken på omkringliggande gator). Planförslaget bedöms inte föranleda någon påtagligt ökad trafik. Planreglering säkerställer ett en god ljudmiljö kan uppnås inomhus i bostäder och att en ljudskyddad uteplats finns.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborgs kommun.



Bild: Flygfoto över planområdet

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Chalmersfastigheter, Akademiska Hus och Johannebergs Science Park har begärt planändring för Chalmers Johanneberg i maj 2010 med motivet att möjliggöra en expansion och viss förändring i användningen av området, med syftet att skapa en väl fungerande och i staden integrerad Science Park. Johanneberg Science Park har bildats av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola och Göteborgs Stad med målsättningen att utveckla en miljö som stimulerar samverkan mellan akademi, näringsliv och samhällsaktörer på Chalmers Campus Johanneberg.

Flera andra planförfrågningar finns för angränsande områden till Chalmers Johanneberg och det planprogram som utarbetades under åren 2011-13 utvidgades därför för att ta ett helhetsgrepp över Chalmers Johanneberg, Mossen samt Landala. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbetet i oktober 2010 och planprogrammet godkändes av byggnadsnämnden 2013-06-20.

Syftet med detaljplanen är att utifrån det godkända planprogrammet möjliggöra en utveckling av Chalmersområdet, för utbildning och för till akademien anknutna verksamheter. Syftet med detaljplanen är även att tillföra studentbostäder till Chalmersområdet. På kommunens fastighetsinnehav inom planområdet möjliggörs byggnation av bostäder. Gibraltar Herrgård flyttas för att ge plats för detta bostadskvarter och en ny placering för herrgården vid Orrspelsgatan ingår också i planområdet. Med detaljplanen blir Engdahls gatan återvändsgata, med koppling till parkeringshus och körvägar inom Chalmersområdet. Eklandagatan förlängs till Sven Hultins gata och blir den nya gatukopplingen från öster till södra och västra delen av Chalmersområdet. Giblartargatan ingår i planområdet och får en omgestaltning och en ny utformning av korsningen med Eklandagatan. Söder om Eklandagatan etableras en samlad hållplatslösning för alla busslinjer som ersätter dagens hållplatser vid Engdahls gatan, Pilbågsgatan och Bergsprängaregatan. Äldre byggrätter för bostadsändamål i området mellan Fridkullagatan och Giblartargatan upphävs också.

Stadens fastställda budgetmål för år 2015 utgår från en analys av den sociala, den ekologiska och den ekonomiska dimensionen. Målet är en hållbar stad och en stad för alla. Göteborg är en attraktiv, grön stad som förknippas med ett näringsliv i förnyelse, välkomnande göteborgare, evenemang och läget vid västkusten. Många unga söker sig också till Göteborg för att utbilda sig eller arbeta. Genom att vara en hållbar stad med öppenhet mot världen kommer Göteborg att befästa sin position som framtidsstad där människor vill leva och nya idéer och innovationer växer.

Göteborg ska vara en föregångare i miljö- och stadsutveckling och en av världens mest progressiva städer i att åtgärda klimat- och miljöproblem. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bättre planering ska bidra till att utjämna de socioekonomiska skillnaderna i staden. När staden blir tätare är det viktigt att grönområden finns nära bostäderna. Den biologiska mångfalden ska bevaras och främjas dels för att alla arter har en rätt till existens och dels för att det ligger i mänsklighetens intresse. Trafiksystemets negativa påverkan på miljön, klimatet och hälsan ska minska.

Läge, areal och markägförhållanden

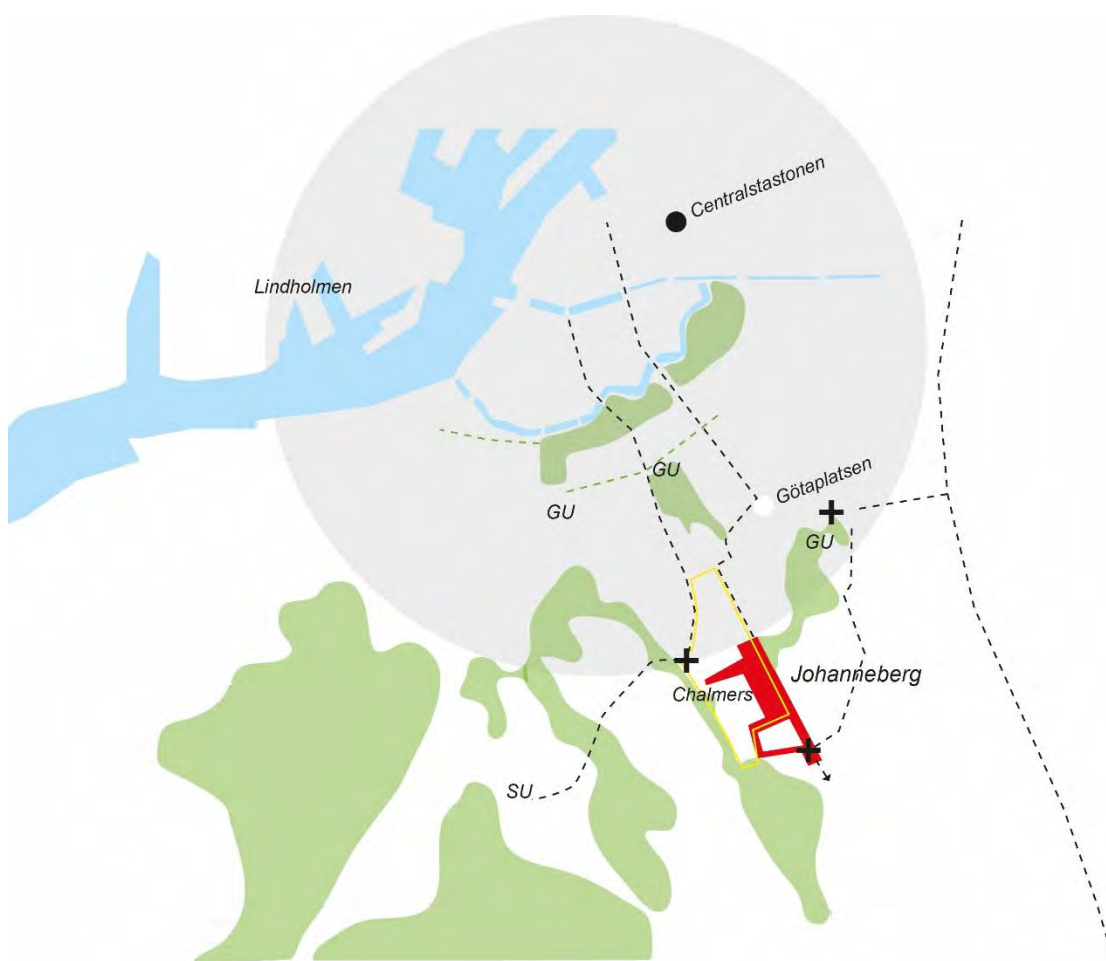


Bild: Planområdets läge i staden (röd yta)

Planområdet är beläget vid Gibraltargatan, cirka 2,5 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar Chalmers expansionsytor väster om Gibraltargatan, den s.k. "Gibraltarvallen". Planområdet omfattar även byggnation utmed Engdahlsgatans norra sida och kompletteringsbebyggelse utmed Chalmers Tvärgata. Planområdet omfattar kommunala gator; Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan och Sven Hultins gata samt en parkyta vid Sven Hultins backe och tomtmark för flytt av Gibraltar Herrgård.

Planområdet omfattar cirka 9 hektar och kvartersmarken som ingår i planen ägs huvudsakligen av Akademiska Hus. Övriga markägare är Göteborgs stad och Chalmers-fastigheter AB. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för två återvinningsstationer till Kretslopp och Vatten, en transformatorstation till Göteborg Energi Nät samt ett parkeringsområde till Parkeringsbolaget.

