

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



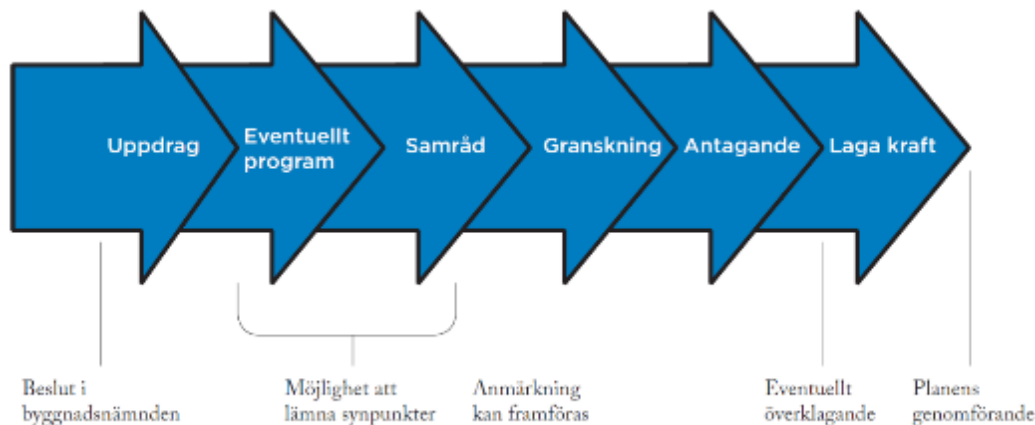
Flygfoto med modell av bebyggelsen enligt förslaget, Semrén+Månsson och MARELD.

Granskningshandling maj 2026

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-03-17 då byggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2026-06-03 – 2026-06-30.

Information om planförslaget lämnas av:

Sandra Trzil, projektledare Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 51

Christian Jönsson, projektledare Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 13 39

Camille Delepierre, uppdragsledare trafik Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 80

Granskningshandling

Datum: 2026-05-27

Aktbeteckning: 2-5691

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00499

Handläggare SBF

Sandra Trzil

Tel: 031-368 15 51

sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00417

Handläggare EXF

Christian Jönsson

Tel: 031-368 13 39

christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1424/15 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Illustrationsbilaga, Semrén & Månsson Arkitekter och Mareld Landskapsarkitekter AB, 2026-04-20, beställd av Serneke Fastighets AB

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Norconsult Sverige AB, 2026-04-22, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Norconsult Sverige AB, 2026-04-17, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, mars 2021, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen, 2022-03-22
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll Sweden AB, 2023-03-16, uppdaterad av Kretslopp och vatten 2024-05-16, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Luftutredning, Cowi AB, 2024-04-19, beställd av Serneke Fastighets AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB)
- Bullerutredning, Cedås Akustik AB, 2024-05-16, beställd av Serneke Fastighets AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB)
- PM Vibrationer, Afry 2026-03-20, beställd av Serneke Fastighets AB
- Dagsljusanalys, Semrén+Månsson, 2024-04-29, beställd av Serneke Fastighets AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB)
- Solljusstudier, Semrén+Månsson, 2024-04-29, beställd av Serneke Fastighets AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB)
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Urbanista Stad, 2026-04-20, beställd av Serneke Fastighets AB
- Ersättningsutredning befintlig parkering, Urbanista Stad, 2026-04-20, beställd av Serneke Fastighets AB
- Översiktligt geotekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-26, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)
- Geotekniskt utlåtande, MW Byggtekniska AB, 1993-11-29
- Geoteknisk undersökning, Göteborgs Gatu AB, 1995-11-24
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB 2020-12-23, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)
- Förslagshandling för allmän plats, Norconsult 2026-04-17, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID LORENSBERGSPARKEN INOM STADSDELEN LORENSBERG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	9
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	11
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	12
<i>Syfte</i>	12
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	13
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	15
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	23
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	29
<i>Sociala förutsättningar</i>	35
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	35
<i>Service</i>	36
<i>Teknisk försörjning</i>	37
<i>Risk och störningar</i>	37
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	39
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	41
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	59
<i>Service</i>	65
<i>Friytor och naturmiljö</i>	65
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	67
<i>Teknisk försörjning</i>	67
<i>Övriga åtgärder</i>	72
<i>Fastighetsindelning</i>	81
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	81
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	82
<i>Avtal</i>	83
<i>Dispenser och tillstånd</i>	83
<i>Tidplan</i>	84
<i>Genomförandetid</i>	84
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	85
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	93
<i>Nollalternativet</i>	107
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	108
<i>Miljökonsekvenser</i>	110
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	115
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	116

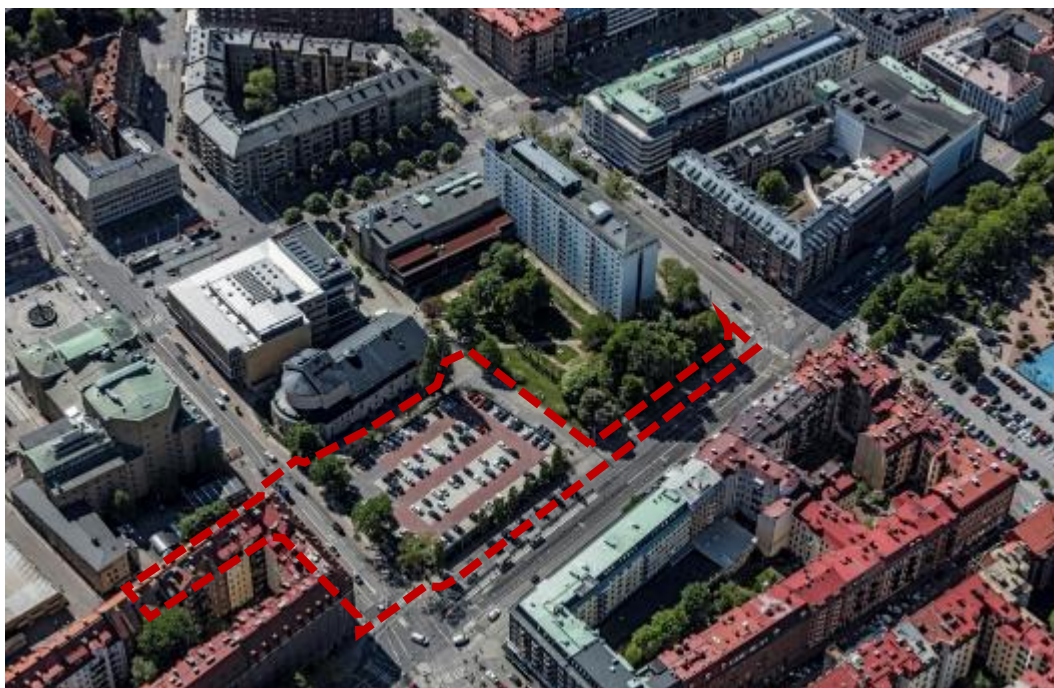
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och lokaler i ett centralt läge, stärka omgivande gator med urbana verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och genom kvarteret där planområdet ingår. Stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska säkerställas.

Potentialen för utökat stadsliv som planområdets läge längs ett utpekat stadslivsstråk utgör ska tas till vara. Bottenvåningarna ska göras aktiva för att stärka upplevelsen i gatuhöjd, både i gaturummet och inåt kvarteret. Kvalitativa offentliga vistelseytor som tillskapas inåt parken ska, såväl som omgivande gaturum, gestaltas som en helhet med Lorensbergsparken och bidra till att stärka Lorensbergsparkens funktion, både utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönska.

Dagens allmänna parkeringsplatser ska delvis kunna ersättas i en ny underjordisk parkeringsanläggning. Möjlighet till gemensamma ytor samt utevistelse ska ordnas på innergården. Del av Berzeliigatan och Johannebergsgatan ingår i planområdet i syfte att ersätta delar av äldre detaljplaner.



Planområdet, avgränsat i rött, sett från sydost i en vybild från 2020.

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Göteborg vid korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan, ett stenkast från Götaplatsen, Kungsportsavenyen (Avenyn) och Heden. Planområdet om cirka 0,9 hektar omfattar östra delen av kvarteret och ägs av Göteborgs Stad. Inom övriga kvarteret finns förutom angränsande Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern, även Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för planområdet blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan.

Hela planområdet med omgivningen är inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken, samt ingår i stadens bevarandeprogram. Lorensbergsteatern utgör byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen. Trädraden längs med Södra Vägen omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande kommunens bedömning.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 150 bostäder, lokaler i samtliga bottenvåningar samt stärkta offentliga stråk och platser. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken, i 5 till 7 våningar samt vindsvåning. Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs. De allmänna parkeringsplatserna kan till viss del ersättas i ett nytt parkeringsgarage under mark. Befintlig transformatorstation flyttas till ett mindre iögonfallande läge i kvarteret.

Planförslaget tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter samt i den omkringsliggande stenstadens struktur, volymhantering och gestaltungsprinciper. Den nya bebyggelsen möter sin omgivning utifrån varje sidas respektive karaktär, där typologi och innehåll utgår från stenstaden, men där gestaltningen inspireras av stadsrummets olika sidor och kulturhistoriska sammanhang.

Totalt omfattar planförslaget cirka 21 900 kvadratmeter bruttoarea varav 14 600 kvadratmeter bostäder och 1 200 kvadratmeter lokaler. Resterande yta tillhör parkeringsgarage och bostadskomplement i källarplanet.

Planförslaget gör inte intrång i den sammanhängande parkmiljön utan bebyggelsen uppförs inom den yta som nuvarande parkeringshus och den tidigare cirkusen inanspråkar. De träd som tas ner i samband med rivning av garaget ersätts med nya träd runt om bebyggelsen.

Eftersom planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till befintliga kulturmiljövården.

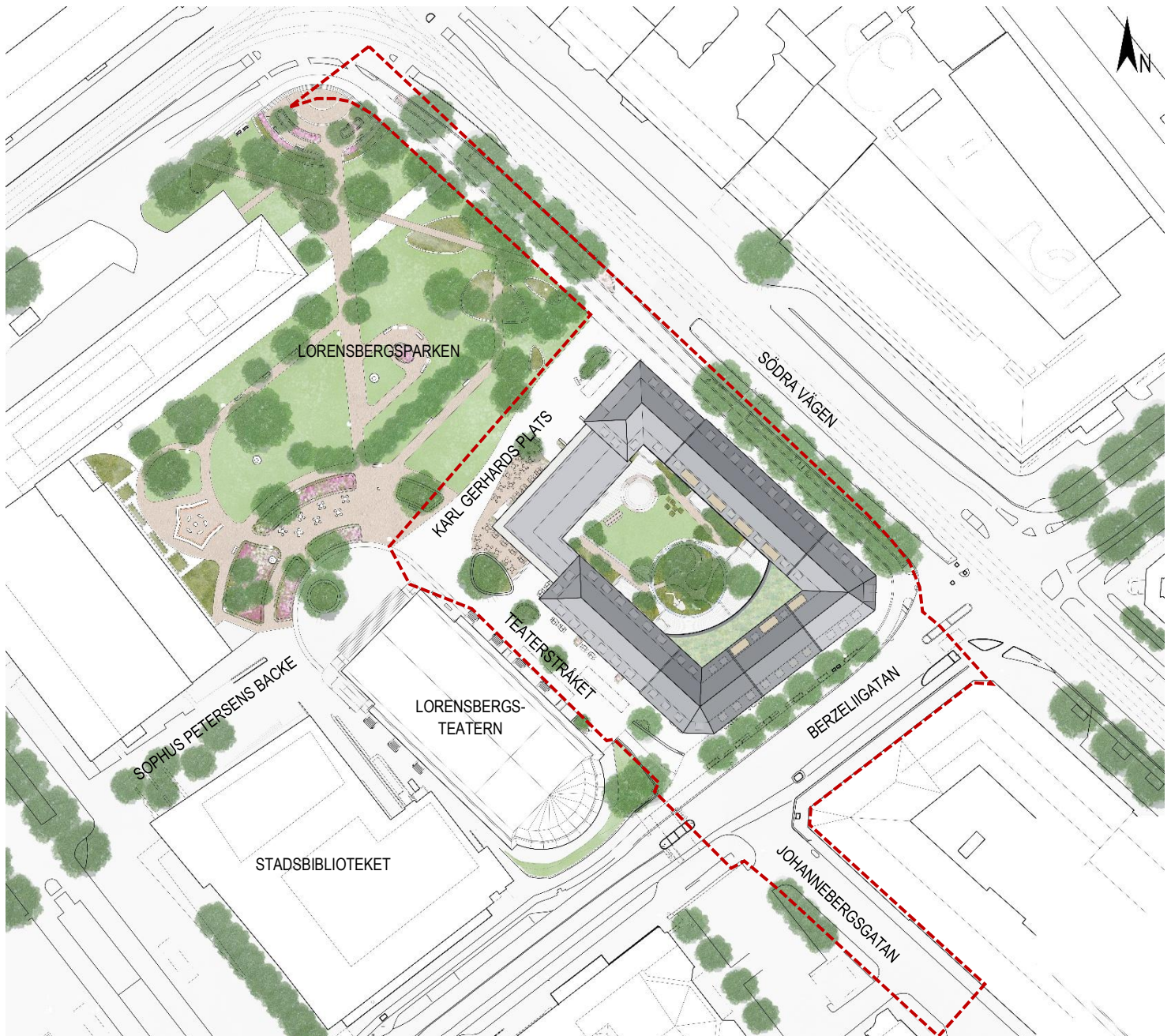
Befintlig markanvändning bekräftas för gatorna inom planområdet. Stadsrummen längs med gatorna stärks och stadslivet främjas genom aktiva bottenvåningar i den nya bebyggelsen, bredare och tydligare gång- och cykelstråk samt genom att de ramar in av trädrader. För att möjliggöra detta tas ett körfält bort på Södra Vägen och på Berzeliigatan.

Mot parken möjliggörs för ett torgrum som dels förstärker parkens gröna karaktär genom ny grönska, träd och en sammanhängande gestaltning, dels omhändertar trafik och logistik för såväl den nya bebyggelsen som övriga verksamheter inom kvarteret. Längs torgytorna möjliggörs för en ny platsbildning vid den bevarade poppeln samt vistelsezoner i form av uteserveringar och sittmöjligheter. I och med detaljplanens genomförande tas ett

GRANSKNINGSHANDLING

samlat grepp om hela Lorensbergsparken där parkens historiska lager och kulturhistoriska värden stärks och utvecklas samtidigt som parken utformas för att möta framtida behov.

Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighets AB av exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden har 2026-05-18 beslutat att inte förlänga markanvisningen. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationen visar den föreslagna utformningen av den nya bebyggelsen. Planområdet omfattar även del av Södra Vägen, Berzeliigatan och Johannebergsgatan. Illustration: Semrén+Månsson, MARELD och Norconsult.



Perspektiv som visar möjlig utformning enligt planförslaget sett från korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan. Bild: Semrén+Månsson, MARELD, Soul (visualisering).

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

Gestaltning av såväl bebyggelse som mark och grönstruktur har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter och den traditionella kvartersstadens struktur samt för att inordnas i stenstadens karaktär och relatera till parken och Lorensbergsteatern. Mot gatorna speglar det nya kvarteret omkringliggande stenstadsbebyggelse avseende volymer och höjder. Mot parken får bebyggelsen en lägre skala och indrag i fasad för att bättre möta parken och teatern. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ny bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och som kan berika både stadslivet och stadsbilden. Utformningen bidrar även till att aktivera Lorensbergsparken utan att inkräkta på denna. Skala och volymhantering har under processen vägts mot påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen men även mot exempelvis buller, sol- och ljusförhållanden. Gaturummen och stråken in mot parken har förtydligats genom bebyggelsens placering, förstärkta gröna kvaliteter och trädrader som ramar in och ger kontinuitet.



Perspektiv som visar bebyggelseförslagets relation till Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern. Bild: Semrén+Månsson, MARELD, Soul (visualisering).

Med anledning av de höga kulturmiljövärdena är platsen känslig för förändring. Detaljplanens ambition är att uppnå en god helhetsverkan i relation till den sammanhållna stadsbilden och de flertalet riksintressanta berättelser som idag möts i kvarteret och i olika hög grad exponeras i stadsrummen.

Planförslaget medför måttliga till stora negativa konsekvenser på kulturmiljön och flera av riksintressets uttryck, främst då stadsbilden och upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras genom att äldre träd tas bort och på grund av den nya bebyggelsens skala. Planförslaget bedöms påverka läsbarheten och upplevelsen av de riksintressanta uttrycken i viss utsträckning, men det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt kunna läsas och upplevas.

Flera trädrader, däribland en biotopskyddad allé längs Södra Vägen och några äldre träd med måttliga naturvärden kommer att påverkas och relevanta kompensationsåtgärder har studerats under planarbetet. Placeringen av nya träd och trädrader i gaturummen säkerställs i detaljplanen och har studerats hand i hand med bebyggelseutformning. Dispens från biotopskyddet med villkorad kompensation har beslutats av Länsstyrelsen.

Planförslaget ger möjlighet att till viss del ersätta de allmänna parkeringsplatserna, som finns i befintligt parkeringshus på platsen, i ett nytt parkeringsgarage i två plan under tillkommande bebyggelse. För att i Södra Vägen och Berzeliigatan säkerställa utrymme och kvalitet för gång och cykel, samt med hänsyn till stadsbild, kulturmiljövärden och ekosystemtjänster, är det i båda gator nödvändigt att ta yta i anspråk från bil genom att ta bort ett körfält. Tillgängligheten i närområdet förbättras generellt när Västlänken är utbyggd.

Planförslaget medför många positiva sociala konsekvenser. De nya bostäderna och de urbana kvaliteterna i aktiva bottenvåningar, stärkta stråk, mötesplatser och entréer till parken kommer att bidra till mer liv och ökad trygghet och överblickbarhet i området. Bostadsgården fyller en viktig rekreativ funktion som ett komplement till den offentliga miljön. De kulturhistoriska värdena tas upp genom gestaltningen och den arkitektoniska kvaliteten av byggnaderna och i utformningen av allmän plats. Flera kvalitetshöjande åtgärder föreslås också i Lorensbergsparken utanför planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Beräkningar visar att gällande riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas med anpassade lägenhetsstorlekar och genom att vända minst hälften av bostadsrummen mot gården för de lägenheter som vetter mot Berzeliigatan och Södra Vägen. Planförslaget innebär en viss påverkan på solljus för omkringliggande bebyggelse som bedöms acceptabel i en tätbebyggd stadsmiljö. Omkringliggande bebyggelses tillgång till dagsljus påverkas inte vid detaljplanens genomförande.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och lokaler i ett centralt läge, stärka omgivande gator med urbana verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och genom kvarteret där planområdet ingår. Stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska säkerställas. I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenvåningar ger. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter eftersträvas.

Tillkommande bebyggelse ska, i likhet med omgivande bebyggelse, ha en hög arkitektonisk kvalitet i såväl helhet som detaljer och en volymhantering som respekterar platsens höga kulturmiljövärden samt ha ett varsamt förhållningssätt till Lorensbergsparken.