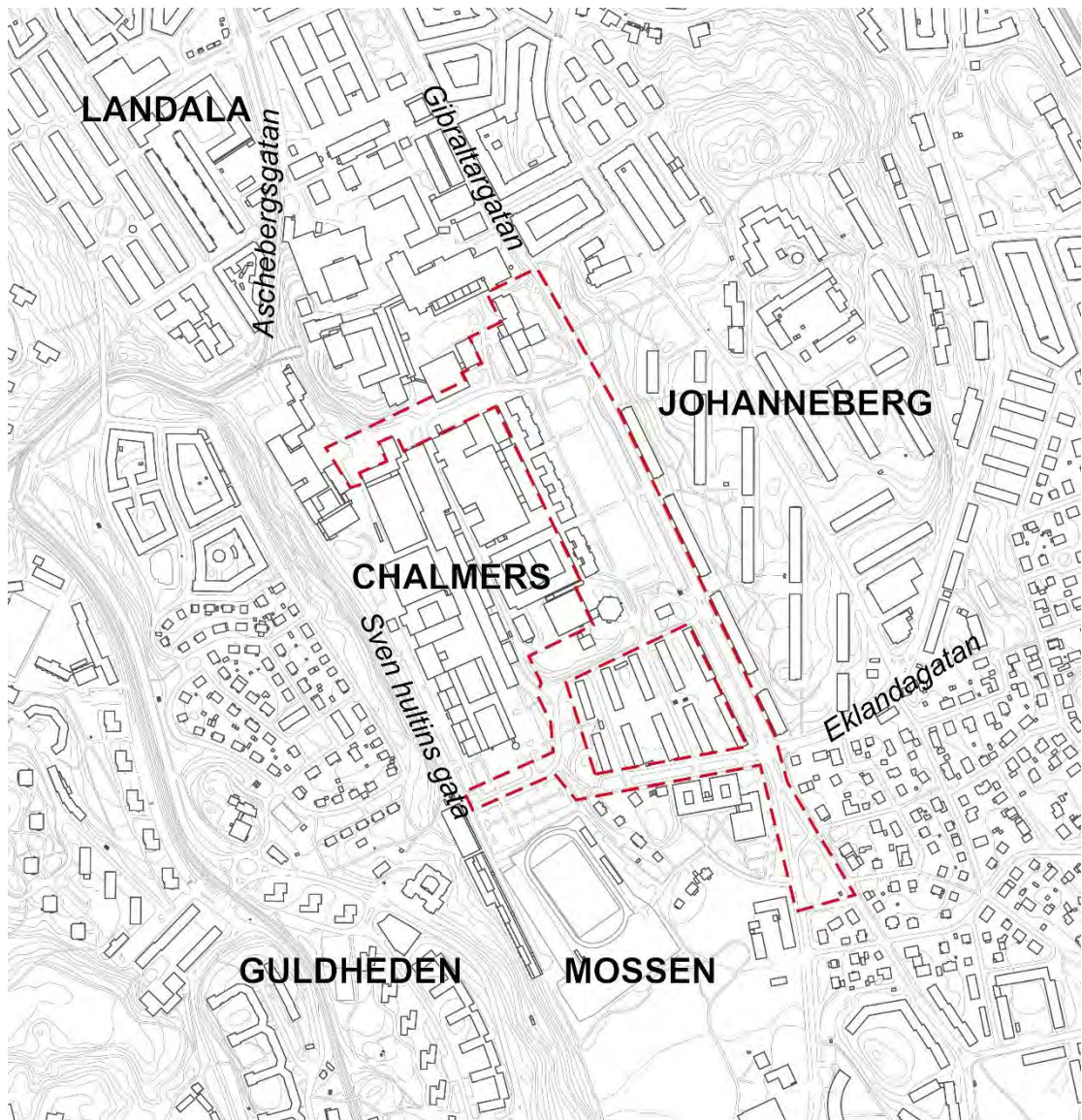


Bild: Planområdets avgränsning (röd streckad linje)

Planförhållanden

Kommunens översiktsplan

I översiktsplanen redovisas planområdet som; bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (liksom övriga delar av den bebyggda staden). Mossen redovisas som; områden med särskilt stora värden för friluftsliv i form av promenad och idrottsområde. Inom bebyggelseområdet kan det finnas bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Planområdet gränsar till riksintressen för kulturmiljövården (Landala egna-hem, Stenstaden samt Nedre och Övre Johanneberg). Chalmersområdet ingår i kommunens bevarandeprogram, med utpekade byggnader som Biblioteket, Kopparbunkern, Skeppsprovsningsbyggnaden med tillhörande kontorsbyggnad, byggnaden för Maskinteknik med tillhörande kraftcentral, byggnaden för Marinteknik och Gustav Dahlénsalen. Även Gibraltar Herrgård är utpekad som en värdefull byggnad, liksom bebyggelsen utmed Ljungbackegatan.

Söder om planområdet finns ett utpekad markreservat för kommunikation i tunnel, Södra Centrumförbindelsen, en vägförbindelse i tunnel mellan Lundbyleden, via Lin-

néplatsen, till Lackarebäcksmotet, med syfte att avlasta befintliga älvförbindelser och det centrala gatunätet. Södra centrumförbindelsen kan även trafikeras av nya kollektivtrafikförbindelser. Tunneln kan byggas i etapper där var och en av delarna kan fungera separat och oberoende av varandra. Ett tunnelpåslag (utan exakt läge) är markerat med möjlig på- och avfart till Gibraltargatan/Eklandagatan.

Förnyelse inom bebyggelseområden och riksintressen

Förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad ska i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Vid komplettering och nybyggnad ska tillgång till och kvaliteter i stadens grönområden beaktas liksom ytor för barns lek. Hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskild hänsyn måste tas då förändring sker i de delar av staden som är av riksintresse för sina kulturmiljövärden.

Strategier för olika typer av områden i staden

Fortsatt planering i Göteborg ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska punkter. Översiktsplanen delar upp staden i olika typer av stad, med områdesvisa inriktningar. Dessa är centrala staden, centrala förnyelseområden, mellanstaden, kustnära områden, ytterstaden, storindustri/ hamn/ logistik samt naturområden. Chalmersområdet ligger i gränzonen mellan den centrala staden och mellanstaden. Strategier för den centrala staden är; skapa god regional tillgänglighet, eftersträva ett levande centrum med attraktiva stadsrum; blanda i form och funktion; öka bostadsinnehållet, prioritera kollektivtrafik/ gående/ cyklande, värna de kulturhistoriska värdena och ta hänsyn till dem vid nybyggnad, samt utveckla parkerna. Strategier för mellanstaden är; komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygg i första hand på ianspråktagen mark, bygg tätare kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta till vara värdefulla grönområden och stråk, samt skapa goda möjligheter att gå och cykla.

Ställningstaganden för planarbetet

De överväganden som är gjorda för planområdets utveckling utifrån kommunens översiktliga planering är framför allt behandlade i det planprogram, med tillhörande samrådsredogörelse, som ligger till grund för planarbetet. Planprogrammet är en del av planhandlingarna.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns det tio olika gällande detaljplaner; E2083, F2109, F2583, F2696, F2977, F3716, DP4411, DP4415, DP4432, DP4969 samt en tilläggsplan; ÄDP/4425. Gibraltarvallen omfattas av detaljplan F2696, vilken är den plan som huvudsakligen berörs. Genomförandetiden för DP4969 är pågående och går ut 2016-02-03.

Planprogram

Planarbetet har föregåtts av ett övergripande program för Chalmersområdet, Mossen och Landala, godkänt av byggnadsnämnden 2013-06-20. Denna detaljplan omfattar en del av det område som ingick planprogrammet. Programmet ligger till grund för

planläggningen, dess inriktning och gjorda överväganden och programmet ingår som en av planhandlingarna.

Övrigt

De trädader som finns inom Gibraltarvallen omfattas av biotopskydd. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för att ta ned träden vid exploatering.

Natura 2000-områden berörs inte, under förutsättning att avledning av vatten från planområdet inte sker så att vattenkvaliteten i Säveån påverkas. Mark som omfattas av strandskydd berörs inte heller.

Mark, vegetation och fauna

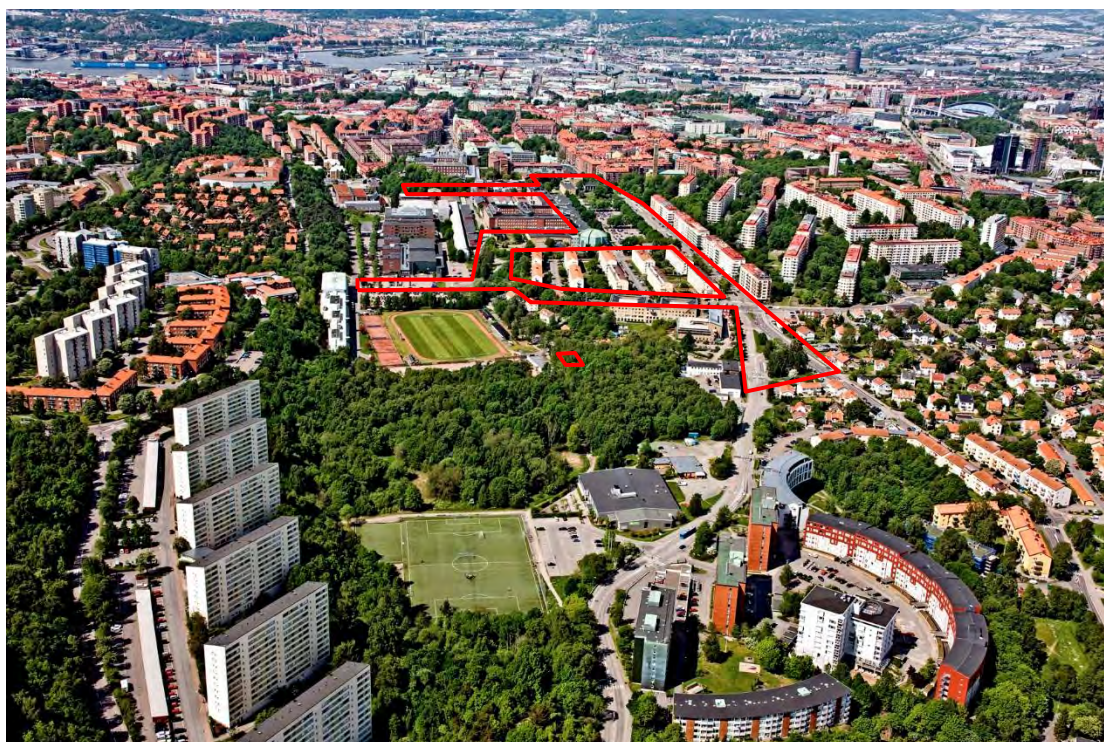


Bild: Planområdet (röd linje) sett från söder med Mossen i förgrunden.