Potentialen för utökat stadsliv som planområdets läge längs ett utpekat stadslivsstråk utgör ska tas till vara. Bottenvåningarna ska göras aktiva för att stärka upplevelsen i gatuhöjd både i gaturummet och inåt kvarteret. Kvalitativa offentliga vistelsezoner som tillskapas inåt parken ska, såväl som omgivande gaturum, gestaltas som en helhet med Lorensbergsparken och bidra till att stärka Lorensbergsparkens funktion, både utifrån dess kulturhistoriska betydelse och stadens grönska.

Bättre gång- och cykelstråk, kopplingar och en sammanhängande allé skapas utmed Lorensbergsparken och den nya bebyggelsen vid Södra Vägen och Berzeliigatan och blir en del i omdaning av närområdets stadsrum. Trädraderna kopplar an till befintliga uppvuxna alléer i omgivningen och syftar till att återskapa gatornas rumslighet, bidra med gröna kvaliteter och förlänga parkens gröna karaktär runt om det nya kvarteret.

Dagens allmänna parkeringsplatser ska delvis kunna ersättas i en ny underjordisk parkeringsanläggning. Del av Berzeliigatan och Johannebergsgatan ingår i planområdet i syfte att ersätta delar av äldre detaljplaner.

Planuppdrag

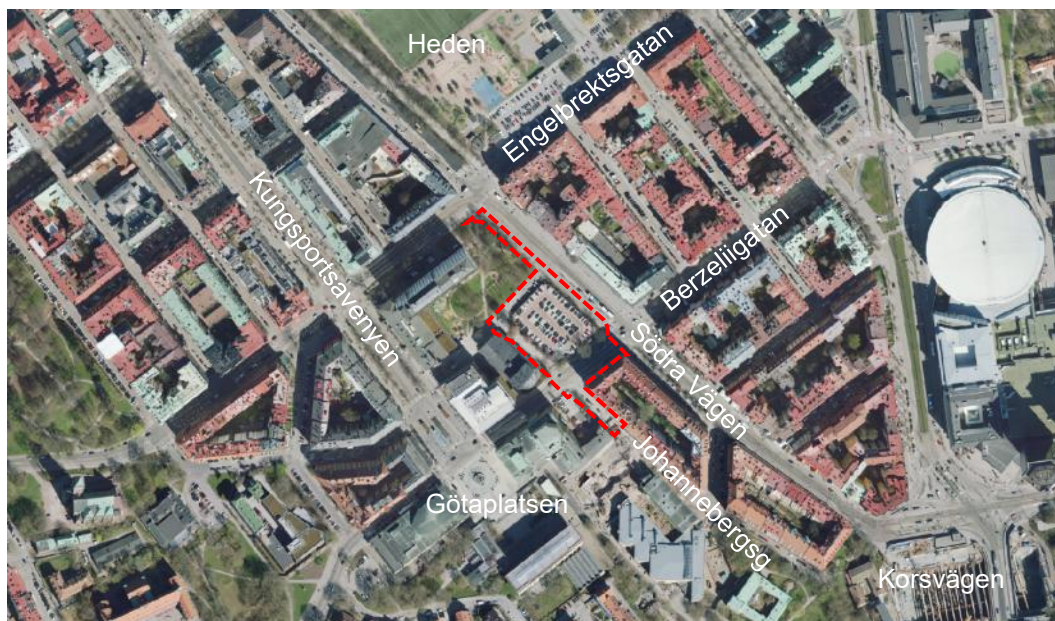
Beslut om planbesked fattades i byggnadsnämnden 2016-01-19. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret planuppdrag vid sammanträdet 2020-03-17. Uppdraget innebär att nya bostäder, verksamheter och ett parkeringsgarage, som ersätter dagens tillfälliga, prövas. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att ett tidigare framtaget planförslag ska omarbetas så att det i utformning och gestaltning bättre överensstämmer med inriktningar i översiktsplanen och stadens budget.

Läge, areal och markägoförhållanden

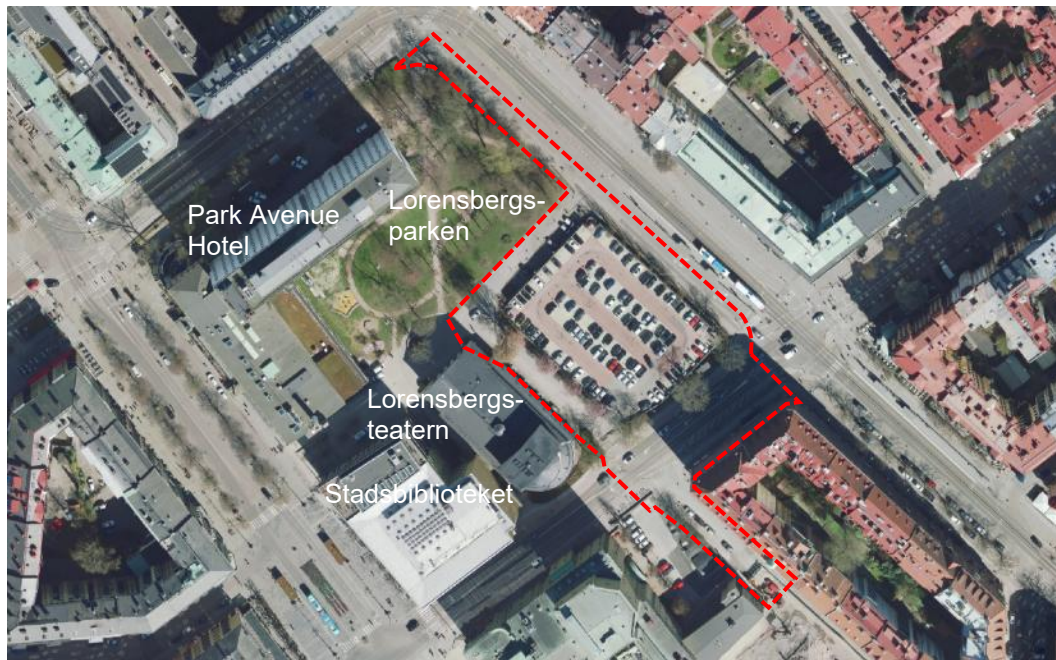
Planområdet är beläget i ett centralt läge i Göteborg, drygt 100 meter från Götaplatsen, Kungsportsavenyen (Avenyn) och Heden. Området ligger i ett strategiskt viktigt läge intill stadens kultur-, universitets- och evenemangsstråk och inom räckhåll för den nya knutpunkten Korsvägen. Det upptar den östra delen av kvarteret, i korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan, där det sedan 1994 finns ett tillfälligt parkeringsgarage. Inom övriga kvarteret finns förutom Lorensbergsparken även Lorensbergsteatern, Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel. Lorensbergsparken är en värdefull miljö både kulturhistoriskt och som bostadsnära park.



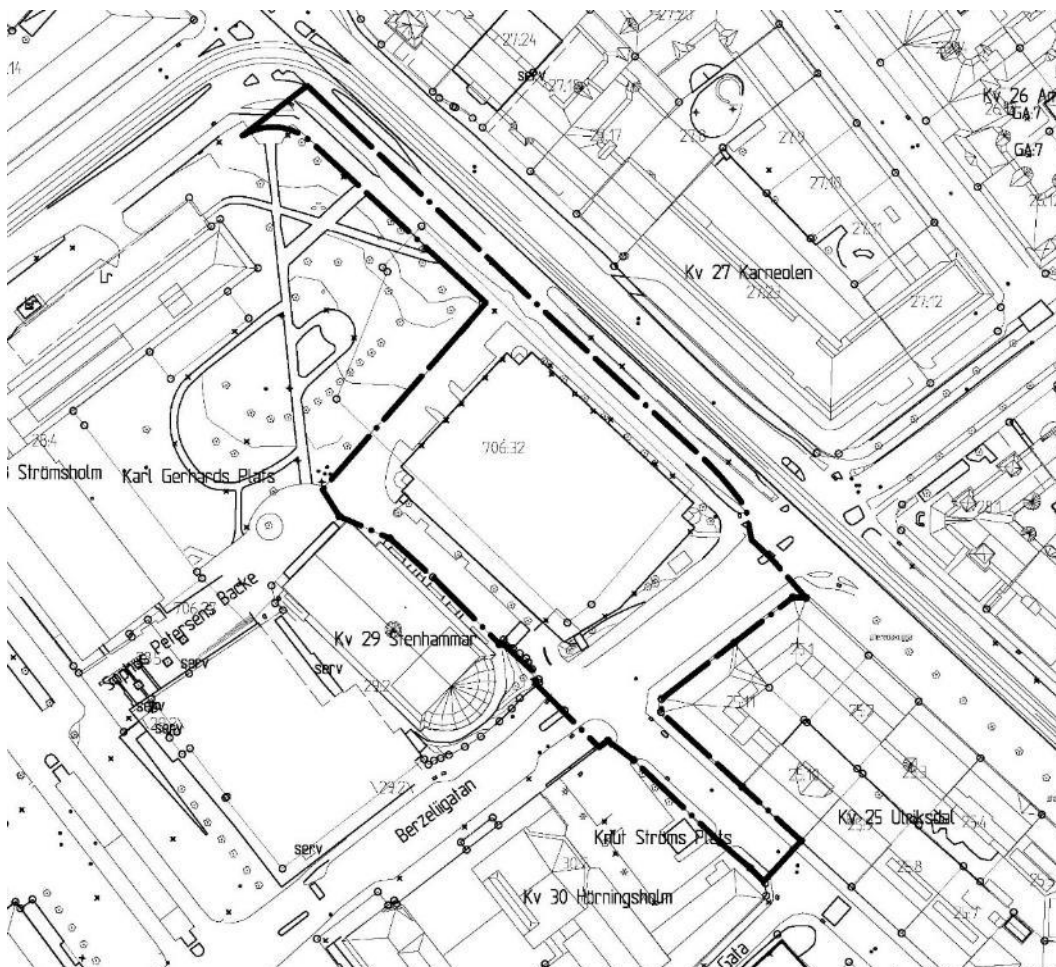
Flygfoto över centrala Göteborg, från 2023. Planområdet (markerat i rött) ligger på ett avstånd av ca 1500 meter från Centralstationen och ca 400 meter från Korsvägen.



Flygfoto från 2023, planområdet markerat i rött.



Flygfoto från 2023 som visar över det stora kvarteret där planområdet (markerat i rött) ingår.



Grundkarta med plangräns i svart.

Planområdet omfattar totalt cirka 0,9 hektar inom del av fastigheterna Lorensberg 706:32 och Lorensberg 706:10 som ägs av Göteborg Stad. Marken som avses exploateras utgörs av ytan som idag upptas av parkeringsgaraget. Beslut om markanvisning fattades i fastighetsnämnden 2016-06-13. Efter genomförd markanvisningstävling tecknade fastighetsnämnden 2016 ett markanvisningsavtal med Serneke Projektutveckling AB. Markanvisningsavtalet har sedan dess genom beslut i exploateringsnämnden förlängts flera gånger och överlåtits till Serneke Fastighets AB. Exploateringsnämnden har 2026-05-18 beslutat att inte förlänga markanvisningen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10. Arrendet innehas av Göteborg Energi Nät AB.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10. Arrendet innehas av Trafikverket.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Lorensberg 706:10 och 706:32. Arrendet innehas av Göteborgs Stads Parkering AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg antogs av kommunfullmäktige 2022-05-19. Målet med översiktsplanen är en hållbar stadsutveckling, nu och på lång sikt. Det ska uppnås genom strategin att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

I översiktsplanen räknas planområdet som blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan. Rekommendation för innerstaden (där stadskärnan ingår tillsammans med den utvidgade innerstaden) är bland annat att den ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas och kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och blandning.

Planeringen av innerstaden utgår ifrån så kallad lägesbaserad planering. Lägesbaserad planering grundar sig på att olika lägen i staden har olika potential för att uppnå kvaliteter, blandning av olika funktioner och att ta hand om och dra nytta av en högre täthet. Ett bra läge har potential att locka människor. De viktigaste förutsättningarna är förhållandet till stadens gatunät samt närhet till kollektivtrafik med hög kapacitet. Lägespotential kategoriseras utifrån noder, stråk och mellanområden. Planområdet ligger i ett stråk, där inriktningen är medelhög exploateringsgrad med blandning av bostäder och verksamheter. Planområdet ligger också i omedelbar närhet av noden Korsvägen där inriktningen är en högre täthet med ett större innehåll av verksamheter i relation till bostäder.

Tematiska inriktningar

För området gäller tematiska inriktningar för gestaltad livsmiljö, parker, mobilitet och infrastruktur, bostäder, samhällsservice och teknisk försörjning, näringsliv och handel

samt hälsa och säkerhet. Den tematiska inriktningen om gestaltad livsmiljö syftar till att möjliggöra en levande stadsmiljö, främja god arkitektur och ta tillvara kulturmiljövärden, hand i hand med den nationella politiken för gestaltad livsmiljö. En god gestaltad livsmiljö förutsätter en stadig utgångspunkt i stadens historiska utveckling och i de värden och kvaliteter som karaktäriserar Göteborg. En stadsutveckling som bygger vidare på dessa värden bevarar och stärker stadens särart, attraktivitet och identitet. Den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Samtidigt är det viktigt att förtydliga och stärka platsspecifika värden som Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling. Ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden.

Den nya översiktsplanen inkluderar även stadens arkitekturpolicy som anger hur Göteborg ska utvecklas till en attraktiv stad med stark identitet. I Göteborgs Stads riktlinje för stadens siluett är det tydligt att höga hus inte är lämpliga inom karaktärsområdet Stenstaden där planområdet ingår.

Den tematiska inriktningen för mobilitet och infrastruktur beskriver hur det för att närma sig ett hållbart samhälle krävs förutsättningar att fler ska ändra sitt resebeteende. Trafiksystemet ska skapa en jämlik rörlighet och tillgång till staden samtidigt som fler ska vilja gå, cykla och åka kollektivt i stället för att välja bilen. Göteborg har högt ställda mål för en omfördelning av resor till mer hållbara trafikslag. Med åtgärder för att stärka förutsättningarna för de mer hållbara och yteffektiva trafikslagen ska utvecklingen gå i riktning mot de mål Göteborgs Stad har för trafikutvecklingen, med en minskning av biltrafiken fram till 2035 (trafikstrategi 2035). Flera parametrar har betydelse, där förbättrat gatunät, ytterligare länkar i järnvägssystemet och rymligare trottoarer är lika viktiga.

Utvecklingsstrategi för innerstaden

I översiktsplanen ingår en fördjupning för centrala Göteborg vilken rymmer mer ingående utvecklingsstrategier och inriktningar för innerstaden. I utvecklingsstrategin för innerstaden ingår de för planområdet relevanta inriktningarna att omhänderta potentialen i och kring noder och stråk enligt lägesbaserad planering samt att utveckla och binda samman den blågröna strukturen.

Planområdet är en del av karaktärsområdet Stenstaden. Inom karaktärsområdet Stenstaden ingår både stenstadens utbyggnad under 1800-talet samt stenstadens fortsatta utvidgning under första halvan av 1900-talet. Stenstaden har pekats ut som ett kompletteringsområde i innerstaden, där endast kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur kan göras. Stenstaden utgör en fungerande och levande stadsmiljö med specifik karaktär, stora kvaliteter och höga kulturvärden som spelar en betydande roll i avläsbarheten av stadens historiska utveckling, upplevelsen av den göteborgska stadsbilden och stadens identitet. Inom Stenstaden finns också många viktiga kulturella verksamheter som behöver värnas. Området innehåller ett flertal formellt skyddade kulturhistoriskt intressanta enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer samt innehåller bebyggelseområden medtagna i bevarandeprogrammet. Följande rekommendationer finns för karaktärsområdet Stenstaden:

- Värna och omhänderta Stenstadens befintliga värden och den platsspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö i utvecklingen av Göteborgs innerstad.
- Planera för att ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska ske med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö och kulturmiljö - det befintliga stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Detta kan göras med tillskott som underordnar sig den rådande karaktären och skalan, men också genom tillskott som förtydligar karaktären genom att kontrastera mot den.
- Tillse att kompletteringar av stadsmiljön utgår från och tydligt motiveras i relation till befintliga värden i den gestaltade livsmiljön och kulturmiljön.
- Värna befintliga parker och naturområden och utveckla gröna stråk och samband mellan dem.
- Utforma och planera eventuella kompletteringar inom området så att de inordnar sig i omgivande bebyggelses skala. Inom området är det inte lämpligt med höga hus.

Översiktsplanen bekräftar Lorensbergsparkens betydelse och status som bostadsnära park för boende och verksamma i området.

Det berörda planområdet ligger längs det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn. Stråket passerar Berzeliigatan i höjd med kvarteret. Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Stråket innehar en viktig funktion i gatunätet och behöver stärkas för att bättre omhänderta flöden av människor och potentialen att utveckla och sprida stadslivet. Utöver gaturummet omfattar utveckling även att stärka andra intilliggande offentliga platser.

I planområdets närhet ligger Korsvägen som utgör en nod i en växande stadskärna. Om noden Korsvägen står att den har hög stadslivspotential men lägre kapacitet för förtätning. Utveckling bör i stället riktas till de stråk som korsar platsen. Västlänkens nya stationsläge innebär en utveckling som stärker platsen och ger nya förutsättningar. Från Korsvägen mot Götaplatsen och Avenyn finns en stor potential för utveckling av handel och stadsliv, som behöver omhändertas i komplettering av den befintliga staden.

Förutom besöksintensiv målpunkt för nöjen, kultur och evenemang är Korsvägen central i stadens kollektivtrafiksystem och en viktig bytespunkt mellan regional och lokal trafik. Nytt stationsläge för Västlänken stärker Korsvägen som regional bytespunkt ytterligare. Det nya stationsläget möjliggör för upp- och nedgångar i närhet till det aktiva stadslivsstråket Östra Hamngatan-Avenyn som är en viktig paradgata och ryggrad i den befintliga stadskärnan. Det kopplar också ihop potentialen för utveckling av handel på och i stråk vid Korsvägen. En upp- och nedgång för Västlänken planeras på Johannebergsgatan i planområdets närhet.

Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården

Som en del av översiktsplanen har Göteborgs Stad tagit fram fördjupade och utvecklade värdebeskrivningar av riksintressena för kulturmiljövård inom det sammanhängande stadsområdet. Syftet är att ge bättre stöd för bedömningar hur riksintresset kan tillgodoses i den efterföljande planeringen, i tillägg till översiktsplanens geografiska inriktningar för innerstaden där särskilda inriktningar och rekommendationer ges för att kunna tillgodose kulturmiljövärdena, beskrivet ovan.