Chalmersområdet ingår i ett grönt stadslandskap. Landskapsbilden karaktäriseras av de vegetationsklädda branterna, där Chalmersområdet ligger i en dalgång som går i nord-sydlig riktning. Gibraltarvallen och de östra delarna av Chalmersområdet ligger på en högre platta, medan de södra och västra delarna av Chalmersområdet ligger nere i dalgången. Nivåskillnaderna mellan de olika delarna tas upp vid Olgas trappor samt vid Sven Hultins backe.

Inom Gibraltarvallen finns trädader utmed parkeringsytor och hörsalsbyggnader, som ett påtagligt landskapsbildande inslag i stadsbilden. Huvuddelen av marken är hårdgjord och används idag för parkering. Det öst-västliga tvärstråket, Chalmers Tvärgata, från Giblaltargatan till Chalmersplatsen har även den en påtagligt grön karaktär med stora träd som inramar stråket. I slänten mot Högskolans bibliotek finns den enda egentliga parkytan inom denna del av Chalmers.

På motstående sida av Gibraltargatan möter en större parkyta i slänten upp mot Johannebergskyrkan. Denna parkmark har även en grön koppling över berget till Näckrosdammen.

Norr om Engdahlsgatan ligger Gibraltar Herrgård, omgiven av en frodig grönska. I slänten ned mot Sven Hultins plats finns ett grönområde som terränganpassning mot byggnaderna på Wallenbergsgatan. Utmed Eklandagatan finns en dubbelradig trädrad.

Marken består inom stora delar av planområdet av berg, som på flera ställen går i dagen. För övrigt består marken av jordlager som överlagrar en siltig lera. Djup till berg är som mest 13 meter. Grundläggningsförhållandena på Gibraltarvallen bedöms generellt som goda.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Bild: Gibraltar Herrgård

Gibraltar Herrgård är en träbyggnad från 1800-talet, med kulturhistoriskt värde. Den står dock inte på sin ursprungliga plats utan är flyttad hit från en plats i planområdets norra del. Den närbelägna Kopparbunkern har också ett kulturhistoriskt värde med sin solitära byggnadsform och kopparfasad. Funkishusen utmed Gibraltargatan är kulturhistoriskt intressanta som en sammanhållen tidstypisk bebyggelse. Mot norr övergår bebyggelsen i 20-talets kvartersbebyggelse, med en sammanhållen tegelarkitektur.

Utmed Chalmers Tvärgata är flera av byggnaderna utpekade som viktiga för bebyggelsekaraktären och för förståelsen av Chalmersområdets framväxt.

Göteborgs Stadsmuseum, som tidigare har tagit fram ett kulturmiljöunderlag för programmet för Chalmers Johanneberg, Landala och Mossen, har tagit fram en fördjupad kulturmiljöutredning och stadsbildsanalys för detaljplanen för Gibraltarvallen. Utredningen syfte är att fungera som underlag vid bedömning av områdets förutsättningar och exploateringsmöjligheter, som kunskaps- och inspirationsresurs vid detaljplanering och projektering samt som stöd till konsekvensanalyser samt utarbetande av kvalitetsprogram och planbestämmelser. Detta underlag är medtagen som en planhandling och kan användas för att diskutera och pröva framtida byggprojekt.

Planområdet berör inte område med kända fornlämningar.

Sociala aspekter

Planområdet omfattar del av Chalmersområdet, utgörande högskolans expansionsytor som idag huvudsakligen är obebyggda och används för områdets behov av parkering. Chalmersområdet är ett huvudsakligen monofunktionellt område med byggnader för undervisning och därtill hörande stödjande funktioner och verksamheter. Bostäder finns enbart i mindre omfattning inom området. Omgivande områden består dock huvudsakligen av bostadsbebyggelse, flerbostadshus med en stor andel hyresrätter och en dominerande befolkning av 20 till 35-åringar.

Stadsbyggnadskontor har med hjälp av White arkitekter inventerat de sociala värdena, kvaliteterna, bristerna och behoven i området runt Gibraltarvallen, inom ramen för detaljplanearbetet. Materialet kan användas som en gemensam kunskapsgrund för alla samarbetspartners i fortsatt arbete. Rapporten syftar till att vara ett viktigt underlag för detaljplanearbetet, underlag för en fortsatt social konsekvensanalys av förslaget samt underlag för kvalitetsprogrammet. Detta underlag är medtagen som en planhandling och kan användas för att diskutera och värdera utformningen av byggnader och markgestaltning.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Gibraltarvallen nås med bil från Gibraltargatan och Engdahlsgatan, Även Eklandagatan ingår i planområdet för utbyggnad av lokalgata från Sven Hultins gata till korsningen Gibraltargatan-Eklandagatan-Fridkullagatan. Inom Chalmersområdet finns interna gator där biltrafik är tillåten. Även tung trafik för leveranser och sophantering förekommer inom området. Separerad gång- och cykelbana finns utmed Gibraltargatans västra sida, från vilken man enkelt kan nå Chalmersområdet. Eklandagatan och Sven Hultins gata ingår i cykelvägnätet, med blandtrafik. Eklandagatan österut och Fridkullagatan söderut har cykelbanor. Gång- och cykelbana finns även för koppling söderut till Ljungbackegatan/Mossen (ingår dock inte i cykelvägnätet).

Stora delar av planområdet används idag för Chalmers behov av bilparkering, med 390 parkeringsplatser på "Gibraltarvallen". Utmed Gibraltargatan finns även ytor för boendeparkering, avsedda för boende i Johanneberg med boendekort. Cirka 160 boendeparkeringar behöver ersättas på annan plats med genomförandet av planförslaget. Vid Sven Hultins backe har ett parkeringshus för Chalmersområdet nyligen uppförts, med infart både från Sven Hultins gata och från Engdahlsgatan. Eklandagatans södra sida utgörs av kvartersmark, planlagd för bostädernas parkeringsbehov inom f.d. Matematiskt Centrum.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Gibraltargatan vid Chalmers Tvärgata samt vid Engdahlsgatan. Hållplatserna trafikeras av stombusslinje med hög turtäthet. Vid Pilbågsgatans hållplats trafikerar tre stombusslinjer. Busshållplats finns även vid Bergsprängaregatan. Tillgängligheten med kollektivtrafiken är god (utifrån karteringen i vägledning till parkeringstal).

Sommaren 2015 startar trafikeringen med ElectriCity, en helt eldriven busslinje mellan Chalmers Lindolmen och Chalmers Johanneberg. Busslinjen kommer att trafikera hållplatsen Chalmers Tvärgata för att sedan via Engdahlsgatan nå Sven Hultins plats, där en ny hållplats tillkommer.

Den fysiska tillgängligheten inom planområdet är god för de delar som är plana. Nivåskillnaderna gör dock att gång- och cykelstråken västerut från Chalmers Tvärgata samt Engdahlskatan och Eklandagatan har en tillgänglighet med låg standard. Stora nivåskillnader finns även mot öster till bebyggelsen i Johanneberg. Högscolebibliotekets entré är placerad på en högre nivå och har haft en dålig tillgänglighet, varför en ny entré byggs mot väster/Kemigården. Den låga standarden vid Olgas trappor medför att den fysiska tillgängligheten till hållplats Chalmers, med kollektivtrafik i många riktningar, inte är så bra från planområdet för personer med funktionsnedsättning.