Vägledningen anger rekommenderade förhållningssätt och generella förhållningssätt för hur riksintressets värden ska beaktas. Därutöver anges karaktärsdrag att särskilt värna inom Stenstaden med mera. Översiktsplanens övergripande förhållningssätt är att kulturmiljövården ska lyftas och stärkas i stadsutvecklingen som del i att slå vakt om centrala stadens historiska förankring, attraktivitet och identitet. Vid ny bebyggelse och infrastruktur ska hänsyn tas till värdefulla natur-, kulturmiljö-, och landskapsbildsvärden. Riksintressets värdebärande uttryck är särskilt känsliga för förändringar.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ska innerstaden kompletteras inom redan ianspråktagen mark och så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Inriktningen utmed stråk är medelhög exploatering för att utnyttja den potential för utökat stadsliv som finns. Närheten till noden Korsvägen, med hög stadslivspotential men lägre kapacitet för förtätning motiverar en högre täthet i anslutning till stråket. I karaktärsområdet Stenstaden ska en levande stadsmiljö möjliggöras, god arkitektur främjas och kulturmiljövården tillvaratas. Höga hus är inte lämpliga i Stenstaden.

Förbättrat gatunät och rymligare trottoarer nämns som två viktiga parametrar för att fler ska vilja gå, cykla och åka kollektivt istället för att välja bilen. Potentialen i och kring noder och stråk ska omhändertas. Det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn som passerar förbi planområdet på Berzeliigatan behöver stärkas med fokus på gående och upplevelser i ögonhöjd.

Översiktsplanen bekräftar Lorensbergsparkens betydelse och status som bostadsnära park för boende och verksamma i området.

Planprogram

Stadsbyggnadskontoret tog under 2005 fram program för Lorensbergsparken som omfattar hela det stora kvarteret där planområdet ingår. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2006-01-10. För planområdet anges att det befintliga parkeringsgaraget framtid måste studeras vidare innan större förändringar kan genomföras. Enligt programmet bör studierna inriktas på att området kan förädlas genom att parkeringsfunktionen kombineras med ytterligare ändamål. Tomten bör ses som en resurstomt för staden och regionen och det strategiska läget mellan Kulturstråket och Evenemangsstråket bör utnyttjas.

Detaljplaner



Gällande planer inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat i rött.

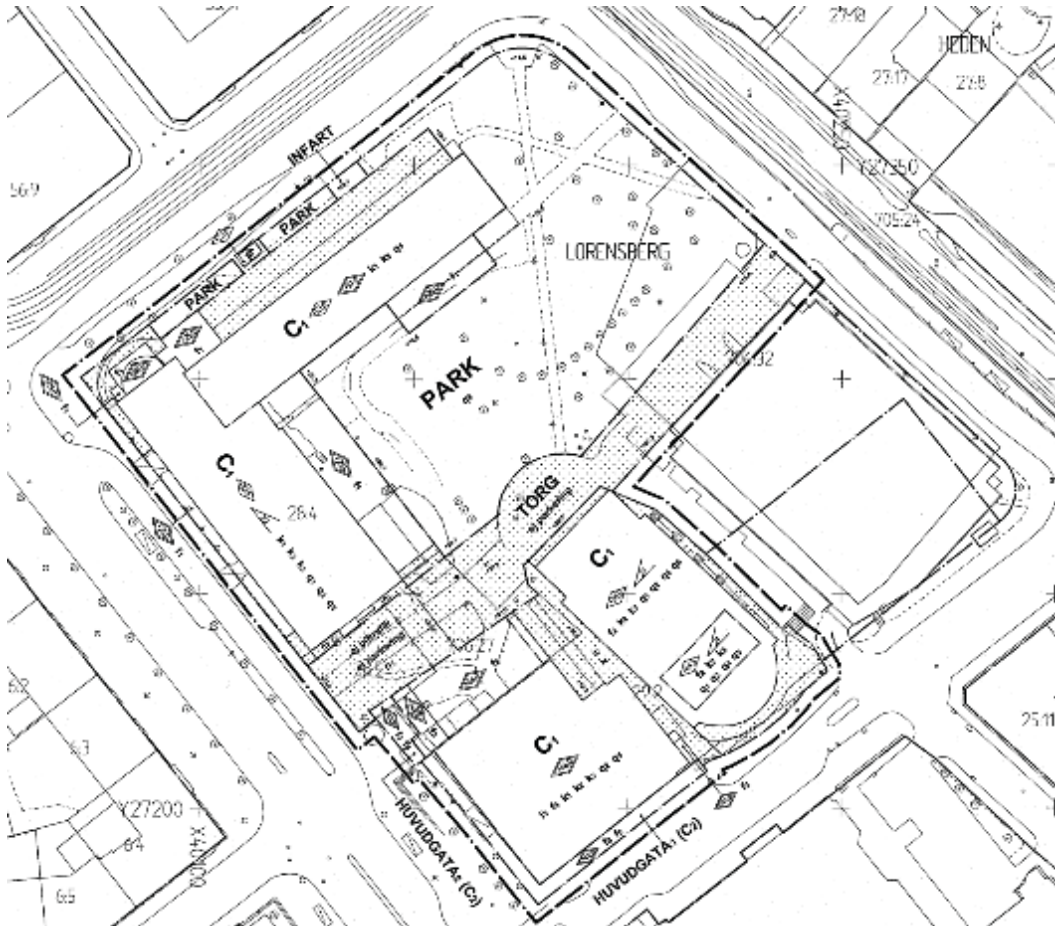
För planområdet gäller huvudsakligen stadsplan för del av stadsdelen Lorensberg, Lorensbergsparken mm, akt nr II-2663, som vann laga kraft 1947. Planen anger en byggrätt för allmänt ändamål mot Berzeliigatan samt allmän plats, park för en mindre del av området närmast Södra Vägen samt mot parken.

För en mindre del av planområdet, planlagt som torg i den norra delen, samt för övriga delar av parkkvarteret gäller detaljplan för Stadsbiblioteket, Park Avenue Hotel, Lorensbergsteatern m.fl., akt nr II-4993, som vann laga kraft 2011. Planen syftar bland annat till att lägga fast Lorensbergsparkens användning och utbredning. Planens genomförandetid har gått ut.

Parken skyddas i gällande plan genom bestämmelse q₃, särskilt värdefull parkmiljö som omfattas av 8 kap. 13§ PBL. Parkmiljö inklusive trädbestånd ska vårdas med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i bilaga 1 till gällande detaljplans planbeskrivning, så att parkens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas.

Övriga gällande planer inom planområdet omfattar små delar av gatumark på Södra Vägen, Berzeliigatan samt Johannebergsgatan:

- Stadsplan II-729, fastställd 1921
- Stadsplan II-792, fastställd 1923
- Stadsplan II-1477, fastställd 1931
- Stadsplan II-2121, fastställd 1935
- Stadsplan II-2217, fastställd 1938



Detaljplan från 2011.

Riksintressen och övriga bestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. De delar som innefattar området uttrycks genom fästningsstaden, stenstadens utbyggnad, stenstadens utvidgning samt kulturens och utbildningens centrum.

Lorensbergsteatern utgör byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen.

Trädraden längs parkeringshusets fasad mot Södra Vägen omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §.

Inom planområdet finns en nationellt fridlyst art, Kråkrassing, vilken skyddas av Artskyddsförordningen (2007:845) 8 §.

Övriga ställningstaganden, styrdokument och övergripande planeringsfrågor

Budget för Göteborgs Stad 2026

Budget för Göteborgs Stad utgår från social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och ska bidra till att uppnå Göteborgs Stads mål samt regionala och nationella mål, där FN:s globala hållbarhetsmål utgör ramarna. Av de mål, inriktningar och uppdrag som lyfts är flertal relevanta för detta planarbete.

Stadsutvecklingen ska skapa en levande, blandad, grön, vacker och trygg stad för alla. Göteborgs Stad behöver därför arbeta för hög produktion och planering av bostäder. Planeringens fokus ska vara på att skapa sammanhållande stråk, att bygga en tät stad och

omvandla överdimensionerade vägar till stadsgator. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i bottenplan i planeringen ska premieras under mandatperioden. Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Gröna stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.

Avseende stadsmiljön lyfts den som avgörande för ett attraktivt stadsliv med goda livsmiljöer för alla. Transportbehovet ska tillgodoses för alla samtidigt som luft- och ljudmiljön samt trafiksäkerheten ska förbättras. Arbetet med att sänka bashastigheten och införa bilfria zoner runt lämpliga skolor med otrygga trafikmiljöer ska intensifieras. Trafikstrategins mål för transportslagen ska styra inriktningen för trafikplaneringen och vara överordnad vid målkonflikter. Effektiv och billig kollektivtrafik är nödvändig för att fler ska resa kollektivt. Utrymme för gående och cyklister ska prioriteras för att fler ska kunna gå och cykla säkert. Grönområden, parker, offentliga platser, dammar och åar i hela Göteborg ska vara tillgängliga, välskötta och bidra till biologisk mångfald i gröna stråk. Förändringar i gestaltningen av det offentliga rummet ska göras varsamt och med hänsyn till uppskattade platsers kulturhistoriska kvaliteter.

Avseende miljö- och klimat är inriktning att miljö- och klimatprogrammets mål ska uppfyllas i konkret handling. Alla som bor och vistas i Göteborg ska ha en hälsosam livsmiljö som är fri från farliga kemikalier och föroreningar. Göteborg ska vara en grön, hållbar och robust stad där ekosystemtjänster tillgodoser människors behov nu och i framtiden. Livsmiljöer för biologisk mångfald ska värnas och utvecklas på land och i vatten.

Vidare ska det lokala kulturarvet tillgängliggöras. Genom att uppmärksamma och ge människor kunskap om den lokala kulturhistorien skapas sammanhållning och gemenskap mellan människor, oavsett ursprung eller bakgrund. Kulturhistoriskt intressanta platser och miljöer ska vara lätta att besöka inte minst för barn och ungdomar.

I tidigare budgetar under mandatperioden har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att revidera parkeringspolicyn med utgångspunkt i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och trafikstrategin. Inriktningen ska vara att parkeringarnas fotavtryck ska minska samtidigt som tillgängligheten ska vara god, exempelvis genom att flytta markparkeringar till p-hus och strategiska parkeringsnoder samt att sänka parkeringstalen för bilar i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg. Befintliga boendeparkeringar ska värnas till antalet i den mån det är möjligt utan att det hämmar stadsutvecklingen.

Bevarandeprogram

Hela planområdet och dess närhet inklusive Lorensbergsparken, Lorensbergsteatern och Hotel Park Avenue ingår i ett större område som är upptaget i kommunens bevarandeprogram från 1999, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* och skyddas därigenom enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen.

Göteborg förstärkt: landerierna – kulturmiljövision och handlingsplan (2018)

Lorensbergs landeri lyfts i rapportserien Göteborg förstärkt, en rapportserie och en metod för att lyfta fram och stärka kulturarvet. För landerierna finns dels en kulturmiljövision (Göteborgs stadsmuseum 2018), dels ett efterföljande handlingsprogram (WSP 2018). Rapportserien utgör inte ett politiskt styrdokument, däremot har den varit ett viktigt planeringsunderlag i arbetet med detaljplanen.

Landerierna är en tillgång i stadsmiljön, och syftet med visionen och handlingsplanen är att tydligare lyfta och betona berättelsen om landerierna.

För Lorensbergs landeri lyfts särskilt karaktären av 1800-talspark, äldre lövträd och buskar samt parkens möblering i form av bänkar och globbelysning som extra viktiga att tänka på för framtida utveckling. Kulturmiljövisionen och handlingsplanen ger förslag på lämpliga åtgärder för att förstärka berättelsen om landet. Exempel på åtgärder för att stärka landeriberättelsen är nya uteserveringar mot parken vilka kan stärka nöjestraktionen och minska upplevelsen av baksida, stärkta och mer inbjudande parkentréer samt att låta en ny byggnad som ersätter det befintliga parkeringshuset få en integrerad gestaltning som möter parken och stärker en ökad användning av parken.

Miljö- och klimatprogram

Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021-2030 (Kommunfullmäktige 2021) anger att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till år 2030, vilket innebär att staden ska vara en av världens mest progressiva städer vad gäller att förebygga och åtgärda miljö- och klimatproblem. Miljö- och klimatprogrammet innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Kopplat till miljömålen finns ett antal delmål samt sju strategier för att nå målen.

Miljömålet för klimatet är: *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Ett av delmålen kopplat till miljömålet är: *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Klimatpåverkan från resor och transporter ska minska med minst 90 % fram till 2030 jämfört med 2010, och det motoriserade vägtrafikarbetet i Göteborg ska minska med 25 % från 2020 till 2030. En övergång till förnybara drivmedel räcker inte för att uppnå delmålet för trafikens utsläpp. En av strategierna för att uppnå delmålet är att en överflyttning sker av bilresor till gång- och cykel samt till kollektivtrafik.

Miljömålet för människan är: *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Delmålen *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna* samt *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* kräver även de en minskad påverkan från trafiken genom en överflyttning av bilresor till kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik. För att uppnå målen krävs att gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras i stadens planering och förvaltning.

Parkeringspolicy

Utgångspunkten i *Parkeringspolicy för Göteborgs Stad* (Kommunfullmäktige 2009) är att arbeta med en sammanvägd tillgänglighet för alla trafikslag. Inriktningen för bilparkering är att ungefär samma antal bilplatser som finns i innerstaden, vilket Lorensberg är en del av, idag bör bevaras. En omfördelning av platserna kan dock behöva ske, för att exempelvis nya kollektivtrafik- och cykelstråk ska ges plats. Förutsättningar ges för minskat antal bilplatser i takt med att kollektivtrafiken byggs ut, i synnerhet i områden i anslutning till god kollektivtrafik.

Ett strategiskt åtgärdsområde som pekas ut är att *effektivisera, lokalisera och prioritera utbudet*. Inom detta område ryms ett resonemang kring en förändring av dagens bilplatser i innerstaden. Tillgänglighet med bil för verksamma i innerstaden minskas, och ersätts med kollektivtrafik, bättre cykelparkeringar och cykelstråk, samt utbyggda pendel- och infartsparkeringar. På kvartersmark ersätts arbetsparkering av parkering för boende, handel och service. En överflyttning av boendeparkering på gatumark till huvudsakligen garage på kvartersmark skapar förutsättningar för mer yta till nya cykel- gång- och kollektivtrafikstråk. Även ökat samnyttjande tas upp som åtgärder.

En del av åtgärdsområdet är också att planera för oförändrad tillgänglighet till Evenemangsområdet. Kommunen ska arbeta med att bevara den sammanvägda tillgängligheten genom olika incitament för att öka kollektivtrafikandelen till evenemang i området och därigenom minska efterfrågan på bilplatser.

Parkeringspolicyn har reviderats efter uppdrag till stadsbyggnadsnämnden i stadens budget för 2023. Den nya parkeringspolicyn har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2026-03-24 och skickats vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsmiljöpolicy

Göteborgs stadsmiljöpolicy och dess delar antagna i park- och naturnämnden, byggnadsnämnden samt trafikinämnden - *Stadens Golv, Stadens Möbler, Stadens Träd, Stadens Färg och Stadens Ljus* - ger vägledning för utformning och gestaltning av de allmänna platserna inom planområdet. Karaktär och ledord i policyn sammanfattas för karaktärsområdet Stenstaden med orden klassiskt, stramt, elegant.

Mark, vegetation och fauna

Geoteknik

Marken inom planområdet sluttar svagt från nivåer kring +11,5 vid Berzeliigatan i sydväst till kring +7,5 vid Södra Vägen i nordost. Marken inom planområdet är bebyggd med ett parkeringshus i två plan, i souterräng.

Enligt *Översiktligt geotekniskt utlåtande* (Fastighetskontoret, 2020-06-26) består marken inom planområdet av fyllnadsjord, lera och ett friktionslager som vilar på berg. Djupet ner till berget är 15-20 meter inom området. Sensitiviteten varierar inom området i stort, generellt verkar leran vara låg till mellansensitiv. Lokalt i vissa undersökningspunkter har kvicklera påträffats. Det föreligger inga stabilitetsproblem, men finns risk för sättningar vid ytterligare markbelastningar. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas. Grundvattennivån inom området varierar mellan årstider och med nederbörden. Generellt ligger trycknivån 1-2 meter under markytan.

Området är klassat som lågriskområde enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta.

Förorenad mark

I *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Relement Miljö Väst, AB 2020-12-23) beskrivs att det förekommer markföroreningar i området i form av tungmetaller, PAH:er, PCB, aromater samt alifater. Flera av ämnena är att betrakta som naturligt förekommande alternativt som bakgrundshalter i Göteborg och bedöms inte utgöra några oacceptabla risker vid nuvarande eller planerad markanvändning. Aromater påträffade i djupare fyllning tangerade riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKN och ursprunget bör i ett senare skede undersökas närmare.

Landskap och rekreation

Planområdet ingår i karaktärsområdet Stenstaden, vars landskap utgörs av en svagt sluttande lerslänt som söderut övergår i höga och branta bergspartier. Det markanta skiftet mellan platt, lutande plan och brant stigande i topografin befasts genom bebyggelsens planmönster som följer terrängen. Det ger ett varierat och upplevelserikt stadslandskap med tydliga områden, avgränsade mellan bergspartier, med varierade riktningar i gatumönstret. Planområdet sluttar men är relativt flackt jämfört med vissa andra delar av omkringliggande landskap. Gatunätet är sammanhängande och finmaskigt. Lugna bostadsgator varvas med mer aktiva stråk och på flacken är siktlinjerna långa. Institutionsbyggnader och särskilt påkostade bostadshus som utmärker sig i miljön är starkt karaktärsbildande för Stenstaden. Karaktärsområdet utgör en viktig del i stadens siluett som del i fronten mot älven och fronten mot vallgravsstråket. Kyrktornen utgör uppstickande spetsar. Skansberget med Skansen Kronan utgör ett särskilt karaktärsbildande landmärke.

Stenstaden innehåller rikligt med grönska i form av parker, alléer och planteringar. Som komplement till stadens grönplan har fördjupade grönplaner tagits fram. *Fördjupad grönplan centrum* (Park- och naturförvaltningen 2021-12-06) ska ge stöd i både planering, byggande och förvaltning av parker, naturområdet och andra gröna stadsrum i centrum. Generellt innebär centrums relativt låga andel offentlig friyta, i kombination med ett högt besöksstryck och exploateringsstryck, att parker och naturområden behöver värnas. Lorensbergsparken utgör bostadsnära park och ingår i en grön koppling mellan Kungsparken/Trädgårdsföreningen och Renströmsparken, vilken ska värnas och utvecklas. Lorensbergsparken har potential att aktiveras mer och användas mer för mindre evenemang. Planens inriktning är att skapa förutsättningar för fler aktiviteter i parken än idag.

I närområdet finns flera stadsparker, Vasaparken, Kungsparksstråket inklusive Trädgårdsföreningen samt Renströmsparken. Närmsta stadsdelspark är Burgårdsparken.



Bild ur Stadsdelsvis grönplan centrum, planområdet markerat med röd streckad linje.

Närmsta stadsdelslekplats, vilken även utgör områdeslekplats, är Exercisparken som ligger på Heden, ett stenkast ifrån planområdet.

Park- och naturförvaltningen har tagit fram en *Grönstrukturutredning för del av Lorensberg och Heden* (Park- och naturförvaltningen, 2022-03-22), vilken ska utgöra underlag för en handfull planer som pågår parallellt i området. Utredningen utvecklar det som står i den fördjupade grönplanen centrum och pekar på vilka kvaliteter och brister som finns samt identifierar behov kopplat till grönstrukturen i området.

Generellt sett är tillgången till parker och lekplatser god inom området, och andelen friyta uppgår till 16% vilket når upp till stadens mål om minst 15% offentlig friyta. Området har dock en stor andel dagbefolkning, vilket innebär att parkytorna är hårt belastade, och detta gäller specifikt för Lorensbergsparken. Parken är även bullerutsatt och saknar kvaliteter vad gäller orienterbarhet. Lorensbergsparken behöver därför kvalitetshöjas för att dels kunna tillskapa sociotopvärdet *vila*, dels förbättra orienterbarheten genom förstärkta entréer.

Lorensbergsparken

Lorensbergsparken beskrivs i framtagen *Kulturmiljöutredning* (Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20) som en värdefull miljö både kulturhistoriskt och som närreklamationsområde (bostadsnära park). Parkens användning, utbredning och skydd fastställdes i detaljplanen för stadsbiblioteket med flera från 2011. Parken har därefter rustats upp. Parkens strategiska läge mellan Heden och Götaplatsen och invid flera offentliga och kulturella institutioner, innebär att den passeras av många människor från hela staden och regionen.

Parken består idag till största delen av gräsytor genomkorsade av grusade gångar och stora träd med oregelbunden placering. I mitten av parken finns en halv oval plats med parksoffor, blomsterplantering samt en centralt placerad skulptur. Denna plats flankeras av en rad med hamlade lindar, troligtvis från 1940-tal. Längst in i parken, framför restaurangens glasade fasad finns en liten lekplats i form av en manege med hästskulpturer som kopplar tillbaka till tiden med cirkusliv. Ytterligare skulpturer finns utplacerade i parken och bidrar till platsens kulturella prägel.

Den sammanhängande gröna delen av parken kan karaktärsfylligt delas upp i en yttre del, avgränsad av Södra Vägen och den diagonala gången mellan entrén mot Heden och entrén till Lorensbergsteatern, och en inre del i vinkeln mellan hotellet och restaurangen. Den yttre delen annonserar sig både mot Engelbrektsgatan och Södra Vägen och här finns de flesta stora träden. Detta är en publik del som upplevs av de som korsar genom parken på den diagonala gången och av alla som passerar på Södra Vägen. Den inre delen däremot upplevs inklämd och hukande mot hotellet och har en stark känsla av baksida.

De tydligaste entréerna in i parken är de som vetter mot Heden respektive från Avenyn mellan Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel. Övriga entréer är mer anonyma och har karaktären av trafikmiljöer.



Lorensbergsparken idag

De två starkaste stråken i parken är det som går från hörnet mot Heden till teaterns entré och det som binder ihop Avenyn och Södra Vägen genom parken. Stråket mellan Avenyn och Södra Vägen kom till efter att cirkusen revs på 1960-talet och har en viktig funktion i att knyta ihop de båda gatorna genom parken.

Lorensbergsparken var från början en del av Lorensbergs landeri vilket låg på platsen på 1700-talet. Under 1800-talet utvecklades parken till att bli en nöjespark i engelsk romantisk stil. På landeritiden var parken intimt kopplad till byggnaderna och fungerade som en del av verksamheten. Idag är byggnaderna slutna mot parken, med undantag för Lorensbergsteatern.

Parken bär fortfarande spår från 1800-talets engelska romantiska park med grusade gångar, träd, buskar och häckar. Flera av träden är säkerligen bevarade från den tiden. Dock har de tidigare slingrande gångarna med tiden rätats ut för en mer praktisk användning. Den öppna ytan centralt i parken markerar ungefärligt platsen för den gamla folkteatern som låg i parken, och har sedan den revs hållits öppen. Raden av hamlade lindar markerar den före detta folkteaterns sydöstra fasad. Parken avgränsas i sydost av parkeringshuset som ligger på samma plats där den tidigare cirkusen låg.

Parkens historia och kulturmiljömässiga värden beskrivs mer ingående nedan under rubriken *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Vegetation

Planområdet ingår i det kvarter där även Lorensbergsparken ingår. Spåren av att större delen av kvarteret har varit park syns genom att det på alla sidor är omringat av trädplanteringar, antingen i rader eller mer friväxande.

Inom planområdet återfinns en grupp friväxande träd mellan parkeringshuset och Berzeliigatan. Längs parkeringshuset mot Södra Vägen växer en rad av pelarekar som utgör en biotopskyddad allé. Stråket mellan teatern och parkeringshuset kopplar ihop parken med Berzeliigatan och har funnits sedan teatern byggdes då det gick mellan teatern och den tidigare cirkusbyggnaden som låg inom planområdet. I stråket står en stor pelarpoppel som bildar ett landmärke eftersom den är synlig från många håll. Den utgör troligen en del av en tidigare rad av popplar som fanns längs cirkusen.

Utanför planområdet finns mot Avenyn några stramt klippta träd i höjd med Stadsbiblioteket och framför restaurangen ett antal träd. Framför högbyggnaden på hotellet finns rester kvar av den romantiska parken i form av höga friväxande träd.

En *Naturvärdesinventering* (Pro Natura, mars 2021) har tagits fram för hela kvarteret där planområdet ingår. Inom inventeringsområdet avgränsades tre naturvärdesobjekt som bedömdes hysa påtagliga naturvärden motsvarande klass 3. Naturvärdesobjekt 1 ligger huvudsakligen inom planområdet. Till planområdet hör även en mindre del av naturvärdesobjekt 3.

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av en relativt heterogen trädrad bestående av olika lövträd, såsom lönn, lind, ask och poppel. Två av träden i trädraden, längst åt sydväst står alldeles utanför planområdet. De uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd. Den rödlistade arten kråkrassing har tidigare noterats inom naturvärdesobjekt 1. Utöver det återfinns tre träd i trädraden som bedöms ha måttliga naturvärden. Övriga träd har begränsade naturvärden.

Naturvärdesobjekt 3 består av tre delytor som utgörs av själva Lorensbergsparken inklusive ytor som tidigare utgjort en del av en sammanhängande park. En av delytorna ligger inom planområdet och rymmer en stor och grov poppel som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärt träd.

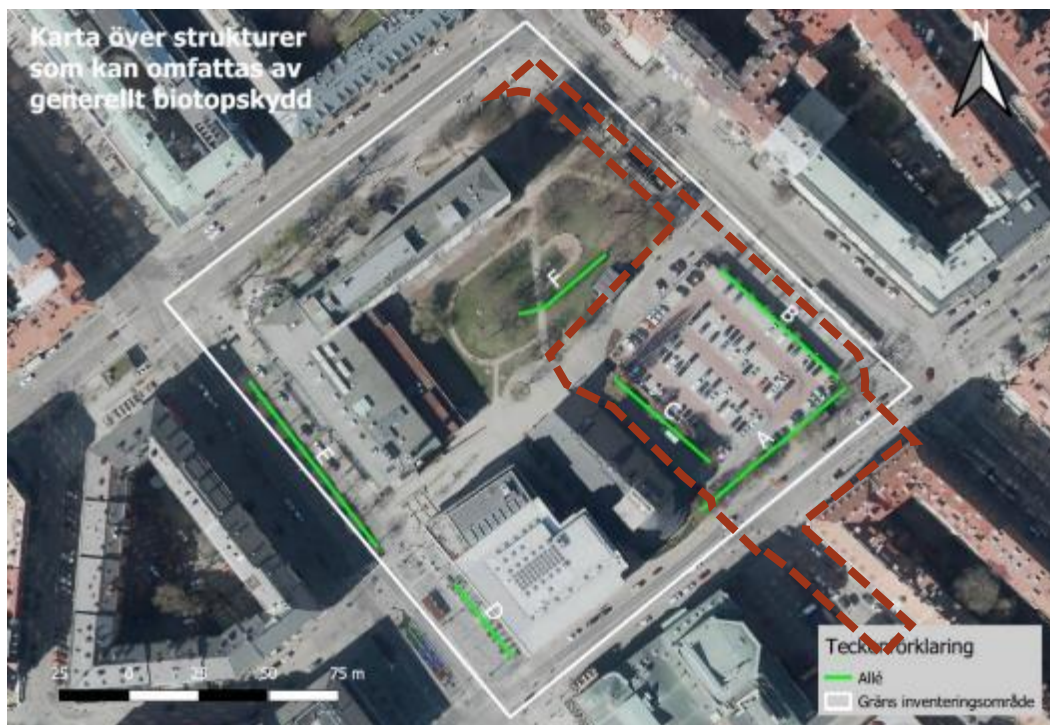


Naturvärdesobjekt inom kvarteret, bild från naturvärdesinventeringen (Pro Natura). Planområdet markerat med röd streckad linje.

Inom det inventerade området återfinns sex stycken trädrader som enligt naturvärdesinventeringen bedöms uppfylla biotopskyddsbestämmelsernas definition på allé. Tre av dessa ingår helt eller delvis i planområdet.

Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) har gjort en fördjupad bedömning av de formella kriterierna för biotopskydd för de tre trädraderna inom planområdet benämnda A (Berzeliigatan), B (Södra Vägen) och C (mellan parkeringshuset och Lorensbergsteatern). Se illustration nedan. Enligt bedömningen omfattas trädrad B av biotopskyddet, medan trädrad C inte omfattas. Inte heller trädrad A utmed Berzeliigatan bedöms omfattas av biotopskyddet. Träden i rad A växer i tre mindre grupper åtskilda av större mellanrum och bildar inte en sammanhängande och kontinuerlig trädrad. Träden är av varierande ålder och trädslag och växer med olika avstånd till Berzeliigatan. Träden har troligen inte planterats i syfte att bilda en allé.

Inom såväl trädrad B som trädrad C saknas äldre träd och andra naturvårdsintressanta strukturer och naturvärdet är obetydligt, undantaget den grova poppeln inom naturvärdesobjekt 3 som kan sägas ingå i trädrad C. Trädrad A ingår i naturvärdesobjekt 1 vars naturvärden beskrivs ovan.



Trädrader inom kvarteret, bild från naturvärdesinventeringen (Pro Natura). Planområdet markerat med röd streckad linje.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Områdets historia

Kvarteret där planområdet ingår ligger intill Södra Vägen, en av de historiska vägarna till Fästningsstaden Göteborg. På platsen för det nuvarande kvarteret låg på 1700-talet ett av de landerier som fanns utmed Södra Vägen - Lorensbergs landeri. Landerierna skulle från början stå för livsmedelsförsörjningen till staden, men utvecklades under 1700-talet till herrgårdslika anläggningar.

År 1823 etablerades ett värdshus inom det gamla landeriet. Det utvidgades till en nöjesanläggning med bland annat varietélokal och dansbana under 1840-talet. En brand år 1864 förstörde hela anläggningen. Samtidigt, år 1860, var områdena innanför vallgraven helt utbyggda och en ny stadsplan togs fram där Lorensberg ingick. Den befintliga bebyggelsen som vuxit fram söder och öster om den befästa staden, inklusive landerierna, skulle rivas och Södra Vägen få en ny sträckning när förnäma bostadsområden med stora stenhus i slutna kvarter i rutnät, storslagna gator, grönområden och platser tog form. Utbyggnaden genomfördes mellan 1868-1905, men Lorensbergsparken och Södra Vägen lämnades kvar förutom i den norra delen av parken där Engelbrektsgatan byggdes ut.

Efter branden år 1864 uppfördes en ny restaurang och en permanent cirkusbyggnad liksom en engelsk park inom området. Folkteatern byggdes i parken och år 1916 uppfördes Lorensbergsteatern. När Avenyn förlängdes i början av 1900-talet minskades parken och entrén flyttades till hörnet Avenyn-Engelbrektsgatan. Sedan följde en period

med flera planer på att bebygga kvarteret med stenstadskvarter. Enligt Lilienbergs stadsplan från 1910 skulle hela parken rivas och ersättas med stenstad. När Götaplatsen byggdes genom en ny plan 1921 var syftet återigen att riva parken, som vid denna tidpunkt var en nöjespark, för att bygga slutna bostadskvarter. Planen genomfördes aldrig och parken blev kvar. Även i stadsplanen från 1931 upprepades denna intention återigen. Först i och med ändringen av stadsplanen 1947 blev delar av kvarteret planlagt som park och mot Berzeliigatan delar som Allmänt ändamål.

Från 1940-talet och framåt har stora förändringar genomförts i kvarteret och parken. Folkteatern revs 1942 efter en brand och dess verksamhet flyttades över till cirkusbyggnaden. År 1950 byggdes Park Avenue Hotel längs med Engelbrektsgränd. När hotellets restaurang skulle byggas 1956 revs den gamla restaurangbyggnaden från 1800-talet. År 1967 byggdes Stadsbiblioteket mot Avenyn och 1969 revs även Cirkusbyggnaden. Södra Vägen breddades in i parken på 60-70-talen. Ett tillfälligt parkeringsgarage uppfördes 1994. Stadsbiblioteket och hotellet har byggts om och till under åren, senast i början av 2010-talet.

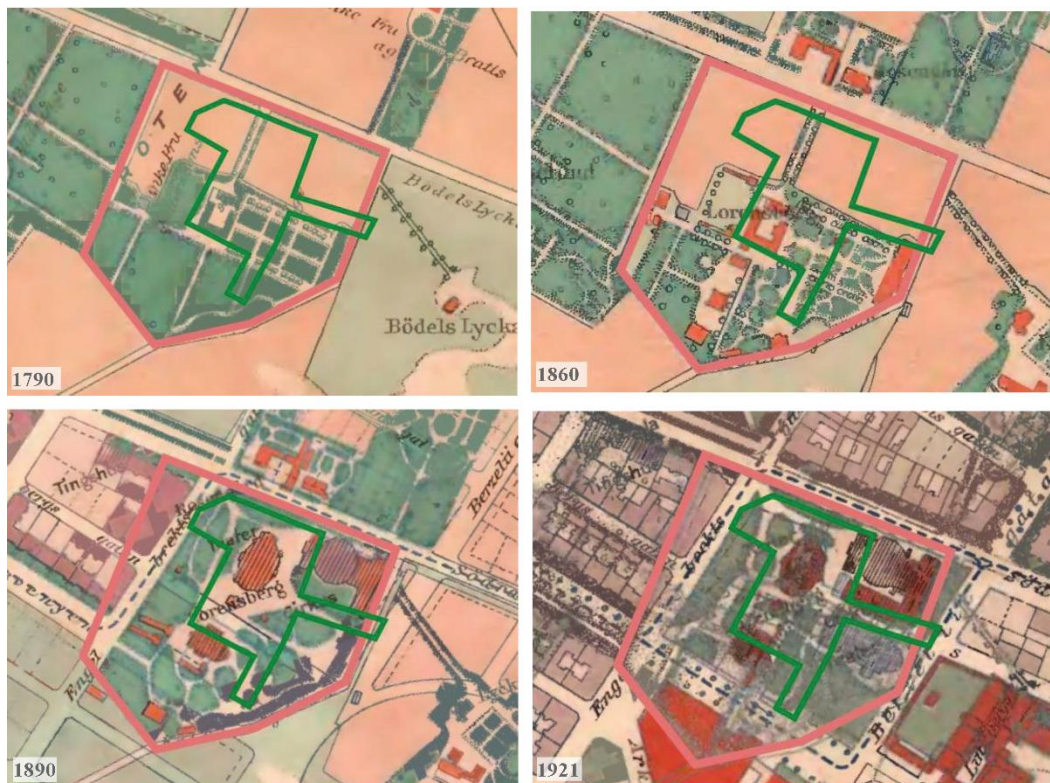
Lorensbergsparken har under åren ändrat karaktär. Till en början hade parken ett stramt uttryck, troligtvis med odlingar och blomsterrabatter. Mellan 1860 och 1872 skedde en omdaning av parken till mer organiska former enligt tidens ideal, den engelska parken. År 1877 fanns ett omfattande slingrande stigsystem och fritt placerade träd i romantisk, engelsk stil. Den romantiska parkens ideal syns fortfarande idag i form av de stora fritt placerade träden.



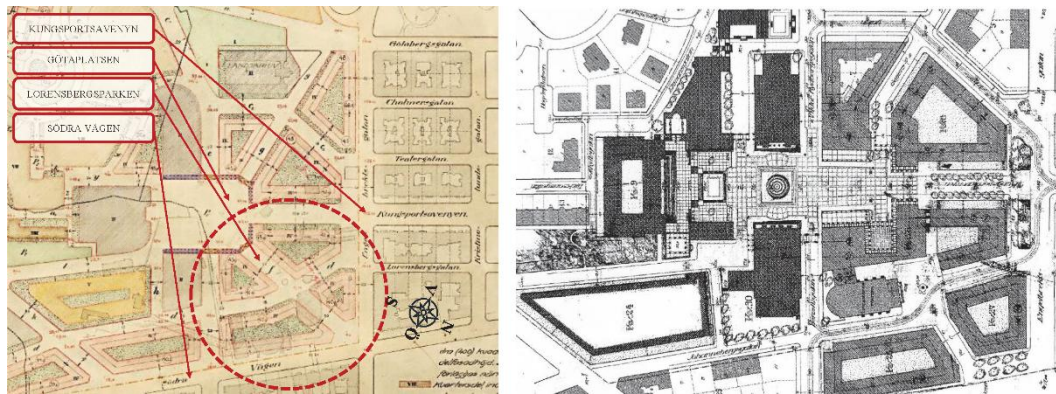
Bild från slutet av 40-talet. I parken ligger restaurangbyggnaden, Lorensbergsteatern och cirkusbyggnaden. Upphovsrätt: Flygfotohistoria.



Kvarteret Ulriksdal tornar upp med sina 6 våningar bakom den gamla cirkusbyggnaden som låg i Lorensbergsparken. Fotot är taget år 1969, samma år som cirkusen revs. Upphovsrätt: Göteborgs stadsmuseum.



Översiktsbild över Lorensbergsparkens utbredning genom åren. Rosa linje visar den ursprungliga landeritomtens utbredning och den gröna linjen visar den nuvarande parkens gröna delar (Acanthus 2021).



Bilderna visar dels Lilienbergs stadsplan över Götaplatsen och Lorensbergs villaområde från 1910, dels planen som fastställde Götaplatsen 1921. I båda planerna var syftet att bebygga Lorensbergsparken med stenstadskvarter vilket aldrig genomfördes (Utdrag från kulturmiljöutredningen, Acanthus 2021).



Miljöbilder från planområdet idag.

Befintlig bebyggelse

Området runt planområdet består av parkmiljö, bostadsmiljö, friliggande allmänna byggnader, breda gator och platsbildningar. Med undantag för kvarteret där planområdet och Lorensbergsparken är belägna så följer bebyggelsen i området den för 1800-talet och tidiga 1900-talet tidstypiska rutnätsplanen med slutna stenshuskvarter uppförda i enhetliga material och volymer. Gaturummen tillsammans med affärer och restauranger i byggnadernas bottenplan ger området tydlig citykaraktär.