Kommunal grundskola finns genom Johannebergsskolan. Avståndet är nära från planområdet, dock är det stora nivåskillnader. Det finns även ett flertal fristående grundskolor inom stadsdelsområde Centrum. Flera förskolor finns i planområdets närhet, bl.a. inom f.d. Matematiskt Centrum. En bostadsnära parkyta/lekplats saknas idag i planområdets närhet. Gröna stadsrum finns det dock gott om genom de vegetationsklädda slänterna mot både Johanneberg och Landala egna hem, liksom vid Sven Hultins backe. Chalmers Tvärgata har även en grön karaktär med stora solitära träd.

Tillgången till service inom Chalmersområdet är begränsat. Lokalerna i närliggande bostadsområden, framför allt utmed Gibraltargatan, har dock ett serviceutbud inriktat mot studenter och övriga verksamma inom Chalmers.

Teknik

Allmänt ledningsnät finns förlagt inom den kommunala gatumarken. Förekomst av allmänna ledningar förlagda inom Chalmersområdet (kvartermark) behöver klarläggas för behovet av att i detaljplanen säkra mark tillgänglig för allmänna ledningar.

Störningar

Trafikbullernivåerna har översiktligt studerats. För byggnader placerade vid Gibraltargatan kommer 60 dBA att överskridas vid fasad. För byggnad vid Engdahlskatan kommer 55 dBA att överskridas vid fasad med dagens trafikmängder, men klaras om genomfartstrafiken flyttas till Eklandagatan. Gibraltarvallen är att betrakta som ett område som uppfyller kriterierna för avstegsfall enligt Boverkets Allmänna råd. De nya bullerregler som införs 1 juni 2015 kommer dock inte vara tillämpbara för byggnationer inom planområdet, då planarbetet startade före 2 januari 2015. Med kvartersbebyggelse inom Gibraltarvallen, som skapar skyddade sidor, kommer det vara möjligt att tillskapa genomgående lägenheter med höst 50 dBA vid fasad på ljudskyddad sida. Inom området kommer riktvärdet 55 dBA vid fasad att uppfyllas, vilket möjliggör för enkelsidiga mindre lägenheter. Vid Chalmers Tvärgata, kopplat till byggnaden för Maskinteknik, finns en kraftcentral med användning som testförbränningsanläggning. Denna byggnads påverkan på lämpligheten att bygga bostäder i närområdet behöver studeras vidare i planarbetet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en utbyggnad av Chalmersområdet på Gibraltarvallen. Konkreta byggprojekt finns inte framme vid planläggningen, utan syftet med planen är att ge en generell bebyggelsestruktur som medger en utveckling för Chalmers framtida behov av byggnader för utbildning, kontor, service och bostäder. Gällande detaljplan har en generell byggrätt för allmänt ändamål, med en tillåten byggnadshöjd om 10-18 meter

beroende på var i området man är. Med planförslaget breddas tillåten användning av området, där byggnader för utbildning, kontor, service och bostäder medges. En högre bebyggelse tillåts jämfört med gällande detaljplan. Akademiska Hus är markägare och kommer tillsammans med Chalmersfastigheter att styra över vilken användning byggnaderna får och vilken utbyggnadstakt det blir. Detaljplanen är i stort generell men den har vissa styrande bestämmelser kring lokaler i bottenvåning och andel bostäder i kvarter. Den reglerar även en struktur av platser och stråk inom området, utifrån tankar redovisade i kvalitetsprogrammet.

Utmed Chalmers Tvärgata möjliggör planförslaget förtätning med nya byggnadskroppar, för utbildning, kontor, service och bostäder. En högre byggnad medges vid Olgas trappor, som i samrådsskedet studeras som 18 alternativt 24 våningar. Exploateringen utmed Chalmers Tvärgata tar bort delar av den gröna karaktär som idag karaktäriserar detta viktiga tvärstråk genom Chalmersområdet. Stråket blir mer bebyggt och möjlighet ges för att med nya byggnader ytterligare aktivera stråket. De gröna kvaliteterna måste medvetet kompenseras i gestaltningen av byggnader och mark.

Även bebyggelsen vid högskolebiblioteket ingår i planområdet. De centrala delarna av biblioteksbyggnaden ska bevaras men detaljplanen medger för övrigt en utveckling av bebyggelsen i likhet med den för Gibraltarvallen, för breddad användning, förnybyggnation utmed Gibraltargatan och för en högre tillåten bebyggelse. Här kan ett parkeringshus för områdets parkeringsbehov etableras. Även vid Elektrovägen (norr om Engdahlsgatan) kan en kompletterande byggnation vara möjlig. Detta är även möjlig plats för parkeringsanläggning.

Kopparbunkern ska värnas som solitär byggnad och omgivande mark kan utvecklas till en parkmiljö som ger gröna kvaliteter till området och låter den speciella byggnaden få en framträdande placering i bebyggelsestrukturen. Hörsalslängan som redan byggts på den f.d. Gibraltarvallen och som integrerar den nivåskillnad som finns till Hörsalsvägen, kan med planförslaget byggas på, med tankar om att detta kan vara ett möjligt läge för studentbostäder.

Kommunens markinnehav utmed Gibraltargatan samlas till en fastighet för bostadsexploatering vid korsningen med Engdahlsgatan. Detta kvarter är mer genomritat och detaljplanen mer styrande. Bostadskvarteret kommer att markanvisas senare i planprocessen, för ett genomförande när planen är antagen. En förutsättning för bostadsbyggnationen är dock att Gibraltar Herrgård flyttas. Detaljplanen omfattar en fastighet vid Orrspelsgatan, som är planlagd för bostäder och kontor, men för att rymma herrgårdens byggnadsvolym behövs mindre ändringar av planbestämmelserna. Användningen ändras till bostäder och centrumverksamhet och byggnaden får möjlighet till olika placeringar, för att passa en "herrgårdsbyggnad".

Kommunala gator ingår i planområdet. Gibraltargatan får en ny gatusektion och en upprustad gatumiljö. Engdahlsgatan blir en återvändsgata för bostäderna i området och för angöring till Chalmersområdets interna körvägar och den parkeringsanläggning som uppförts vid Sven Hultins backe. Eklandagatan förlängs och blir den nya gatukopplingen med Sven Hultins gata. Tankar om en torgutformning (som gångfartsområde) vid Sven Hultins plats, enligt gällande detaljplan, behöver vidare diskuteras i planarbetet. Intrång på fastigheten för Johanneberg Science Park krävs för att få plats med gatan samt med gång- och cykelkoppling mot Ljungbackegatan/Mossen.

Söder om Eklandagatan ingår Gibraltargatan samt Fridkullagatan för att ge planstöd för ny gatuutformning med en samlad busshållplats. Planlagd mark för bostadsändamål mellan gatorna ändras samtidigt till gatumark.

En målsättning för planarbetet och för det planförslag som utarbetas har formulerats:

- Lyft fram och utveckla befintliga värden för att skapa en självklarhet i den tillkommande bebyggelsen och de publika rummen.
- Nyttja kraften i mötet mellan akademi och den övriga staden.
- Etablera en stark, sammanhängande stadsstruktur, vilken kopplar ihop olika delar av staden.
- Hitta en struktur som är generell för bostäder, verksamheter och akademi, i en plan som tål att utvecklas över tid.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av fastighetsnämnden.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med Akademiska Hus samt exploatör som utses vid kommande markanvisning. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad inom respektives kvartersmark.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet för Gibraltarvallen, med syfte att beskriva de kvaliteter och värden som ska vara vägledande vid utformningen av området. Kvalitetsprogrammet ger en bild av hur området kan utvecklas och vilka kvaliteter som ska eftersträvas vid planens genomförande, med riktlinjer som stöd för tolkningen av planbestämmelser. Kvalitetsprogrammet vänder sig till tjänstemän, fastighetsägare och fastighetsutvecklare samt övriga intresserade. Alla som är inblandade i utvecklingen av planområdet har ett ansvar att säkerställa att kvalitetsprogrammets intentioner efterlevs. Kvalitetsprogrammet ska ses som en överenskommelse mellan de i planprocessen medverkande parterna. Fokus för kvalitetsprogrammet är Chalmers möte med staden och hur bebyggelse och offentliga rum kan utformas i detta möte; Staden möter Campus samt Campus roll i framtiden.

Bebyggelse

Detaljplanen medger användning för utbildning, kontor, bostäder och service, i byggnader som är 4-9 våningar höga, liksom en högre byggnad vid Olgas trappor om 18 alternativt 24 våningar (under samrådsskedet studeras båda höjderna). Planförslaget tar upp strukturen i området, med en form av intern gatu- och kvartersstruktur inom Chalmersområdet. Vid Chalmers Tvärgata blir det punktvis förtätning i anslutning till befintliga byggnader.