I planområdets närhet ligger den monumentala Götaplatsen som är en av stadens viktigaste och mest karaktäristiska platser och ett välkänt landmärke. Platsen har ett upphöjt och synligt läge vilket förstärks tack vare den raka och breda Avenyn som gör

den synlig ända från Kungssportsplatsen på andra sidan vallgraven. Götaplatsen kantas av viktiga kulturinstitutioner som tillsammans bildar en rektangulär plats.

Bostadsmiljöerna i planområdets närhet utgörs i huvudsak av slutna kvarter med stenhus i 5–6 våningar från perioden 1870–1930, dock har viss nyare bebyggelse tillkommit senare. Det sena 1800-talet karaktäriseras av en klassisk arkitektur med återblick mot framför allt renässansen med rikt dekorerade fasader i ljust tegel eller puts. Stadsplanen är en klassisk rutnätsplan med raka gator. Det tidiga 1900-talet karaktäriseras i stället av jugend och nationalromantik med mer terränganpassade och svängda kvarter. Kvarteret Ulriksdal, på andra sidan Berzeliigatan från planområdet, är ett typiskt nationalromantiskt kvarter i tung tegelarkitektur som anpassats efter gatans lutning. Nordost om planområdet ligger Exercisheden (Heden) vars karaktär tydligt skiljer sig från resten av stadsrummet då den utgörs av en stor, öppen och nästan obebyggd yta. Gamla Allén tillsammans med de gröna fotbollsplanerna bidrar till att Heden upplevs som ett grönområde trots att ungefär hälften av ytan är asfalterad eller grustäckt.

Det stora kvarteret där planområdet ingår avgränsas av Avenyn, Berzeliigatan, Södra Vägen samt Engelbrektsgatan. I kvarterets mittersta och nordöstra delar ut mot Södra Vägen ligger Lorensbergsparken. Bebyggelsen utgörs av Lorensbergsteatern, Park Avenue Hotel, Stadsbiblioteket samt ett parkeringshus.

Kvarteret har en mycket karaktäristisk utformning som skiljer sig avsevärt från angränsande stadsrum på flera punkter. Kvarteret följer inte rutnätsplanen gällande byggnadernas placering eller volymer. Byggnaderna är dessutom fristående med en mer organisk placering och byggnadshöjderna varierar kraftigt från två till tolv våningar. Däremot förhåller sig byggnaderna tydligt till det överordnade stadsrummet, och är med undantag från Lorensbergsteatern placerade längs med och har entréer vända mot angränsande gaturum. Ingen av byggnaderna innehåller idag bostäder, utan alla har en offentlig eller kommersiell funktion. Stadsbiblioteket är beläget i kvarterets södra hörn utmed Avenyn. Det är byggt i 4 våningar med stora glasade ytor och gult tegel. Park Avenue Hotel utgörs av två byggnadskroppar som skapar en L-form. Utmed Avenyn ligger den lägre byggnadskroppen uppförd i tre våningar av gult tegel och längs Engelbrektsgatan ligger den högre byggnadskroppen vilken har en vit putsad fasad och är uppförd i tolv våningar. Lorensbergsteatern ligger med baksidan mot Berzeliigatan och med själva huvudentrén in mot Lorensbergsparken. Byggnaden har en ljus beige putsad fasad och är uppförd i två våningar med undantag för scenhuset som är högre. I kvarterets östra del, i korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan är ett parkeringshus beläget. Det är uppfört i två våningar och fasaden utgörs av metallgaller samt träribbor. Genom kvarteret går även ett flertal gångvägar. Påfallande karaktäristiskt är de lägre byggnadsvolymer i kvarteret som skapar luft och genomsiktighet i området samt vidare ut till omgivande stadsmiljöer.

Inom kvarteret finns synliga årsringar från 1700-talet fram till 2000-talet, vilket ger området dynamik. Bebyggelsens årsringar återspeglas igenom olika arkitekturstilar från det tidiga 1900-talet till 2000-tal där den gemensamma nämnaren ligger i fasadmaterialet som utgörs av gult tegel och ljus puts (med undantag för parkeringshuset). Lorensbergsteaterns placering med huvudentrén in mot parken i stället för ut mot gatan är karaktäristiskt och visar på platsens historia och parkens tidigare viktiga betydelse. Den äldsta årsringen från 1700-talets landeripark är själva parken vilken skapar en grön oas i

det livliga omgivande stadsrummet. Parken kan dock upplevas som en baksida då kvarterets byggnader (med undantag för Lorensbergsteatern) har sina entréer ut mot gatorna.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. De delar som innefattar området uttrycks genom fästningsstaden, stenstadens utbyggnad, stenstadens utvidgning och kulturens och utbildningens centrum.

Uttrycket för **fästningsstaden** grundar sig i spåren efter 1600- och 1700-talens stadsplanering och däribland finns spridda rester av donationsjordarnas landerier. Spår finns idag kvar i området bland annat i form av Södra Vägen med Gamla Allén som var huvudvägen in till Göteborg från söder och Lorensbergsparken som var en del av Lorensbergs landeri. Exercisheden, även känt som Heden, är också ett spår från denna tid då den öppna platsen fyllde funktion som kronans övningsplats för militären.

Stenstadens utbyggnad utanför vallgraven ägde rum cirka 1840–1900 och var en del av det sena 1800-talets stadsomvandling. Denna återspeglas inom området genom rutnätsplanen, den täta stenstadsbebyggelsen med bestämda hushöjder, parker samt av gator med olika bredd och karaktär så som den trädplanterade huvudgatan Kungsportsavenyn. Även kommunaltekniska anläggningar i form av spårvägar anlades under denna tidsperiod.

Stenstadens fortsatta utvidgning ca 1905–1935 och dess fullföljande av rutnätsstaden med slutna stenhushusvarter.

Kulturens och utbildningens centrum är en del av de sena 1800-talets och det tidiga 1900-talets utbyggnader och uttrycket grundar sig bland annat i anläggningar för nöjesliv. Inom området anlades Götaplatsen med omgivande kulturinstitutioner.

En Kulturmiljöutredning (Acanthus arkitektur & kulturvård AB, 2021-04-20) finns framtagen för planområdet med omgivning. Utredningen visar att kvarteret där planområdet ingår utgör en mycket känslig kulturmiljö när det gäller bibehållandet av Lorensbergsparkens kulturhistoriska identitet och integritet som en offentlig parkmiljö som del av ett större stadsbyggnadssammanhang. Utredningen har också kunnat visa på vilket sätt som kvarterets olika miljöegenskaper är direkt relaterade till riksintressegrundens olika slag av rumsliga uttryck. Dessa sammanfattas i ett antal egenskapsrelaterade *kritiska punkter*. För varje punkt gör utredningen en bedömning av riksintressegrunden och hur den riskerar att påverkas:

- Lorensbergsparkens utbredning
- Trädbeståndet
- Lorensbergsteatern i parken
- Parkens funktion som offentligt stadsrum
- Kvarteret som parkmiljö med kulturinstitutioner och del av stenstadsutbyggnaden
- Arkitektonisk inordning i parkkvarteret
- Stenstadens historiska upplevelseinnehåll
- Fler riksintressegrunder i visuellt samspel

Sociala förutsättningar

I primärområdet Lorensberg bodde år 2025 cirka 1 900 personer. Åldersstrukturen skiljer sig från Göteborg som helhet genom att här bor betydligt färre barn och fler i övre medelåldern och äldre. Bostadsbeståndet består nästan uteslutande av lägenheter i flerbostadshus, ca 59 % utgör hyresrätter och ca 40 % utgör bostadsrätter och 1 % äganderätter. Allmännyttan står endast för 4 % av det totala bostadsbeståndet i Lorensberg jämfört med 25 % av bostadsbeståndet i Göteborg som helhet. Jämfört med Göteborg som helhet är lägenheterna stora, 33 % av lägenheterna har en area över 120 kvadratmeter. Nästan hela bostadsbeståndet i Lorensberg är uppfört före 1940. De senaste åren har endast ett fåtal nya bostäder byggts i Lorensberg.

Kvarteret där planområdet ingår har ett stort betydande lokalhistoriskt identitetsvärde med en lång tradition av rekreation och som en del av stadens nöjes-, kultur och utbildningens centrum. Kvarteret och närområdet är idag alltså en viktig kulturell knutpunkt och ingår i ett kluster av kulturella verksamheter. Området lockar en bred målgrupp från hela staden och regionen.

Kvarterets struktur är unik med solitära byggnader i den i övrigt öppna parken - en kontrast till de slutna stenstadskvarteren runt omkring. Överblickbarheten och läsbarheten från Södra Vägen är karaktäristisk för platsen. Det saknas bostäder inom kvarteret idag.

Planområdet ligger centralt i staden och är lätt att nå till fots, med cykel, kollektivtrafik samt bil. Kvarteret är omgivet av cykelbanor och kollektivtrafiken är väl utbyggd i anslutning till planområdet. Utbyggnaden av Västlänkens station vid Korsvägen, med en uppgång på Johannebergsgatan i planområdets närhet kommer ytterligare främja tillgängligheten till området.

Trafikintensiteten på kringliggande gator är hög och skapar barriäreffekter vilket begränsar barn och ungas rörelsefrihet. Det ger även upphov till höga bullernivåer och dålig luft.

Lorensbergsparken har en viktig funktion kulturhistoriskt och som bostadsnära park. Träden i parken bildar tillsammans med omgivande alléer ett sammanhängande grönt nät som främjar såväl social som ekologisk hållbarhet. Idag upplevs parken som otrygg, bortglömd och mörk, med få besökare. Entréerna till kvarteret och parken är otydliga och bjuder ej in till vistelse. Parkeringshuset som finns inom planområdet idag utgör en fysisk barriär och skapar en otrygg miljö. Transporter inne i parken till kvarterets byggnader skapar också konflikt med gående.

För fördjupade beskrivningar av sociala aspekter inom och i anslutning till planområdet se *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* (Norconsult, 2026-04-17).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet gränsar till Södra Vägen i öster och Berzeliigatan i söder. Gångbanan närmst planområdet längs Södra Vägen är 2,6 meter bred och tillåter ett litet till medelstort gångflöde enligt stadens standard, medan Berzeliigatan, som är ett utpekat stadslivsstråk i översiktsplanen, har en utformning som endast tillåter ett litet gångflöde enligt stadens standard, med en gångbana som är 2 meter bred. Vid en manuell mätning av gångflöden 2016 uppmättes gångflödet i maxtimmen längst Södra Vägen förbi planområdet (i båda

riktningar) till cirka 251–500 fotgängare. Motsvarande siffra för Berzeliigatan förbi planområdet var 501–1000 fotgängare.

Planområdet har god tillgänglighet till cykelinfrastruktur. Längs Södra Vägen och Berzeliigatan går det övergripande cykelvägnätet förbi på enkelriktade cykelbanor förlagda bredvid gångbanan. Cykelbanan längst Södra Vägen har idag en ungefärlig bredd på 1,4 meter och längs Berzeliigatan 1,2 meter. Båda är ett utpekade pendlingscykelstråk i översiktsplanen, Uppskattningsvis passerar cirka 2 000 – 3 150 cyklister per vardagsdygn (i båda färdriktningarna) längs Södra Vägen och på Berzeliigatan är motsvarande siffra 1 000 – 2 000 cyklister.

Planområdet nås med bil från Södra Vägen och Berzeliigatan. Enligt senaste trafikmätningen från 2018 trafikeras Södra Vägen förbi planområdet av 6 600 fordon under ett ÅMVD, varav 9% är tung trafik. Ingen mätning är genomförd för Berzeliigatan på sträckan förbi planområdet, mellan Södra Vägen och Johannebergsgatan. Delen mellan Götaplatsen och Johannebergsgatan trafikeras av 8 500 fordon under ett ÅMVD, varav 11% tung trafik.

Leveranser till verksamheterna i parken (Lorensbergsteatern, Stadsbiblioteket, Park Lane och restaurang Bakfickan liksom viss del av Park Avenue Hotels konferensdel) sker via infart från Södra Vägen som ingår i planområdet. Sträckan används för varuleveranser och avfallshantering samt som räddningsväg för verksamheterna i parken samt hotellet. Nuvarande utformning för leveranser till Lorensbergsteatern innebär att fordon backar upp mot lastbryggan som är belägen mellan teatern och planområdet.

Området har mycket god kollektivtrafikförsörjning med både buss- och spårvagnstrafik. Planområdet ligger cirka 40 meter från hållplats Berzeliigatan som trafikeras av både stadsbuss och spårvagn. Inom 400 meter ligger Korsvägen som trafikeras av många olika spårvagns- och busslinjer.

Trafikverket genomför utbyggnad av Västlänken med en station vid Korsvägen. Stationen kommer få en uppgång på Johannebergsgatan cirka 200 meter från planområdet. Detta kommer ytterligare att stärka upp områdets tillgänglighet med kollektivtrafik, framför allt regionalt. Det uppskattas också öka gångflödet förbi planområdet till följd av att resenärer rör sig till och från uppgången.

Nuvarande parkeringshus i två våningar inom planområdet har en infart från Södra Vägen och en infart från Berzeliigatan, till olika nivåer av parkeringshuset. Parkeringshuset har plats för cirka 290 bilar och försörjer närområdet med parkering, framför allt till handel och event men även boende och företag. I anslutning till parkeringshuset mot parken finns PRH-platser. Parkeringshusets övre plan nås av fotgängare via trappor eller via påfartsrampen.

Service

Lorensbergsparken som ligger i anslutning till planområdet utgör en bostadsnära park. Ett rikt utbud av såväl kultur och nöje som restauranger och butiker finns i planområdets närhet. Inom kvarteret ligger Lorensbergsteatern och Stadsbiblioteket. Götaplatsen med dess kulturinstitutioner ligger cirka 150 meter från planområdet. I närområdet återfinns också flera biografier, simhall, muséer, idrottsplatser, actionpark, arenor och nöjespark bland mycket mer.

Närmsta förskola är Engelbrektsgatan 34 E cirka 300 meter från planområdet. Andra förskolor i närområdet är Vasa Kyrkogata 7, Hallandsgatan 7, Skånegatan 18 samt Vallhallagatan 4. Närmsta grundskola är Vasaskolan F-9 cirka 600 meter från planområdet. Andra skolor i närområdet är bland annat ISGR Campus Götaberg 6-9, Franska skolan F-5 respektive 6-9. Närmsta kommunala grundskola är Montessoriskolan Elyseum 6-9, Landalaskolan F-3 samt Johannebergsskolan Montessori F-5 respektive Estetiska F-6. Idag finns det ett underskott av både skol- och förskoleplatser i området.

Närmsta mataffär ligger på Avenyn cirka 400 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Ett stort antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet och en del kommer i konflikt med detaljplanens genomförande. Längs med gatan finns i stort sett allt som kan finnas under en centralt placerad gata i staden, exempelvis el, tele, dricksvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme/kyla och gas. En del ledningar behöver läggas om vid byggnation och för att inte komma i konflikt med nya trädplanteringar längs gatorna.

Ovan mark finns kontaktledningar till spårvägen på kontaktledningsstolpar längs Södra Vägen. Kontaktledningsstolparna fungerar även som infästning för linspänd belysning över gatan. Någon enstaka kontaktstolpe fungerar även som belysningsstolpe. På motsatt sida gatan är kontaktledningar och belysningslinor fasadhängda. Belysningen på Berzeliigatan är linspänd mellan befintliga fasader och stolpar utmed parkeringsgaraget.

En transformatorstation finns inom planområdet idag, i anslutning till Berzeliigatan nära korsningen Berzeliigatan/Södra Vägen.

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i Berzeliigatan, Södra Vägen och i delar av Lorensbergsparken. VA-ledningsnätet kan behöva byggas ut för att kunna försörja den utbyggnad som detaljplanen innebär.

Ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, opto, el och tele finns i Södra Vägen och Berzeliigatan som kan försörja planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag utan till befintligt kombinerat ledningsnät. Det kombinerade nätet ansluter till reningsverket Ryaverket där vattnet genomgår spillvattenrening innan det släpps ut i Rivö Fjord. Enligt de reningskrav för dagvatten som finns i Göteborg klassas Ryaverket som en mindre känslig recipient.

En *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Ramboll, reviderad av Kretslopp och vatten 2024-05-16) har tagits fram i samband med planarbetet.

Risk och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Den huvudsakliga bullerkällan är bil-, buss- och spårvagnstrafik från Södra Vägen och Berzeliigatan. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller samt hur gällande riktvärden för trafikbuller kan uppnås för bostäderna. Utredningen sammanfattas under *Övriga åtgärder*, *Buller* sidan 77.



Karta som visar befintlig bullerutbredning (ekvivalent ljudtrycksnivå) i kvarteret. Beräknat på 2021 års trafikdata. Källa: GotMap (goteborg.se)

Vibrationer

Buss- och spårvagnstrafik utmed Södra Vägen utgör potentiella störningskällor för vibrationer. Planområdet ligger i ett område med kända vibrationskänsliga jordlager. Störande vibrationer har uppmärksammats i flera befintliga byggnader i området, särskilt från busstrafik. Ingen vibrationsmätning har genomförts till denna detaljplan. Däremot genomfördes en vibrationsutredning i området 2019, befintligt bostadshus Hede 27:22, Uppskattad vibrationsnivå i den byggnaden är 0,3 mm/s vägd RMS.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i och kring planområdet påverkas av omgärdande trafikerade gator. En *Luftutredning* har tagits fram för planområdet (Cowi, 2024-04-19). Utredningen redovisar luftkvaliteten med avseende på NO₂ samt PM₁₀ idag, ett nollalternativ i framtida trafikscenario samt med en utbyggnad enligt planförslaget.

Som styrmedel för luftkvalitet i utomhusluft gäller ett antal miljö kvalitetsnormer (MKN). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för NO₂ och PM₁₀ och anges i timme-, dygn- respektive årsmedelvärde. För timme- och dygnsmedelvärde medges ett antal överskridanden per år, angivna som percentil. 98-percentil av medelvärdet innebär högsta medelvärde per dygn respektive timme när tillåtet antal överskridanden räknats bort.

Utöver MKN finns i Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021-2030 lokala miljö kvalitetsmål med utgångspunkt i Agenda 2030 och Sveriges nationella miljö målssystem. Ett av de lokala miljö kvalitetsmålen delmål är att säkra god luftkvalitet för göteborgarna. För att nå delmålet har flera indikatorer satts upp, bland annat för NO₂ och PM₁₀.

Översvämningrisk

Dagvatten och skyfallsutredningen visar att det inte finns några risker kopplade till skyfall för planområdet. Inget vatten tenderar att bli stående inom planområdet eller instängt för befintliga förhållanden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 150 bostäder, lokaler i samtliga bottenvåningar samt stärkta offentliga stråk och platser. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken, i 5 till 7 våningar samt vindsvåning. Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs. De allmänna parkeringsplatserna kan till viss del ersättas i ett nytt parkeringsgarage under mark. Befintlig transformatorstation flyttas till ett mindre iögonfallande läge i kvarteret.

Planförslaget tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter samt i den omkringliggande stenstadens struktur, volymhantering och gestaltungsprinciper. Den nya bebyggelsen möter sin omgivning utifrån varje sidas respektive karaktär, där typologi och innehåll utgår från stenstaden, men där gestaltningen inspireras av stadsrummets olika sidor och kulturhistoriska sammanhang.

Totalt omfattar planförslaget cirka 21 900 kvadratmeter bruttoarea varav 14 600 kvadratmeter bostäder och 1 200 kvadratmeter lokaler. Resterande yta tillhör parkeringsgarage och bostadskomplement i källarplanet.

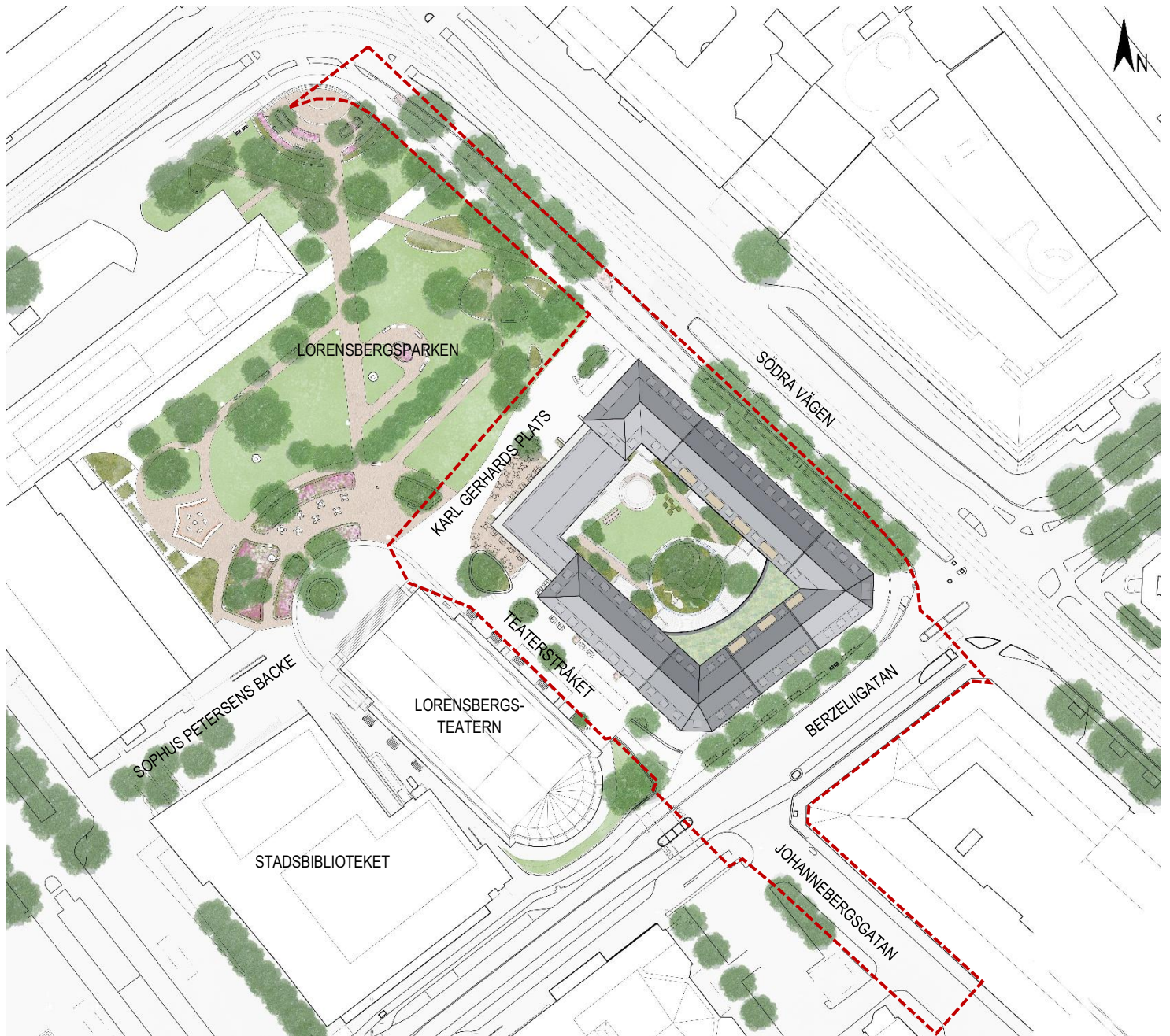
Ny bebyggelse uppförs inom den yta som nuvarande parkeringshus och den tidigare cirkusen ianspråkar, och planförslaget gör inte intrång i den sammanhängande parkmiljön. De träd som tas ner i samband med rivning av garaget ersätts med nya träd runt om bebyggelsen.

Eftersom planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till befintliga kulturmiljövärden.

Befintlig markanvändning bekräftas för gatorna inom planområdet. Stadsrummen längs med gatorna stärks och stadslivet främjas genom aktiva bottenvåningar i den nya bebyggelsen, bredare och tydligare gång- och cykelstråk samt genom att de ramas in av trädtrader. För att möjliggöra detta tas ett körfält bort på Södra Vägen och på Berzeliigatan.

Mot parken möjliggörs för ett torgrum som dels förstärker parkens gröna karaktär genom ny grönska, träd och en sammanhängande gestaltning, dels omhändertar trafik och logistik för såväl den nya bebyggelsen som övriga verksamheter inom parken. Längs torgytorna möjliggörs för en ny platsbildning vid den bevarade poppeln samt vistelseytor i form av uteserveringar och sittmöjligheter. I och med detaljplanens genomförande tas ett samlat grepp om hela Lorensbergsparken där parkens historiska lager och kulturhistoriska värden stärks och utvecklas samtidigt som parken utformas för att möta framtida behov.

Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighets AB av exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden har 2026-05-18 beslutat att inte förlänga markanvisningen. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av den nya bebyggelsen.

"Teaterstråket" har lagts till för att beskriva torgstråket mellan Lorensbergsteatern och den tillkommande bebyggelsen. Röd streckad linje utgör planområdesgräns. Illustration: Semrén+Månsson, MARELD och Norconsult.



Fotomontage/modell som visar förslag till ny bebyggelse och dess inplacering i parkkvarteret och förhållande till kvarterets övriga bebyggelse och den omgivande stenstaden. Bild: Semrén+Månsson, MARELD.

Bebyggelse och gestaltning

Platsens sammanhang

Planområdet har ett strategiskt läge och är beläget mycket centralt i Göteborg, ett stenkast från Götaplatsen, Kungssportsavenyn och Heden. I närområdet finns ett stort utbud av kultur, restauranger och butiker. Närheten till Korsvägen innebär en mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet ingår i karaktärsområdet Stenstaden, vilket är till större delen bebyggt med en relativt tät stenstadsbebyggelse med flerbostadshus i slutna rutnätskvarter.

Karaktärsområdet utgör en fungerande och levande stadsmiljö med specifik karaktär, stora kvaliteter och höga kulturvärden som spelar en betydande roll i avläsbarheten av stadens historiska utveckling, upplevelsen av den göteborgska stadsbilden och stadens identitet. Inom området finns många viktiga kulturella verksamheter som behöver värnas.

Den befintliga strukturen i det stora kvarteret där planområdet ingår skiljer sig från den slutna stenstadsbebyggelsen som präglar omgivande kvarter. Del av området utgjorde ursprungligen Lorensbergs landeri med tillhörande trädgård. Genom åren har nya friliggande byggnader uppförts i kvarteret. Idag ramar dessa in Lorensbergsparken på flera sidor. Parken utgör med sin kulturhistoriskt värdefulla miljö en central karaktär i kvarteret. Parken består idag till största delen av gräsytor genomkorsade av grusade gångar och stora träd med oregelbunden placering. De olika byggnaderna är uppförda med var för sig olika karaktär och skala samt är utformade med en tidstypisk gestaltning från respektive byggnads tillkomsttid. Placering i förhållande till kvartersgräns samt byggnadshöjder varierar. Med anledning av kvarterets särart och gröna betoning hänvisas härnäst till det som parkkvarteret.

Bebyggelsens struktur, innehåll och skala

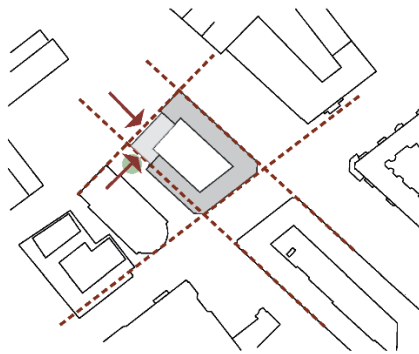
Planförslaget medger uppförande av cirka 150 bostäder, verksamheter och ett parkeringsgarage under mark i form av ett nytt slutet kvarter. Det nuvarande parkeringshuset föreslås ersättas med ny bebyggelse med en gestaltning som tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter och i de angränsande stenstadskvarterens arkitektoniska uttryck, volymer och struktur. Förslaget medger bebyggelse om 5 till 7 våningar och utöver det en vindsvåning. Höjden ansluter till byggnadshöjderna i omgivande stenstad, men sänker sig något mot Lorensbergsparken.

Lorensbergsparken och det parkkvarterets unika särart tillsammans med platsens höga kulturhistoriska värden skapar en komplex stadsmiljö att förhålla sig till. Parkkvarteret har sedan tidigare inte varit bebyggd med bostäder utan utgjorts av solitära publika byggnader och parkmiljö. Den nya bebyggelsen tillför en ny funktion i form av bostäder till platsen, och har därför i sin utformning tagit utgångspunkt i samma typologi och struktur med slutna bostadskvarter som finns i den omkringliggande stenstaden. Förslaget innebär en modern tolkning av den klassiska stenstaden och bildar en ny årsring av denna. På så sätt knyter förslaget an till och bygger vidare på angränsande bebyggelsemiljöer för att bli ett naturligt inslag i stadsbilden.

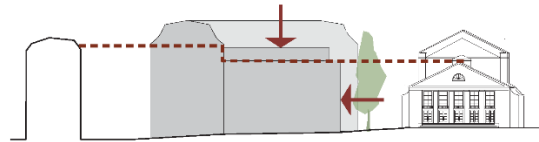
Den övergripande principen för den nya bebyggelsens struktur är att möta sin omgivning utifrån varje sidas respektive karaktär, där typologi och innehåll utgår från stenstaden men där gestaltningen inspireras av stadsrummets olika sidor och historiska förutsättningar. Detaljplanens ambition kommer till uttryck genom dess strävan om att uppnå en god helhetsverkan i relation till den sammanhållna stadsbilden och de flertalet riksintressanta berättelser som idag möts i kvarteret och i olika hög grad exponeras i stadsrummen.

Mot Södra Vägen och Berzeliigatan föreslås bebyggelsen inordna sig i stenstadens symmetri genom att placeras i gräns mot omgivande gator, spegla omgivandenock- och takfotshöjder samt fasadkomposition. Mot parken föreslås bebyggelsen i stället få en mer nedtonad karaktär och lägre skala. På så sätt relaterar bebyggelsen till övrig bebyggelse inom parkkvarteret och till parken i sig. I hörnet mot teatern och parken görs av hänsyn till den skyddsvärda poppeln, teatern och parken ett platsbildande indrag i fasaden. För att bryta ner skalan och skapa variation delas kvarteret in i separata fasaddelar med små förskjutningar och varierande utformningsgrepp. Längs Berzeliigatan trappas bebyggelsen subtilt utifrån gatans lutning och tar på så sätt upp ett viktigt karaktärsdrag från motsvarande bebyggelse på andra sidan gatan.

Kvarterstruktur



Skala



Övergripande principer avseende struktur och skala.

Bottenvåningen runt hela det nya kvarteret ska innehålla publika lokaler för utåtriktade urbana verksamheter, exempelvis butiker, restauranger eller kulturverksamheter. Enligt förslaget möjliggörs för cirka åtta lokaler. Längs fasaderna, framför allt in mot parken, ges utrymme för uteserveringar. Sockelvåningen markeras och ska förses med en hög våningshöjd för attraktiva lokaler och stadsmässighet. Mot Berzeliigatan tillåts i begränsad utsträckning en lägre våningshöjd.

Utöver centrumlokaler och trapphus inrymmer bebyggelsens bottenvåning även miljörum, en transformatorstation samt in- och utfart till garaget. Bostäder möjliggörs från våning två och är tänkta att uppföras med varierande storlekar i form av både hyres- och bostadsrätter. Frågan om upplåtelseformer på bostäder regleras i markanvisningsavtal. Minst 30% av bostäderna ska utgöras av hyresrätter enligt avtalet. Under bebyggelsen ger planen möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage i två våningar med infart från Karl Gerhards Plats. Detta kan förutom att inrymma parkering för kvarterets eget behov också inrymma allmänt tillgängliga parkeringsplatser. Den befintliga transformatorstationen i hörnet Södra Vägen-Berzeliigatan ersätts med en transformatorstation inhyst i den tillkommande bebyggelsen.

Längs Södra Vägen och Berzeliigatan planteras nya trädrader vilket ger en inramning och kontinuitet och bryter ner skalan på de stora gaturummen. Utformningen av dessa stadsrum tar avstamp i historien och kulturmiljön med avsikt att tydligt bilda en helhet med stadens sammanhängande stråk. En allé längs Södra Vägen går att härröra till äldre kartor från Landeriepoken och framåt, och är ett viktigt element i såväl stenstadens karaktär som för att markera Södra Vägens historiska vikt. Den nya allén placeras för att linjera den befintliga allén längs Södra Vägen mot Korsvägen och stärker därmed det större gaturummets karaktär. Alléerna bidrar till att stärka den historiska läsbarheten i stadsrummet samt tydligare annonsera parken och dess gröna karaktär runt det nya kvarteret och i gaturummet.

Mot parken tillskapas ett torgstråk i form av ytan mellan Lorensbergsteatern och den tillkommande bebyggelsen (teaterstråket) samt Karl Gerhards Plats. Torgstråket får en sammanhållen gestaltning som integrerar och förlänger parkens gröna karaktär ut mot Berzeliigatan och Södra Vägen. Här finns bland annat möjlighet för framtida

GRANSKNINGSHANDLING

uteserveringar. Läs mer om gestaltningen av allmän plats i avsnittet *Lorensbergsparken, torg och gaturum*.

Den nya bebyggelsen formar ett kvarter runt en privat bostadsgård. Bostadsgården fyller en viktig rekreativ funktion som ett komplement till den offentliga miljön runtomkring. Hela gården ligger på ett planterbart bjälklag med förutsättningar för trädplantering och fördröjning av dagvatten. En öppen passage mellan gården och torgytan vid poppeln skapar en visuell koppling mellan gården och parken samt skapar en passage för de boende ut till parken. Trapphusentréer ska vara vända mot allmän plats och även kunna nås från gården. Detta ger goda boendekvaliteter samt bidrar till en mer levande gatumiljö i ögonhöjd.

Hela planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövården. För att minska påverkan på riksintresset har bebyggelseförslaget anpassats till stadsrummet olika historiska karaktärsdrag. Vidare föreslås åtgärder inom Lorensbergsparken och omgivande stråk som stärker hur parken, teatern och de historiska lagren så som landeritiden upplevs på platsen. Dessa båda tillvägagångssätt utvecklas under rubrikerna nedan samt i avsnittet *Kulturmiljö och stadsbild*.



Fasad mot Södra Vägen som visar tillkommande bebyggelsens höjdmässiga relation till befintlig bebyggelse på södra sidan om Berzeliigatan samt Park Avenue Hotels högd. Bilder bebyggelseförslag: Semrén+Månsson, MARELD.



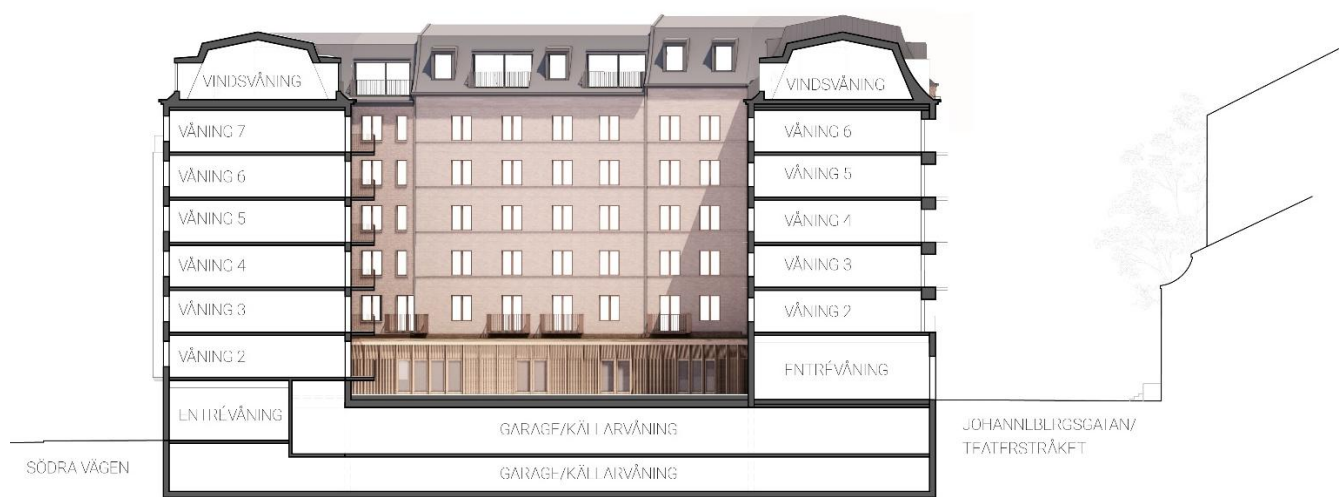
Fasad mot Berzeliigatan som visar höjden på tillkommande bebyggelse i relation till Stadsbiblioteket, Lorensbergsteatern samt bebyggelsen på östra sidan om Södra Vägen. Berzeliigatan stiger mot Götaplatsen i väster. Bebyggelsen delas in i tre fasaddelar som trappas längs gatans lutning.



Fasad mot Lorensbergsteatern som visar tillkommande bebyggelses relation till omgivande bebyggelse och parken.



Fasad mot Lorensbergsteatern som visar tillkommande bebyggelses relation till omgivande bebyggelse och hur utformning och höjd anpassats till teatern, poppeln och övrig bebyggelse inom kvarteret.



Sektion genom kvarteret, från Södra Vägen till Lorensbergsteatern. Sektionen visar hur markens nivåskillnader tas upp med en suterrängvåning mot Södra Vägen, en uppbyggd bostadsgård och ett parkeringsgarage i en till två våningar under mark. Sektionen visar också möjlig utformning av fasaden mot gården.