Byggnaderna behöver aktivera de offentliga rummen, både mot allmänna gator och mot de interna gatorna/stråken/platserna. Stor potential finns att med de nya husen skapa mer aktiva och levande bottenvåningar och göra Chalmersområdet till en mer levande offentlig miljö. Detaljplanen innehåller generellt krav på att lokalytor ska vara möjliga att etablera i bottenvåningar, vid planens genomförande eller i senare skede. Mot Gibraltargatan och Engdahlsgratan finns ett tydligare krav om att lokaler med centrumverksamheter ska finnas som aktiverar bottenvåningen och gatan. För

kvarteren på Gibraltarvallen finns begränsning av bruttoarean reglerad för att åstadkomma en variation, där inte hela byggnadsarean kan bebyggas i full höjd och där ambitioner finns om att skapa uppdelade fasader och volymer som bryter ned skalan.

Närmast korsningen med Engdahlsgatan finns ett mer renodlat bostadskvarter, som fastighetskontoret ska markanvisa till en bostadsbyggare senare i planprocessen. Här finns även lokalkrav i bottenvåning, men för övrigt får byggnaderna enbart användas för bostäder. Mindre lägenheter/studentlägenheter kan tillkomma inom planområdet i övrigt, men det har bedömts som viktigt för områdets blandning och befolkning att ett mer renodlat bostadskvarter även kan tillkomma.

Bevarande, rivning

Byggnader kan komma att rivas eller byggas om med anledning av de byggrätter som planen innehåller. Huvudsyftet är dock att medge byggnation på tidigare ej bebyggda ytor som fristående nya ”kvarter” eller som till-/påbyggnader av befintliga hus. Konkreta byggprojekt finns inte framme vid planläggningen utan detaljplanen ska möjliggöra en framtida utveckling av Chalmersområdet efter hand som exploateringsbehov finns från fastighetsägaren/verksamheten på Chalmersområdet.

Befintliga byggnader utmed Chalmers Tvärgata samt vid Högskolebiblioteket är utpekade som viktiga byggnader för Chalmersområdets karaktär och förståelsen av områdets framväxt. Detta avser Skeppsprovningen och kontorshuset vid Olgas trappor, Gustav Dahlénsalen, byggnaden för Maskinteknik och tillhörande kraftcentral, byggnaden för Marinteknik samt Biblioteket. Kontoret vid Skeppsprovningen har en nyare detaljplan och med det ett bevarandeskydd som är inskriven i detaljplanen. Planbestämmelserna säger att: ”Byggnaden får ej rivas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller kulturhistoriska värde” samt; ”För byggnader betecknade med q krävs bygglov även för utbyte av fönster och entrédörrar liksom för förändringar i trapphus”. För övriga nämnda byggnader är det en äldre detaljplan från 1949 som är gällande. Varsamhets- eller skyddsbestämmelser finns därför inte i detaljplan för dessa byggnader, men de bör i praktiken behandlas på samma sätt som planbestämmelserna ovan anger.

Denna detaljplan medger nya byggnader eller tillbyggnader intill flera av de nämnda byggnaderna, med syfte att ”förtäta” bebyggelsen utmed tvärstråket. Befintliga byggnaders karaktärer och kulturhistoriska värden måste beaktas. Nya byggnader behöver inte underordna sig de äldre byggnaderna, men de behöver medvetet förhålla sig till dem och gestaltas så att de tydligt skapar ett nytt tidslager i bebyggelsen. Det kulturhistoriska underlaget från Stadsmuseet bör tillämpas vid nybyggnation, för förståelse av områdets befintliga värden. De centrala delarna av biblioteksbyggnaden skyddas med detaljplanen och får inte rivas eller förvanskas även om ny- och ombyggnader tillåts för övrigt. Planförslaget illustrerar även en möjlig påbyggnad av hörsalslängorna, men planen hindrar inte att dessa byggnader ersätts med helt nya byggnader.

I den södra delen av Gibraltarvallen finns Kopparbunkern samt Gibraltar Herrgård. Kopparbunkern ska exteriört bevaras som den är idag och varsamhetsbestämmelser införs för denna byggnad. Gibraltar Herrgård ska även den exteriört bevaras, men den kommer att flyttas till ny placering vid Orrspelsgatan. Byggnaden är redan flyttad en gång och står därför inte på sin ursprungliga plats. Byggnadens gestaltning och historik som herrgårdsbyggnad kräver dock att den även på den nya tomten kan få en pla-

cering och inramning som passar byggnadens karaktär. Skyddsbestämmelser införs och planen medger fri placering på tomten, för att som idag få en solitär placering och en inramning med vegetation. För dagens placering av herrgårdsbyggnaden har en tillfällig skyddsbestämmelse införts som gäller tills att byggnaden har flyttats.

Funkishusen utmed Gibraltargatans östra sida har en enhetlig och tidstypisk karaktär. Den nya bebyggelsen utmed gatans västra sida ska anpassa sig till denna byggnation genom en liknande indelning av byggnadsvolymer, i längd och i höjd. Ljusa och rena fasader samt en distinkt och sammanhållen takfot ska skapa samhörighet mellan gatans sidor. Planbestämmelse f är införd avseende kraven på dessa byggnaders utformning.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Inom planarbetet har ett trafikförslag tagits fram med omgestaltning av Gibraltargatan, Engdahlsgratan och Eklandagatan (se illustrationskarta). Omläggning i trafikföring sker genom att Engdahlsgratan blir en återvändsgata för angöring till bostadshus utmed Wallenbergsgatan och Lindströmsgatan, till interna körvägar inom Chalmersområdet (Rännvägen samt gatan genom Gibraltarvallen), liksom till infart på parkeringshus som byggs vid Sven Hultins backe. Eklandagatan förlängs till Sven Hultins gata och blir den nya gatukopplingen för bilar till Chalmersområdets södra och västra delar. Engdahlsgratan som idag har 2 500 fordon/dygn får istället 500 fordon per dygn. Eklandagatan väster om Gibraltargatan som idag har 1 500 fordon/dygn får 3 500 fordon/dygn. Även den nya busslinje som har linjesträckning från Gibraltargatan till Sven Hultins gata får flyttas till Eklandagatan, dock påverkas inga hållplatslägen av den ändrade körvägen.

Gällande detaljplan från år 2000 har med denna omläggning av trafikföringen och med genomförandetiden som gick ut 2015-02-03 borde ändringen redan vara genomförd. I gällande detaljplan är utformningen reglerad som gårdsgata (gångfartsgata), för tillfart, angöring och transporter. Med planförslaget blir det istället en mer traditionell lokalgata som ansluter Sven Hultins gata till Eklandagatan.

Ombyggnad av Sven Hultins gata vid Johanneberg Science Park, för att tillskapa ”Sven Hultins plats”, har varit diskuterad och gällande detaljplan (samma som ovan) har reglerad utformning som gårdsgata och en bredd på platsen som i planförslaget. Fortsatt planarbete får klarlägga utformning och utbredning av denna gata/platsbildning. Om det ska vara en gångfartslösning med blandtrafik eller en lokalgata med separerad gång- och cykeltrafik (enligt föreslagen sektion för Eklandagatan). Intrång på fastigheten för Johanneberg Science Park krävs för att få plats med gatan samt med gång- och cykelkoppling mot Ljungbackegatan/Mossen. Samtidigt kan en mindre del tillföras fastigheten mot öster.

Södra sidan av Eklandagatan är i gällande detaljplan avsatt som kvartersmark, för parkering till bostäderna i f.d. Matematiskt Centrum. Denna parkering behålls men Eklandagatan breddas något får att få plats med körbanor samt gång- och cykelbanor. Det krävs även en justering av fastigheten vid korsningen med Gibraltargatan, då delar av befintlig gång- och cykelbana ligger på kvartersmark i gällande detaljplan.

Gibraltargatan har 6 000 fordon/dygn och detaljplanen förväntas inte på något påtagligt sätt förändra denna trafikmängd. Gatan får en miljöupprustning, men den kommer som idag att ha två körfält och kantstensparkering. Infart till Gibraltarvallen och den nya bebyggelsen som detaljplanen omfattar kommer som idag att ske i två punkter, vid Chalmers Tvärgata samt via Engdahlsgratan. Fastighetsägaren styr över de interna körvägarna (gatorna) inom Chalmersområdet. Detaljplanen reglerar att det i Chalmers Tvärgata samt i gatan genom Gibraltarvallen ska finnas rättighet för fordonstrafik till fastighet som bildas inom området, t.ex. om en separat bostadsfastighet tillkommer genom avstyckning. Även den allmänna torgytan nås från de interna gatorna, då ingen korsning på Gibraltargatan planeras i detta läge.

Söder om Eklandagatan byggs Gibraltargatan och Fridkullagatan om så att en samlad busshållplats kan etableras. Denna hållplats blir en sammanslagning av de (utspridda) hållplatser som idag finns vid Engdahlsgratan, Pilbågsgatan och Bergsprängaregatan. Planområdet omfattar allmän gatumark fram till Helenebergsgatan, för att släcka ut ej använda byggrätter för bostäder som finns i gällande detaljplan från 1946.

Gång- och cykelvägnätet behålls som idag. Komplettering görs med separata gång- och cykelbanor utmed Eklandagatan väster om Gibraltargatan. Hastighetsdämpande passager byggs utmed Gibraltargatan för säkrare gångpassager över gatan. Ett gång- och cykelstråk, som inte ingår i det primära gång- och cykelvägnätet, finns via Sven Hultins backe till Ljungbackegatan. Detta stråk ska fortsatt finnas inom parkmarken.

Gällande detaljplan från 1949 har en bestämmelse om att Chalmers Tvärgata ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Denna koppling mellan Johanneberg och Landala har fortsatt stor betydelse som tvärkoppling i staden, även för andra än de som studerar, bor eller är verksamma inom Chalmersområdet. Det bedöms dock att denna koppling fortsatt kan ligga på kvartersmark och ändå vara tillgänglig för alla, utan behov av reglering i detaljplanen (detaljplan som omfattar sträckan från Olgas trappor till Chalmersplatsen har heller ingen särskild reglering). Även andra interna stråk som gatan genom Gibraltarvallen kan användas av gående och cyklister för att passera genom området.

Gatuplantering

Dagens träd i Eklandagatan påverkas där den norra trädraden måste tas ned.

Inom Gibraltarvallen finns idag en trädrad som ger en grön karaktär åt Gibraltargatan. Med byggnationen på Gibraltargatan försvinner denna trädrad, men ersätts då med en gatuplantering på Gibraltargatan.

Parkering / cykelparkering

Behoven samt lösningen för bil- och cykelparkeringen i området kommer fortsatt att studeras i planarbetet. Ambitionen är att tillämpa samnyttjande och en parkeringsnorm som inte tillför nya bilplatser till området (och ökar trafiken på omkringliggande gator). Chalmers har arbetat med en grön resplan och stadsbyggnadskontoret arbetar med en särskild tillämpning av parkeringstalen för området. Det bör för smålägenheter och studentbostäder prövas om de kan uppföras utan tillgång till egen bilplats. Det renodlade bostadskvarteret kommer att få en egen källarparkering och de vanliga parkeringstalen kommer att användas för denna byggnation.

Även cykelparkeringsbehovet behöver specialstuderas med tanke på den höga andelen cyklister till Chalmersområdet. Cykelparkeringen är en viktig del i planeringen av både byggnader och den yttre miljön och denna fråga behöver vara med från början när projekten initieras.

Detaljplanen pekar ut två kvarter som lämpliga för etablering av parkeringshus. Fristående parkeringsanläggningar som kan försörja flera användningar/fastigheter. För övrig byggnation får inte parkeringsfunktionen vara exponerad i fasaden. Möjlighet finns till att underbygga kvarteren utmed Gibraltargatan med källarplan för parkering, varför även släppen mellan kvarter får underbyggas. För att försörja Chalmersområdet med parkering har nyligen ett parkeringshus uppförts vid Sven Hultins backe.

Boendeparkering för omgivande bostadsområden som idag finns på Gibraltarvallen behöver ersättas när området bebyggs. Cirka 160 bilplatser behöver ersättas på annan plats. För att ersätta de 160 boendeparkeringarna kommer staden att behöva bygga nya parkeringsplatser vid Pilbågsgatan, Victor Rydbergsgatan, Engdalsgatan och Gibraltargatan, vilket strider mot Göteborgs stads P-policy. För att kunna göra undantag från P-policyn krävs ett beslut i Kommunfullmäktige.

Parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning ska kunna anläggas vid entréer inom området. Detta måste särskilt uppmärksammas om avstyckning sker av fastighet, t.ex. för bostadsändamål.

Spårtrafik i tunnel

Planområdets norra del korsas av en spårvägstunnel; ”Chalmerstunneln”, vilken är planlagd genom en tilläggsplan som säkrar tunneln med avseende på schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp i undergrunden. Planbestämmelser som säkrar tunnelns läge och konstruktion har överförts till detaljplanen.

Reservat för järnvägstunnel finns i gällande detaljplaner (DP4411 och DP4415) med sträckning norr om Sven Hultins plats i öst-västlig riktning. Detta reservat berör allmän plats i denna detaljplan och behöver därför inte säkras med planbestämmelse.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik är redan god och det finns inget behov av utökad kollektivtrafik eller nya linjesträckningar med anledning av detaljplanens genomförande. En viss ökad belastning av busstrafiken som trafikerar Gibraltargatan och hållplatsen Chalmers Tvärgata blir dock följden av en ökad exploatering inom Gibraltarvallen. Samtidigt startar ny busslinje sommaren 2015 som trafikerar hållplats Chalmers Tvärgata samt en ny hållplats vid Sven Hultins plats. Södra delen av Chalmersområdet får därigenom en bättre kollektivtrafikförsörjning.

Efterfrågan på service ökar med en ökad exploatering och den nya bebyggelsen ger möjligheter till att med lokaler i bottenvåningar erbjuda ett ökat och breddat serviceinnehåll till boende, studerande och verksamma i området. Krav finns enligt detaljplanen på lokaler i bottenvåning, för tillkommande bebyggelse.

Alla nybyggnationer inom planområdet kan uppföras så att byggnadernas tillgänglighet säkerställs för personer med funktionsnedsättning. Fortsatt ger dock nivåskillnader för kopplingar mellan Sven Hultins plats och Engdahlsgatan respektive Eklandagatan

en mindre god tillgänglighet. Även kopplingen från Chalmers Tvärgata till Chalmersplatsen är fortsatt brant, en mindre god tillgänglighet.

På Chalmers Tvärgata samt på gatan genom Gibraltarvallen reglerar planen att parkeringsplats för funktionshindrade ska kunna finnas om behov uppstår av sådan parkering för fristående fastighet som bildas inom området.

Friytor

Behov finns av park- och rekreationsytor av en högre kvalitet, både för studenter och verksamma inom Chalmersområdet och för boende i stadsdelen. Stråk och platser med vistelsekvaliteter inom Chalmersområdet kan bli en resurs för alla och ett sätt att integrera campus i staden. Planförslaget har tankar om stråk och platser med kvaliteter som gröna rum för avkoppling, lek och rekreation. Tankarna kring detta finns mer utvecklade i kvalitetsprogrammet. Områdena som berörs är på plankartan markerade med planbestämmelse **n₂** som anger att minst 30 % av ytan ska vara planterad och att träd/högre vegetation ska finnas. För områden med bestämmelse **n₂** finns det liksom för områden med bestämmelse **n₁**, utifrån kvalitetsprogrammets intentioner, tankar om att de interna strukturer av stråk och platser som finns inom Chalmersområdet ska utformas för att vara av offentlig karaktär, med syftet att vara inkluderande för alla, även för dem som inte studerar eller är verksamma på Chalmers; att vara en ”stad” i staden.

Utöver att kvalitetsprogrammet vara vägledande vid genomförandet av planen, utgör även det underlag som finns till planprogrammet; ”Inspel landskap” ett viktigt underlag för utformningen av området och de gröna kvaliteterna. Detta underlag är även en av de handlingar som tillhör planen och som bör beaktas vid utformningen av området.

En parkmiljö kan utvecklas i Sven Hultins backe när gatan försvinner. Bostadsnära park med möjlighet för lek saknas idag för de boende i området och detta kan vara en lämplig plats. Planregleringen tydliggör att en allmän lekplats behöver tillkomma.

Planbestämmelse finns som anger att gårdsbjälklag för bostadskvarter till minst 50 % ska vara planterad, för en kvalitativ boendemiljö. Ljudkraven för uteplats om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå ska även vara uppnåda på denna gårdsyta.

Naturmiljö

Slänterna som omger Chalmersområdet ger en karaktärsfull grönska till stadsbilden, ett grönt stadslandskap karaktäriserar Chalmersområdet och dess omgivningar. Slänterna är planlagda som parkmark och har delvis en mer vårdad parkkaraktär men oftast en mer naturliknande miljö. Delar av slänten från Eklandagatan ned till Sven Hultins gata och Mossen kommer att ha mer av en naturkaraktär medan andra delar, vid Sven Hultins backe, får en mer vårdad skötsel, vilket förtydligats med planbestämmelse.