Gestaltning

Planförslagets övergripande gestaltningsidé utgår ifrån att den nya bebyggelsen befinner sig i gränsen mellan den angränsande stenstadsbebyggelsen och det särartade parkkvarteret med Lorensbergsparken. Parkkvarteret har en öppen struktur med friliggande, offentliga byggnader i en historisk parkmiljö. Stenstaden karaktäriseras i stället av slutna bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med utgångspunkt i detta möte mellan parken och stenstaden, mellan det uppbrutna och det sammanhängande samt mellan det offentliga och privata. Eftersom det nya kvarteret i sin funktion skiljer sig från parkkvarterets offentliga byggnader har utformningen med hänsyn till detta anpassats både i form och uttryck till stenstadens bebyggelse. Läget inom parkkvarteret innebär att gestaltningen mot parken fått en annan skala och utformning för att bättre möta parken och omgivande byggnader.

Planförslagets gestaltning utgår från den klassiska arkitekturens principer och inordnar sig i den omkringliggande stenstaden genom att bygga vidare på samma gestaltningsprinciper. Planförslaget innebär däremot en modern tolkning av dessa kvaliteter och bildar på så sätt en ny årsring i stadsrummet. Till den klassiska arkitekturens kvaliteter hör bland annat gedigna material och en hög detaljeringsgrad, vertikalitet och relation mellan bärande och buret, en harmonisk fasadindelning och fönstersättning, en tydlig indelning i sockelvåning, fasad och tak men även innehåll så som publik bottenvåning och en kringbyggd, privat bostadsgård.

Föreslagen bebyggelse och allmän plats ska genom sin formgivning, materialval och färg ta hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö och den kulturmiljö som kvarteret utgör en del av. En utformning, utförande, material och färgskala som harmonierar med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö ska användas för såväl bebyggelse som stadsrum. För att säkerställa den gestaltning som detaljplanen syftar till regleras bebyggelsen med flertalet utformningsbestämmelser. Läs mer nedan samt i avsnittet *Motiv till detaljplanens reglering*. Detaljplanens ambitionsnivå framkommer även i illustrerade byggnader, i detaljplanens tillhörande illustrationsbilaga (Semrén och Månsson 2026-04-20) samt i förslagshandlingen för allmän plats (Norconsult 2026-04-17).



Möjlig utformning av tillkommande bebyggelse enligt planförslaget, fasad mot Södra Vägen.



Möjlig utformning av fasad mot Berzeliigatan.



Möjlig utformning av fasad mot Lorensbergsteatern.



Möjlig utformning av fasad mot Lorensbergsparken.



Perspektiv som visar bebyggelseförslaget sett från korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan.



Miljöbild som visar bebyggelseförslagets möte med Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern.



Miljöbild som visar den tillkommande bebyggelsens möte med Berzeliigatans gaturum.

Fasader

Fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet som harmonierar med omgivningen, med en mer stadsmässig och stram utformning mot gatorna och en något friare utformning mot teatern och parken. Genom en fasadindelning med sju separata huskroppar skapas en varsam variation som motverkar storskalig monotoni och bidrar till en mer upplevelserik miljö. Fasaderna ska ges en tydlig uppdelning med sockelvåning, mittdel och ett tydligt avslut. Fönster ska grupperas ovanför varandra för att betona fasadens vertikalitet.

Huvudsakligt fasadmateriäl är tegel med begränsat inslag av sten och puts. Förslagsvis utformas bebyggelsen med rött tegel för att ta upp samma gestaltning som på andra sidan av Berzeliigatan. Fasaderna föreslås få ett bearbetat uttryck med arkitektoniska element som mönstermurningar, tydliga hörnmotiv, murade valv, burspråk och friser. Sockel utformas i tegel, sten eller puts.

För byggnaden mot parken medges både puts och tegel som huvudsakligt fasadmateriäl, samt med begränsat inslag av plåt. Förslagsvis utformas denna byggnad med ljust tegel eller ljus puts för att ta upp karaktärsdrag från övriga byggnader i parken och ge ett mer nedtonat uttryck. Utformningen för denna byggnad är mer avskalad än mot gatorna. En indragen takvåning med takterrass ger byggnaden ett tydligt avslut.

Bottenvåningen utformas med en publik utsida, såväl mot gatorna som mot Lorensbergsparken, bestående av verksamheter såsom till exempel butiker och restauranger. Bottenvåningen markeras genom en högre våningshöjd och en tydligt markerad och detaljrik sockelvåning som minst omfattar entrévåningen med tillhörande sockel. Fasade hörn mot gatornas korsningar bidrar till att skapa stadsmässiga rum.



Utsnitt av förslag till fasadgestaltning.

Balkonger, burspråk och tak

För att få ett lugnt intryck, med hänsyn till stadsbildens karaktär, medges inte utanpåliggande balkonger ut mot gatorna. Däremot möjliggörs för enstaka infällda eller franska balkonger, samt balkonger ovan burspråk. Mot parken och teatern möjliggörs för utkragande och delvis infällda balkonger. Mot Södra Vägen medges burspråk i fasaden, vilket bryter ner skalan på den fasaden. Balkonger och burspråk ska grupperas vertikalt och med en gestaltning som är integrerad i fasaden. Balkongernas och burspråkens omfattning och storlek regleras.

GRANSKNINGSHANDLING



Infälld balkong



Halvinfäld balkong



Utanpåliggande balkong



Fransk balkong



Balkong ovan burspråk

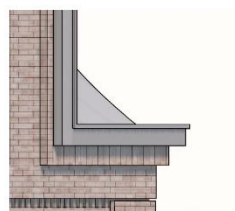
Exempel på balkonger.

Taket ska utformas som brutet sadeltak med en tydligt markerad takfot och noggrant inplacerade, jämnt fördelade och väl gestaltade takkupor och enstaka frontespiser. Takkupornas omfattning och storlek regleras. Takmaterial ska vara matt tegel eller plåt. Den lägre delen mot teatern och parken ska utformas med en indragen takvåning och här medges ett platt tak för att hålla nere höjden. Mot innergården är utformningsmöjligheten mindre styrd, och här medges takkupor och takterrasser i större omfattning än mot gatan.

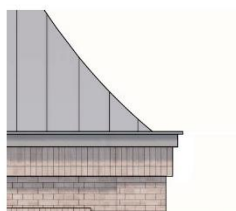
Hisschakt och tekniska installationer ska ut mot omgivande allmän plats rymmas inom takets volym för att skapa en välgestaltad helhet och säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar.



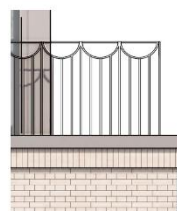
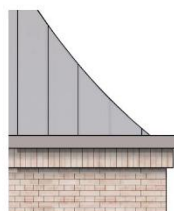
Takkupor



Takfot/frontespis



Takfötter



Indragen vindsvåning

Exempel på takutformning och takkupor.

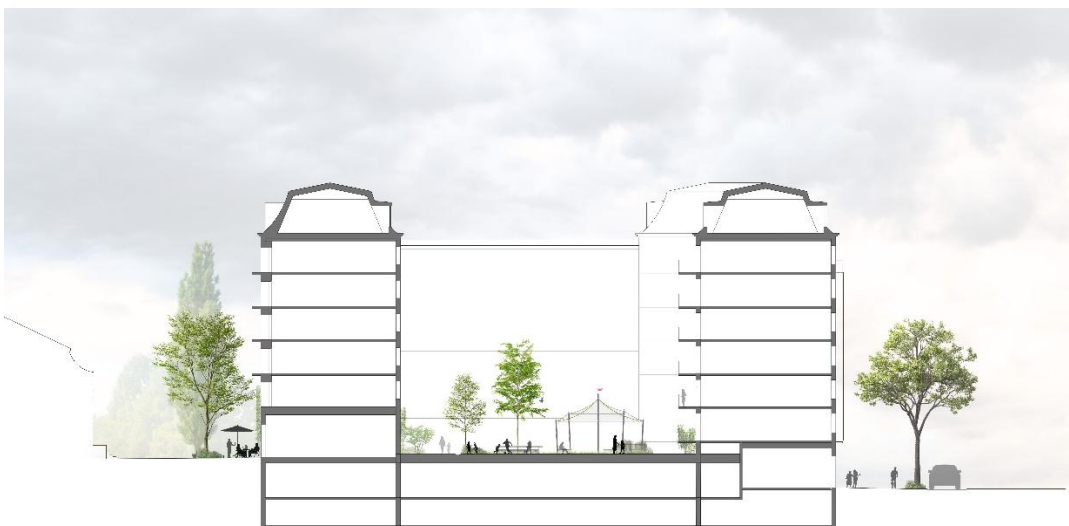
Bostadsgården

Den nya bebyggelsen utformas som ett kringbyggt kvarter med en privat bostadsgård i mitten. Gården byggs på ett garagebjälklag med överbyggnad dimensionerad för att kunna placera träd och planteringar i nivå med mark sett från passagen genom huset mot teatern. Grönska och trädplanteringar koncentreras i förslaget till den södra, skuggiga delen och mer öppna, sociala vistelseytor, blommande planteringar och odling förläggs i den norra, soliga delen. Bostadsgårdens gestaltning kan med fördel ta inspiration av den tidigare cirkusen på platsen, genom bland annat cirkulära former och lekskulpturer av cirkusdjur. Minst tre träd ska planteras på gården. Gården nås via samtliga trapphus samt via en öppen passage mot parken.

Eftersom gårdsytan är begränsad tillåts inte privata anordningar så som altaner eller murar för enskilda lägenheter. Murar, altaner och plank för gemensamma ändamål tillåts däremot.



Sektion genom kvarteret från Lorensbergsparken till Berzeliigatan. Sektionen visar föreslagen grönsstruktur på bostadsgården och runt kvarteret.



Sektion genom kvarteret från Lorensbergsteatern till Södra Vägen. Sektionen visar föreslagen grönsstruktur på bostadsgården och runt kvarteret.

Lorensbergsparken, torg och gaturum

Allmän plats och angränsande förgårdsmark ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material. Utformning, utförande, material och färgskala ska harmoniera med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö. Till detaljplanen finns en tillhörande förslagshandling för allmän plats i vilken kommunens avsikt för utformning och gestaltning av hela Lorensbergsparken inklusive detaljplanens allmänna plats beskrivs. Förslagshandlingen uttrycker kommunens ambition om hög arkitektonisk kvalitet i materialval, gestaltungsselement och färgsättning, och fungerar därigenom som ett gestaltungsprogram för allmän plats. Förslaget utgår från strategin om att väva samman parkens historiska lager samt att beakta platsens kulturhistoriska värden såväl som att parken ska anpassas inför framtida användning.

Återblicken mot den engelska romantiska landskapsparken och landeriträdgården har varit utgångspunkt i gestaltungsgrepp och materialval för teaterstråket, Karl Gerhards Plats samt för Lorensbergsparken i stort. Ambition är att stärka landeriepokens berättelse och närvaro inom parkkvarteret såväl som exponering i gaturummen. Fokus för parkens växtförslag är det gröna kulturarvet för att bevara och lyfta fram historiska träd och växter.

Torget mot Lorensbergsparken föreslås få en sammanhängande gestaltning. Torgrummet, uppdelat på teaterstråket och Karl Gerhards Plats, ska fungera som en naturlig utvidgning av Lorensbergsparken – ett öppet rum som binder samman flöden från de omkringliggande gatorna och leder besökare in i parken. Det fungerar som ett övergångsrum mellan stadens rörelse och parkens lugn, och blir därmed en viktig nod i det offentliga rummet. Samtidigt ska torget vara tillgängligt för nödvändiga transporter till parkkvarterets verksamheter. Genom tydlig gestaltning, belysning, möblering, materialval och god sikt ska torget upplevas som en säker och välkomnande plats för alla, oavsett tid på dygnet eller årstid. Den stora poppeln bevaras och utformningen av bebyggelsen och teaterstråket anpassas för att säkerställa trädets långsiktiga hälsa och integreras som en del av platsens identitet.

För att säkerställa denna gestaltungsmissiga ambition reglerar plankartan torgets markbeläggning samt minsta antalet träd längs kvarterets alla sidor. En sömlös övergång till parken och kvartersmarken eftersträvas.

Teaterstråket utformas som en förlängd parkmiljö där gående och transporter samsas om ytan. Genom planteringar, träd och möblering bryts stråket upp för en trygg och trivsamt miljö. Marken föreslås beläggas med krysshamrad storgatsten för att säkerställa låga hastigheter och samspeja med befintliga material, så som gatstenen framför teatern. Entrén från Berzeliigatan utformas som en ramp och föreslås få en inbjudande karaktär med träd, sittmöjligheter och ny informationsplats. Längs fasaden inom förgårdsmark och allmän plats möjliggörs yta för uteserveringar.

Längs Karl Gerhards Plats smalnas de körbara ytorna av och parken växer ut i torgytan. Planteringsytor och möbleringszoner tillskapas som sänker hastigheten för fordonstrafik och stärker upplevelsen av ett grönt parkrum. Framför den lägre huskroppen föreslås en stenmjölsyta med möjlighet till exempelvis uteservering. Stenmjölsytan fortsätter in på förgårdsmarken och rundar den lägre parkbyggnaden mot platsbildningen invid poppeln.



Illustration förslag till utformning av stenmjölsytan.

Entrén mot Södra Vägen utformas för att annonsera parken ut i gaturummet samtidigt som in- och utfart för personbilar och lastbilar ska samsas om ytan. Den körbara ytan görs så smal som möjligt för att låta parken och den nya allén längs Södra Vägen ta plats.

Längs Södra Vägen och Berzeliigatan föreslås nya alléer för att ge kontinuitet i det historiska stadsrummet. Alléerna bidrar tillsammans till att annonsera Lorensbergsparken ut i gaturummet. Alléerna regleras i plankartan medan dess placering, storlek och artval fördjupas i förslagshandling för allmän plats och i kommande projekteringsskede.

I och med detaljplanens genomförande tas ett samlat grepp om hela Lorensbergsparkens utformning. Vissa nya gestaltningselement adderas i parken för att förstärka parkens historiska lager och karaktär. Förslaget innebär att så mycket som möjligt av den befintliga parkens uttryck bevaras, inklusive träd, gångstråk, utrustning och skulpturer, för att arbeta vidare med de element som redan är en del av parkens identitet och historia.

Platsens historia som del av Lorensbergs landeri föreslås tydligare lyftas och synliggöras genom en ny trädgård med inspiration från den tidigare landeriträdgården. Trädgården anläggs framför Lorensbergsteatern med geometriska planteringsytor och kulturarvsväxter. Bredvid trädgården föreslås en samlad informationsplats skapas med skyltar som lyfter platsens historia, kulturvärden och utveckling, samt en ny köksträdgård som kopplar an till landeriets odling.

Den historiska engelska parkstrukturen är fortfarande tydlig i östra delen, särskilt längs Södra Vägen. Här domineras parken av stora uppvuxna träd och organiska former. Nya tillkommande träd föreslås få samma karaktär som de befintliga äldre träden.

I enlighet med stadsmiljöpolicyns riktlinjer för stenstaden ska gator, torg och öppna platser inordnas i sitt sammanhang och i utformningen anpassas till platsens miljö. Huvudsakligen väljs naturstensmaterial, i synnerhet på gångbanor. För de hårdgjorda ytorna på Karl Gerhards Plats och teaterstråket beläggs marken med storgatsten. I övrigt får parken mjuka material såsom gräs och marktäckare. För gångar och andra vistelsezoner föreslås marken beläggas med stenmjöl.



Illustration av den föreslagna bebyggelsen och landskapsutformningen med nya alléer längs Berzeliigatan och Södra Vägen och stärkta parkentréer längs teaterstråket, Karl Gerhards Plats samt i hörnet mot Södra Vägen/Engelbrektsgratan. Allén längs Södra Vägen placeras i förslaget i linje med den befintliga allén längs med gatan, mot Korsvägen.



Lorensbergsparkens entré från Berzeliigatan. Visualiseringar: Norconsult



Lorensbergsparkens entré från Södra Vägen.



Vy från Lorensbergsparken



Vy ny trädgård framför Lorensbergsteatern



Vy mot teaterstråket från Lorensbergsparken.



Placering av träd i gaturummen längs Södra Vägen respektive Berzeliigatan i höjd med tillkommande bebyggelse enligt förslaget.

Bevarande och rivning

I enlighet med beslut om byggnadsminnesförklaring av Göteborgs Konstmuseum och delar av Götaplatsen ska markbeläggningen med klinkers runt stadsteatern bevaras. Delar av denna markbeläggning finns inom planområdet på trottoaren utmed Johannebergsgatan och får en skyddsbestämmelse i planen. Markbeläggningen ska hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

Poppeln, det sista kvarvarande trädet som planterades runt cirkusen, ges skyddsbestämmelse i planen. Om trädet av säkerhetsskäl måste tas ner ska det ersättas med ett nytt.

Lorensbergsparken regleras som park i gällande detaljplan från 2009. Det innebär att föreslagen utformning av Lorensbergsparken (utanför denna detaljplan) beaktat gällande skyddsbestämmelse för parken. Enligt bestämmelsen ska parkmiljö inklusive trädbestånd vårdas med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att parkens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. Se mer i avsnittet *Lorensbergsparken, torg och gaturum* ovan samt *Kulturmiljö och stadsbild* under Överväganden och konsekvenser hur parkens kulturhistoriska värden beaktats.

Planförslaget innebär att det nuvarande tillfälliga parkeringsgaraget i två våningar rivs. I parkeringsgaraget finns idag Lorensbergsteaterns avfallsrum, vilket försvinner i och med rivning och ersätts enligt planförslaget i den nya bebyggelsen.

Planförslaget innebär också att befintlig transformatorstation rivs. Den föreslås ersättas med en ny transformatorstation i bottenvåningen av bebyggelsen mot teaterstråket.

Cirkulära lösningar och återbruk ska eftersträvas i genomförandeskedet när det kommer till byggnadsmaterial i den mån det går med hänsyn till tillgång, skick och lämplighet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Detaljplanen medför en förändrad sektion för såväl Södra Vägen som Berzeliigatan förbi planområdet med utökad kapacitet och framkomlighet för gång och cykel.

Befintlig parkeringsanläggning kan delvis ersättas genom ett nytt underjordiskt garage i två plan med angöring från Karl Gerhards Plats via infart från Södra Vägen.

Bebyggelsens läge i staden och dess omedelbara närhet till kollektivtrafik, knutpunkter och en mycket god gång- och cykelinfrastruktur ger ett lågt parkeringstal för bil.

Angöring för leveranser till kvarteret inklusive planområdet samt tillgänglig angöring för besökare till Lorensbergsteatern sker via teaterstråket och Karl Gerhards Plats.

Tillgänglig angöring och PRH-platser till den nya bebyggelsen säkerställs i förslaget via parkeringsgaraget.

Till granskningsförslaget har en förslagshandling med förslag till utformning för allmän plats tagits fram (Norconsult 2026-04-17). Förslagshandlingen ska användas som underlag inför kommande projektering. Förslagshandlingen beskriver kommunens avsikt avseende bland annat leveranser, trafiksäkerhet, angöring, gång- och cykelstråk, vistelsemiljöer samt tillgänglighet.