Sociala aspekter

Som underlag till detaljplanen har en social och rumslig analys tagits fram, med rekommendationer för planutformningen, kopplat till rum, rörelse, plats och förändring över tid. Rekommendationerna har även påverkat arbetet med kvalitetsprogrammet, vars syfte är att ge en mer ingående och illustrativ bild av hur området kan utvecklas

och som ska vara vägledande för tolkning av planens intentioner och planbestämmelsernas syften. Även den socialt och rumsliga analysen bör användas vid genomförandet av detaljplanen för att få med rekommendationerna i utformningen och för att medvetet arbeta med de kvaliteter och värden samt de brister och behov som lyfts i detta dokument.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt kombinerat avloppsledningsnät.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella området. Av denna handling framgår de förändringar i dagvattenflöden som planen skapar samt status för aktuella recipienter. Den föreslår utjämningsmagasin kombinerat med biofilterdiken eller makadamstråk, både på kommunens mark och på kvartersmark. Ledningssystemet i framför allt Gibraltargatan är redan hårt belastat med källaröversvämningar som följd, varför det är extra viktigt att fördröja innan anslutning. För att inrymma erforderlig magasinvolym om ca 1 150 kubikmeter inom kvartersmarken föreslås lokala lösningar inom respektive fastighet. Större utjämningsmagasin kan även anläggas inom kommunal mark, redovisat vid Sven Hultins backe samt i ytan mellan Gibraltargatan och Fridkullagatan.

Chalmersområdets har idag mycket stora träd och grönska som är viktigt att bevara eller ersätta så att inte hårdgöringsgraden ökar. Nya huskroppar föreslås förses med gröna tak och mellan huskroppar och utmed gator föreslås så kallade regnträdgårdar eller biofilterdiken/makadamstråk anläggas för att fördröja dagvattnet och samtidigt uppnå en grönskande miljö i området.

Dagvattnet ifrån trafikytor och parkeringsplatser behöver genomgå enklare rening innan anslutning till ledningssystemet för avledning till reningsverket, då eventuell bräddning ifrån Kodammarnas pumpstation kan komma att ske till Säveån, som är ett Natura 2000-område med högt naturvärde.

Den geotekniska utredningen bör färdigställas innan slutgiltig dagvattenutredning färdigställs. På de delområden där berg inte förekommer medger geotekniken troligtvis lokalt omhändertagande av dagvatten till ett djup av en meter. Magasinen måste dock utformas efter de geotekniska förutsättningarna.

Vatten och avlopp

Kombinerade dag- och spillvattenledningar, liksom vattenledningar, finns förlagda i Gibraltargatan, Engdahlgatan, Fridkullagatan och Wallenbergsgatan. Anslutning av fastigheter/byggnader inom planområdet bedöms i stor utsträckning kunna ske till det befintliga ledningsnätet. Vid ombyggnad av gatorna enligt planförslaget behöver VA-ledningarna beaktas.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbin-

delsepunkt motsvarar nivån +110 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät och kapaciteten bedöms vara god.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Planområdet kan försörjas med fjärrvärme. Frågan om eventuella andra lösningar för uppvärmningen hanteras av fastighetsägaren vid genomförandet.

Befintlig fjärrvärmeledning som är placerad inom parkeringsområdet längs med västra sidan av Gibraltargatan kommer att flyttas ut i Gibraltargatan.

El och tele

Placering av transformatorstationer och andra tekniska anläggningar har studerats inom planarbetet. Inom Chalmersområdet tillåts generellt att tekniska anläggningar placeras, tänkta att integreras med den byggnation som planen medger. En fristående transformatorstation behöver placeras vid Sven Hultins plats, som permanent placering för den tillfälliga placering som gjorts i Sven Hultins backe. En transformatorstation behöver även få ny placering vid korsningen Eklandagatan och Gibraltargatan.

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

Ledningar inom kvartersmark

Allmänna ledningar som är placerade inom Gibraltarvallen behöver flyttas ut i Gibraltargatan. Allmän fjärrvärmeledning som är förlagd i Chalmers Tvärgata behöver delvis läggas om. Interna ledningar som finns inom Chalmersområdet och som kan påverkas av en exploatering enligt planförslaget har inte studerats, vilket istället får ske vid genomförandet.

Avfall

Två återvinningsstationer finns idag inom Gibraltarvallen. Nya placeringar för återvinningsstationer behöver sökas i området.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken består inom stora delar av planområdet av berg, som på flera ställen går i dagen. För övrigt består marken av jordlager som överlagrar en siltig lera. Djupet till berg är som mest 13 meter. Stabiliteten i området har kontrollerats och bedömts som tillfredställande för befintliga förhållanden, liksom för föreslagen byggnation, med vissa begränsningar i markbelastningen. Särskilda beräkningar har gjorts i snitten där marken faller undan mot väster.

Risk för blocknedfall har inte bedömts att finnas. Marken bedöms som normalradonmark, där byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion.

Vid genomförandet rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

Markmiljö

Det undersökta området består av fyllnadsmaterial som överlagrar lera eller berg. Fyllningen är av okänt ursprung, men fältobservationer som inslag av tegelbitar indikerar att rivningsmassor kan vara en beståndsdel.

Planområdet har även undersökts avseende eventuella markföroreningar. Föroreningar förekommer och bedöms framför allt härröra från tidigare användning av tjärasfalt då höga halter av PAH har konstaterats. Även höga halter av kvicksilver har påträffats. Överskridanden av riktvärden för KM; känslig markanvändning och även för MKM; mindre känslig markanvändning, föranleder behov av sanering för markanvändning enligt detaljplanen. Rekommendation är att en fördjupad riskbedömning tas fram innan genomförandet med platsspecifika riktvärden och att man i en riskvärdering visar vilka åtgärder som är rimliga med hänsyn till samhällsnytta, teknik och ekonomi. Alternativet till detta är att schakta bort alla massor som har halter över KM.

Arkeologi

Fornlämningar ska enligt vad som är känt inte finnas inom planområdet.

Luft och buller

Halterna av kvävedioxid ligger över den övre utvärderingströskeln men under miljökvalitetsnormen för år, dygn respektive timme. Partikelhalter överskrider inte miljökvalitetsnormen. Planförslaget bedöms inte föranledda någon påtagligt ökad trafik, varför halterna inom planområdet eller i dess omgivning inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. En mer djupgående utredning kommer att tas fram till granskningsskedet för att verifiera att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Planreglering säkerställer att en god ljudmiljö kan uppnås inomhus i bostäder och att en ljudskyddad uteplats finns. Även lokaler för utbildning och kontor kan genom fassaddämpning innehålla gällande krav i BBR på ljudnivåer inomhus. En mer djupgående utredning kommer att tas fram till granskningsskedet för att verifiera att riktvär-

dena för ljudkvalitet inte överskrids. Utredning ska även göras avseende påverkan på bostäder av testförbränningsanläggning inom Chalmersområdet.

Vindförhållandena har översiktligt studerats för området. Bebyggelsen och gatorna/de interna stråkens orientering i nordvästlig riktning är positiv är vindsynpunkt, då den förhärskande vindriktningen är sydväst. Under sommaren är den huvudsakligen väst och under vintern är den huvudsakligen syd-sydväst. Höga byggnader som sticker upp ur bebyggelsemassan kan dock dra ner vindar lokalt och skapa turbulens. Där vinden trycks genom trängre passager (än i omgivande bebyggelse) kan även lokalt högre vindhastigheter och turbulens uppstå. Borttagande av befintlig trädvegetation kan göra att vinden lättare kommer ned till marknivå, vilket behöver kompenseras.

Vindförhållanden bör studeras vid genomförandet av planen så att det skapas ett bra lokalklimat inom området. Grönska på fasader och tak, liksom grönska i de yttre miljöerna kan vara ett bra sätt att hindra vind från att nå ned till marknivå. Vindanalyser kan med fördel göras för de enskilda byggprojekten.

Kompensationsåtgärd

Med tanke på de gröna kvaliteter, i form av uppvuxna träd, som försvinner vid byggnation bör ett compensationstänkande tillämpas vid genomförandet av planen, liksom ett aktivt arbeta med att ersätta och förbättra ekosystemstjänsterna i området.

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken. Inom planarbetet har det gjorts en första översiktlig utvärdering av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner. Denna behöver följas upp med en mer djupgående utredning av behovet av compensation och förslag till åtgärder.

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 exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikkontoret ansvarar för parkeringsplatser som anläggs utanför planområdet. Fastighetskontoret bekostar anläggandet av dessa parkeringsplatser.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret har förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnda som huvudgata, lokalgata och torg samt för parkeringsplatser utanför planområdet.

Park- och Naturförvaltningen har förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnd som park.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Delar av Johanneberg 31:9 blir planlagda som allmän platsmark, torg, huvudgata samt lokalgata och ska lösas in av kommunen.

En mindre del av Krokslätt 185:2 blir planlagd som allmän platsmark, park samt lokalgata och ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

En del av Johanneberg 31:9 ska överföras till Johanneberg 707:11.

En del av Johanneberg 707:11 ska överföras till Johanneberg 31:9.

Avstyckning ska göras från Johanneberg 707:11 för att bilda en fastighet för bostadsändamål.

En mindre del av Krokslätt 185:2 ska överföras till Krokslätt 708:513.

En mindre del av Krokslätt 708:513 ska överföras till Krokslätt 185:2.

Avstyckning ska göras från Krokslätt 708:591 för att bilda en fastighet.

En del av Krokslätt 110:3 ska överföras till nybildad fastighet.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter vara genomförd.

Avstyckning kan göras från Johanneberg 31:9 för att bilda en eller flera fastigheter.

Servitut

Servitut ska bildas för in- och utfart inom del av område märkt med ”y₁” till förmån för nybildad fastighet för bostadsändamål vid korsningen Gibraltargatan/Engdahlskatan och belastar Johanneberg 30:9.

Servitut kan bildas för in- och utfart inom område märkt med ”y₁” till fastigheter som avstyckas från Johanneberg 30:9.

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 genomförandeavtalet 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.

Göteborg Energi ansvarar för E-områdena vid Sven Hultins Gata samt vid korsningen Gibraltargatan/Eklandagatan.

Akademiska Hus ansvarar för E-områden inom Johanneberg 30:9.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för reglering av allmän platsmark, avstyckning från Johanneberg 707:11 inklusive bildande av servitut och avstyckning från Krokslätt 708:591.

Akademiska Hus ansvarar för övriga delar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Johanneberg 31:9		Ca 1050 kvm	Lokalgata
Johanneberg 31:9		Ca 1200 kvm	Torg
Johanneberg 31:9		Ca 40 kvm	Park
Johanneberg 707:11		Ca 240 kvm	Torg
Krokslätt 185:2		Ca 80 kvm	Park
Krokslätt 185:2		Ca 20 kvm	E-område
Krokslätt 185:2		Ca 25 kvm	Lokalgata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintliga arrendeavtal för återvinningsstationer med Kretslopp och Vatten kommer att sägas upp.

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation med Göteborg Energi inom området märkt med ”park” mellan Engdahlgatan och Sven Hultins gata kommer att sägas upp.

Befintligt arrendeavtal med Parkeringsbolaget kommer att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Akademiska Hus angående genomförande av planen som t.ex. exploateringsbidrag för gatuombyggnad,

markregleringar, avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Johanneberg 30:9 m.m.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal om fastighetsbildning skall tecknas mellan kommunen och Chalmersfastigheter innan planen antas.

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 och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen samt exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2015

Granskning: 2 kvartalet 2016

Antagande: 3 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

För bostadskvarteret gäller följande tidsplan:

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2017

Färdigställande: 2 kvartalet 2019

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft.

För gatumark söder om Eklandagatan är genomförandetiden 5 år. Detta område är inte beroende av helheten av områdets omvandling utan kan utföras relativt snart efter planens laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Gällande detaljplaner medger även de en exploatering av Gibraltarvallen och en förtätning av befintliga bebyggelsemiljöer vid Chalmers Tvärgata och vid Engdahlskatan. Även gatukopplingen mellan Sven Hultins plats och Eklandagatan finns med i gällande detaljplan, men då reglerad som gårdsgata (gångfartsgata). Det som nollalternativet medför är dock att nya byggnader endast får användas för allmänt ändamål, en gammal form av planbestämmelse som omfattade all form av bebyggelse som det allmänna byggde. Byggnationen skulle ha blivit lägre än vad som planförslaget medger och ny byggnad hade inte fått uppföras vid Olgas trappor. Styrningen av bebyggelsestrukturen och områdets kvaliteter samt införandet av lokalkrav, varsamhets- och skyddsbestämmelser sker ej heller med gällande detaljplaner.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Konsekvensbeskrivning av de sociala aspekterna, liksom ur barnperspektivet, ska göras inför granskning av planförslaget. Konsekvensbeskrivningen kommer att utgå från den målbeskrivning som gjorts i den socialt och rumsliga analys som finns som underlag till planarbetet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs påtagligt negativt. 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.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret 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. Detaljplane-förslaget medger endast en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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 (1998:905) 3 § och bilaga 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 10 april 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte bidra till att miljömålen inte riskerar att uppfyllas. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av ett genomförande av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Gällande miljömål nr 1 och 2, Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft, bedöms de inte nämnvärt påverkas då trafiken inte påtagligt ökar. Under delmål Förordnade områden bedöms en positiv påverkan ske genom att tjärasfalt tas bort i samband med ny bebyggelse. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1)Begränsad klimatpåverkan och (2) Frisk luft	Ingen förändring	Planen bedöms inte påverka trafikmängden. Antalet parkeringsplatser minskar i området, som är välförsörjt med kollektivtrafik. Planen bedöms förenlig med miljömålen.
(4) Giftfri miljö	Positiv	Tjärasfalt saneras med ny bebyggelse. Planen bedöms förenlig med miljömålen.
(11) God bebyggd miljö	Positiv	Den stora parkeringen ersätts med byggnader med utformningsbestämmelser som kompletterar bebyggelsen på Övre Johanneberg (riksintresse) samt skapar ett dubbelsidigt gaturum vid Gibraltargatan. Gibraltar Herrgård flyttas till ny plats men får skyddsbestämmelser. Biblioteket får skyddsbestämmelser. Kopparbunkern får varsamhetsbestämmelser. Förbättrade stråk och platser. Det höga huset får framöver stämmas av mot riksintresset kulturmiljövård (Landala Egnahem och Övre

		Johanneberg). Planen bedöms förenlig med miljömålen.
--	--	--

Naturmiljö

Planförslaget ianspråktar inte ny naturmark, dock påverkas befintliga uppväxta träd vid planens genomförande. Ett kompensationsstänkande bör tillämpas för den tätt exploaterade miljö som finns inom Chalmersområdet och som utökas med planförslaget (även med ett nollalternativ). Ett medvetet arbete med ekosystemtjänsterna kan både ersätta och kompensera ekologiska funktioner som försvinner men också förbättra de ekologiska funktionerna inom området. Chalmersområdet omges av ett grönt stadslandskap som inte påverkas av planförslaget.

Kulturmiljö

Chalmersområdet har ständigt varit i utveckling med nya byggnader som tillförs de gamla, ofta genom att byggnadskropparna byggs samman. Att tillföra ytterligare nya byggnader är en naturlig utveckling av den kulturhistoriska miljön i området. De befintliga byggnadernas enskilda karaktärer och den sammantagna bebyggelsemiljön ska beaktas, vilket inte ska tolkas som att nya byggnader inte får gestaltas utifrån vår tids arkitektur och ideal. Det kulturhistoriska underlaget, framtaget av Stadsmuseet, bör tillämpas vid nybyggnation för förståelsen av områdets befintliga värden. Detta resonemang gäller även för mötet med den enhetliga bebyggelsen på den östra sidan av Gibraltargatan, där planbestämmelse föreskriver en enhetlighet även på den västra sidan, samt ljusa och släta fasader.

Gibraltars Herrgård är redan flyttad en gång varför ytterligare en flyttning inte bedöms påverka det kulturhistoriska värdet för byggnaden. Placering på den nya tomten ska sökas för en solitär placering där dess tidigare funktion som herrgårdsbyggnad fortfarande framhävs. Byggnaden har fått skyddsbestämmelser, detsamma gäller biblioteket. Kopparbunkern har fått varsamhetsbestämmelser.

I vilken utsträckning en högre byggnad vid Olgas trappor om 18 alternativt 24 våningar påverkar omkringliggande områden med kulturhistoriska värden studeras vidare i planarbetet.

Påverkan på luft

Planförslaget kommer inte ha någon påverkan på luftkvaliteten, då en ökad biltrafik inte möjliggörs av planens genomförande med ett begränsat tillskott av parkeringsplatser. Chalmersområdet är mycket välförsörjt med kollektivtrafik, varför det finns goda möjligheter till hållbart resande till och från området. Det finns dessutom goda möjligheter att cykla och gå till området.

Påverkan på vatten

Påverkan på grundvatten eller på recipient för allmänt ledningsnät ska inte ske, med de krav på rening av vatten från trafikytor och parkeringsplatser som redovisas i dagvattenutredningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning och utgifter för markförvärv, gatuombyggnad, parkutbyggnad, anläggande av parkeringsplatser, förrättning, ledningsflytt, transformatorflytt, flytt av Gibraltar herrgård m.m.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gatan och inkomster från exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkter och dagvattenhantering.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av parkmark.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av dagvattenhantering.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Får inkomster i form av anslutningsavgifter och kostnader för flytt av transformatorstation, ledningsflytt samt för bildande av ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören får inkomster från markförsäljning och utgifter för exploateringsbidrag för gata, ledningsflytt, flytt av Gibraltar herrgård, förrättning, anslutningsavgifter m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Chalmersfastigheter

Chalmersfastigheter får eventuellt en inkomst från markförsäljning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

För Stadsbyggnadskontoret

Birgitta Lööf
Planchef

Hilda Hallén
Planhandläggare

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Projektledare