Gator, GC-vägar

En utbyggnad enligt planförslaget innebär vissa förändringar i gaturummen på Södra Vägen och Berzeliigatan. Gångbanorna närmast planområdet breddas för ökad kapacitet, vilket är särskilt angeläget längs Berzeliigatan som är utpekad stadslivsstråk i översiktsplanen och redan idag har ett dubbelt så högt antal gående i maxtimmen förbi planområdet som Södra Vägen.

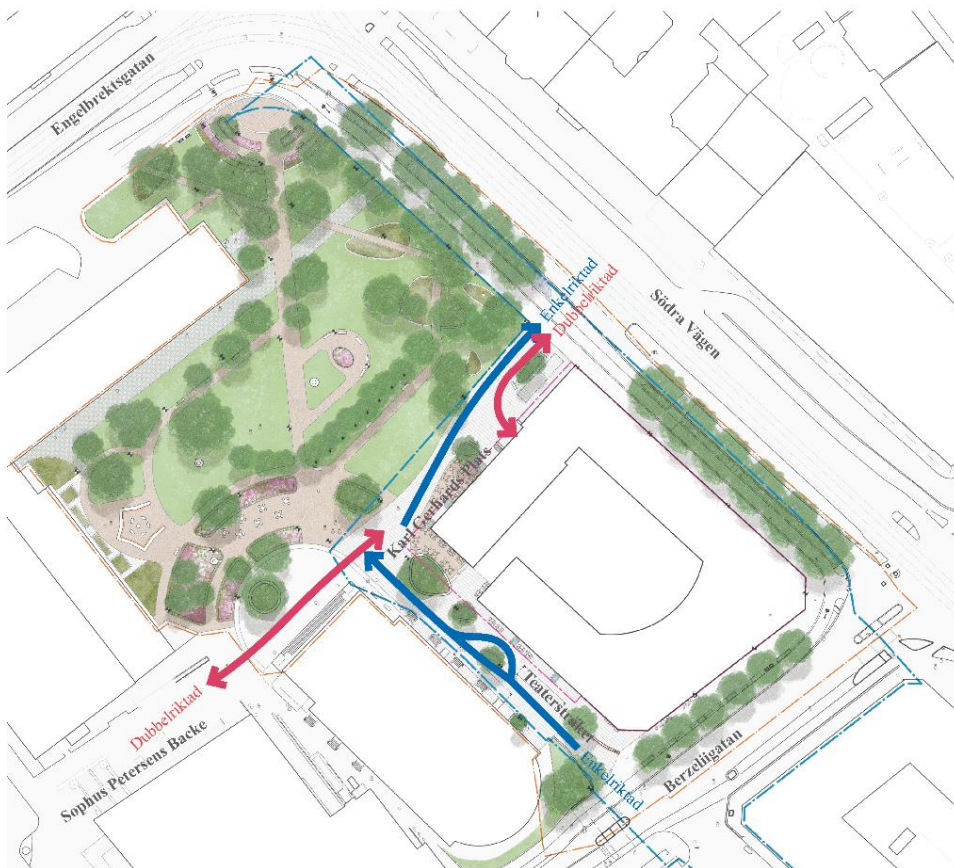
Planförslaget medför att Södra Vägen delvis byggs om. Längs Södra Vägen ersätts den biotopskyddade trädraden utmed parkeringshuset med en allé av träd längs hela kvarteret, sammanlagt minst 11 träd i förslaget. Allén av stora bredkroniga träd ramar in det breda gaturummet och ger en upplevelse av att parken utvidgas. Befintlig cykelbana längs Södra Vägens södra sida ersätts med en bredare som förläggs innanför trädraden i anslutning till gångbanan, en placering som ger den föreslagna trädraden ett mer generöst avstånd till den nya bebyggelsen och därmed bättre växtförutsättningar. Den nya cykelbanan medför ökad kapacitet och framkomlighet. Södra Vägen är ett utpekad pendlingscykelstråk vilket medför att cykelbanan behöver breddas till minst 2,4 meter. Längs det nya kvarteret följer körbanan på Södra Vägen befintlig kantsten längs hållplats Berzeliigatan. Gatan smalnas samtidigt av till ett körfält för biltrafik i södergående riktning. Därmed tas också den fria vänstersvängen från Södra Vägen till Berzeliigatan bort, vilket omöjliggör framtida vänstersväng till Berzeliigatan österut. Hållplatsytan kortas av något i bakkant för att förenkla sväng ut från Karl Gerhards Plats med 18 meter specialfordon. Kvarvarande hållplatslängd är drygt 63 meter.

Berzeliigatan byggs om från strax söder om Stadsbiblioteket ner till korsningen med Södra Vägen. Körbanan smalnas av från tre till två körfält. Samtidigt breddas sektionen mot detaljplanens föreslagna bebyggelse. Totalmått på den nya sektionen blir ca 25,8 m. Då Berzeliigatan är klassat som stadslivsstråk och pendlingscykelstråk ges så mycket plats som möjligt åt gående och cyklister. Längs den nya fasaden löper en 3,5 meter bred gångbana. Den befintliga, enkelriktade, cykelbanan längs Berzeliigatans norra sida breddas till 2,4 m förbi den nya bebyggelsen. Träden utmed Berzeliigatan ersätts med en ny allé av sex träd.

Höjdsättning och gestaltning av gaturummen ska säkerställa god tillgänglighet och tydlighet, och har studerats i arbetet med förslagshandlingen för allmän plats. Både Södra Vägen och Berzeliigatan ligger kvar med befintlig profil.

Planförslaget innebär att viss motortrafik kommer köra in i parkkvarteret, dels för leveranser till Lorensbergsteatern, Stadsbiblioteket, Park Lane, Elite Hotel och den nya bebyggelsen, dels för att nå förslaget underjordiskt garage. Utformningen utgår från att utvidga parkkaraktären ut längs Karl Gerhards Plats och teaterstråket med nya vistelseytor och gröna inslag samtidigt som ett fungerande gaturum för kvarterets trafikbehov ska skapas.

Planförslaget innebär att dagens trappa vid Berzeliigatan ersätts av en ramp vilket möjliggör för ny infart till teaterstråket. Teaterstråket utformas för att signalera låga hastigheter, samtidigt som det behöver tillskapa framkomlighet för den lasttrafik som kommer behöva angöra på platsen. Här ska trafiken röra sig på fotgängares villkor. Storgatsten föreslås som markbeläggning för att ge audiell och taktill olägenhet vid höga hastigheter.

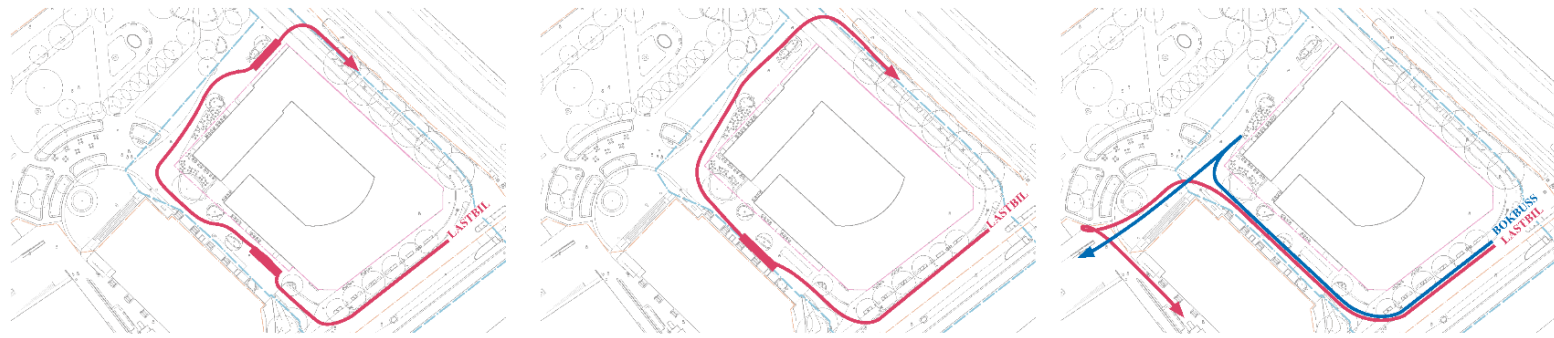


Översikt förslag till trafikföring längs Karl Gerhards Plats och teaterstråket. Bild: Norconsult

Trafiken från teaterstråket fortsätter ut på Karl Gerhards Plats där de körbara delarna smalnas av innan platsen breddas i höjd med den nya bebyggelsens garagednfart. Syftet är att hålla låga hastigheter förbi parken och eventuella uteserveringar. Vid entrén från Södra Vägen blir trafiken dubbelriktad för att möjliggöra in- och utfart till det underjordiska garaget till och från Södra Vägen. Entrén utformas så smal som möjligt samtidigt som den måste dimensioneras för lastplats och lastbilarnas utfart på Södra Vägen. Entrén utformas med grönska och träd för att signalera att detta är en parkentré.

Leveranser, lastning och lossning kommer ske genom att motortrafik angör via Berzeliigatan och sedan kör vidare via teaterstråket och Karl Gerhards Plats höger ut på Södra Vägen. Avsikten är att få ett tydligt och strukturerat flöde av motortrafik. Inom detaljplanen föreslås tre lastplatser, två längs teaterstråket och en vid entrén mot Södra Vägen. Lastning och lossning till Lorensbergsteatern kommer, precis som idag, att ske via lastbryggan längs teaterstråket. Efter att lastbilarna har lastat eller lossat kommer lastbilarna att behöva köra vidare mot Karl Gerhards Plats och Södra Vägen. Eftersom teaterns lastbilar är upp mot 18 meter långa har förslaget dimensionerats efter detta.

Den föreslagna bebyggelsen behov av leveranser, avfallshämtning m.m. löses genom övriga två lastplatser, en längs teaterstråket och en vid entrén från Södra Vägen till Karl Gerhards Plats. Leveranser m.m. till Park Lane, Bakfickan och Stadsbiblioteket kommer i framtiden ske från Berzeliigatan via teaterstråket enligt bilden nedan. Ingen korttidsparkering eller angöring för leveranser möjliggörs på Södra Vägen eller Berzeliigatan. Ingen parkering är tillåten inom Karl Gerhards Plats eller teaterstråket.



Angöring, lastning och lossning. Bild: Norconsult

En ny passage i förlängningen av stråket längs Karl Gerhards Plats föreslås koppla kvarteret till hållplatsen *Berzeliigatan* på Södra Vägen, södergående riktning, och bidrar till att minska Södra Vägens barriäreffekt.

I enlighet med stadsmiljöpolicyns riktlinjer för stenstaden ska gatorna utformas med Göteborgskaraktär med gatsten och gångbanchallar på gångbanor. Cykelstråk ska inordnas i den övriga gatans gestaltning, men kan med fördel tydligt markeras med material och kulör i Stenstadens palett. Inom Stenstaden ska kantstöd vara av granit.

Tillgänglig angöring till den nya bebyggelsen, PRH-platser samt angöring för mindre flyttbilar säkerställs i förslaget via parkeringsgaraget.

Parkering

En Mobilitets- och parkeringsutredning (Urbanista Stad, 2026-04-20) har tagits fram för planområdet. Utredningen följer Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad samt tillhörande anvisning, version 1.2. Området ligger i innerstaden, zon A. Den sammanvägda tillgängligheten bedöms vara god. Lägenhetssammansättningen i projektet är genomsnittlig. Verksamheterna i husets bottenvåning kommer att omfattas av handel och urbana verksamheter med ett delvis lokalt kundunderlag samt besökare av icke bilburen karaktär. I syfte att erhålla god mobilitet och för att minska behovet av att äga och använda bil avser exploatören att utföra ett antal mobilitetsåtgärder för både bostäder och verksamheter, i syfte att ytterligare sänka bilparkeringstalet. Sammantaget ger detta parkeringstal redovisade i tabellen nedan. Parkeringstalet för cykel kvarstår vid startvärdet för respektive kategori.

Mobilitetsåtgärderna regleras i ett mobilitetsavtal och avser olika paketåtgärder där exploatören har åtagit sig att genomföra såväl baspaketet som stjärnpaketet.

	Parkeringsstal efter steg 1-4
Bil	
Bostäder	0,25 per lägenhet
Handel/urbana verksamheter	1,3 per 1000 BTA
Cykel	
Bostäder	2,5 per lägenhet
Handel/urbana verksamheter - Anställda	2,5 per 1000 BTA
Handel/Urbana verksamheter - Besökare	4,95 per 1000 BTA

Parkeringsstal för bil och cykel för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Denna och tabeller nedan är från mobilitets- och parkeringsutredningen (Urbanista Stad).

Redovisade parkeringstal medför totalt behov av 43 parkeringsplatser för bil och 381 parkeringsplatser för cykel för tillkommande bebyggelse, fördelat enligt tabellerna nedan.

Kategori	Antal parkeringsplatser
Bostäder	38 (varav 2 platser för rörelsehindrade)
Handel/Urbana verksamheter - Anställda	1
Handel/Urbana verksamheter - Besökare	1
Bilpool	3 (antalet bilpoolsplatser som ska avsättas enligt baspaketet för mobilitetsåtgärder för bostäder).
Totalt antal platser	43

Antal parkeringsplatser för bil för tillkommande bebyggelse. Siffrorna baseras på utformningsförslaget med 150 lägenheter och 1200 kvadratmeter bruttoarea handel.

Kategori	Antal parkeringsplatser
Cykelparkering i låst utrymme Samnyttjande boende och anställda	300
Bostäder - Besökare	75
Handel/Urbana verksamheter Besökare	6
Totalt antal platser	381

Antal parkeringsplatser för cykel för tillkommande bebyggelse enligt förslaget.

Planförslaget medför att befintligt parkeringshus rivs. Planförslaget innebär ett nytt parkeringsgarage i två plan under tillkommande bebyggelse. Garaget, som nås från Karl Gerhards Plats, rymmer i det tidiga förslaget cirka 100 parkeringsplatser för bil. 43 av dessa ska enligt parkeringsnormen tillhöra de nya bostäderna och verksamheterna, vilka föreslås läggas i det nedre garageplanet. Utöver detta kommer garagets ytterligare cirka 50–60 platser kunna nyttjas av allmänheten, vilka till viss del ersätter de allmänna parkeringsplatserna i befintligt garage och föreslås ligga i det övre garageplanet.

Parkeringsstillstånd till de nya bostäderna köps av förvaltaren. Platserna för rörelsehindrade kommer lokaliseras nära entréer i parkeringsgaraget. Huvuddelen av cykelparkeringarna lokaliseras i parkeringsgaraget, så att boende och anställda får möjlighet att låsa in sina cyklar. Totalt 360 platser möjliggörs i parkeringsgaraget i förslaget. Kompletterande lokalisering sker på kvartersmark på innergården samt utanför huset.

Efterfrågan på bilparkering bedöms vara hög vad gäller såväl boende som anställda och besökare och förutsättningarna för att få en hög kostnadstäckning bedöms vara goda.

Planförslaget medför att alla de parkeringsplatser som finns inom planområdet idag inte kommer kunna ersättas. En *Ersättningsutredning befintlig parkering* (Urbanista Stad, 2026-04-20) har tagits fram för de bilparkeringsplatser som påverkas vid rivning av befintligt parkeringsgarage. I dagens anläggning finns totalt 287 parkeringsplatser för bil. Inga bilplatser är knutna till bygglov eller servitut och inga andra fastigheter har rättslig grund till platserna.

Beläggingsgraden varierar över dygnet och veckan. Under åren 2018–2019 (före Covid-19-pandemin) uppnåddes maxbeläggning vid flera tillfällen per vecka. Även statistik från 2022 och 2023 visar att parkeringsdäcket ofta är fullbelagt.

De som parkerar i befintlig anläggning är till största delen sådana som betalar tillfälligt för att nyttja någon av bilplatserna som är tillgängliga för allmänheten. Utifrån statistik och samtal med Göteborgs Stads Parkering är en sannolik uppskattning att de som nyttjar bilplatserna är besökare till handel, evenemang, kultur och restauranger i anslutning till planområdet.

Utgångspunkten för planarbetet är att täcka behov för ny bebyggelse samt ersätta befintlig allmän parkering i största möjliga utsträckning sett till platsens förutsättningar och projektekonomi. De funktionella förutsättningarna för att tillskapa parkering inom planområdet är inte jämförbara med dagens enkla parkeringsdäckslösning. Det är inte bestämt hur ersättningsplatserna som kan tillskapas med förslaget upplåts.

Antal bilparkeringsplatser för den nya bebyggelsen och fördelning av de möjliga platserna kan komma att uppdateras i senare skeden utifrån nya riktlinjer för mobilitet och parkering och en ny parkeringspolicy.

Kollektivtrafik

Ingen förändring planeras av kollektivtrafiknätet i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Marklutningen (längslutning) inom planområdet och parken håller generellt under 5% med undantag för entréytan från Berzeliigatan. För att skapa en fungerande angöringssituation för lastbilar och samtidigt klara tillgänglighetskraven tillskapas två ramper. Den mindre rampen, som löper längs med fasaden, är tillgänglig med en lutning under 5% medan den större rampen har en lutning på 8-10%.

Gångvägarna i parken beläggs med stenslitage för att skapa en jämn och halksäker yta. På torgytan används storgatsten med krysshamrad yta. Det krysshamrade utförandet skapar en slät yta ur tillgänglighetssynpunkt men utan att bli för hal. Samtliga nya gångvägar har en bredd på minst 2 meter för att vara framkomliga även för rullstolsanvändare.

Entréer till parken utformas med tillgänglighet, orienterbarhet och ledstråk i fokus för att hjälpa besökare att orientera sig i parken och kvarterets målpunkter.

Alla lokaler har enligt förslaget tillgång till minst en tillgänglig entré. Marken inom planområdet sluttar mot nordost och den huvudsakliga höjdskillnaden tas upp i bebyggelsen.

PRH-platser tillgodoses i det underjordiska garaget. Tillgänglig angöring till befintlig och ny bebyggelse inom kvarteret kan, förutom via garaget, ske via Karl Gerhards Plats.

Trapphus ska kunna nås från allmän plats och även vara tillgängliga från gården. Trapphuset som i förslaget är lokaliserat i passagen mellan gården och teaterstråket uppfyller dessa kriterier.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 14 förskoleplatser och 23 skolplatser. Genom en framtagna utredning om kommunal service har stadsledningskontoret uppdaterat volymnyckeltalet för förskola och grundskola utifrån de bostäder som möjliggörs i detaljplanen.

Det finns för närvarande ett underskott av skol- och förskoleplatser i centrum. Staden behöver tillskapa samtliga platser som planen genererar ett behov av. Det pågår en översyn kring kapacitet för skola och förskola i detaljplanens närområde kopplat till ett flertal pågående stadsutvecklingsprojekt. Planområdet har i tidigare skeden bedömts lämpligt att pröva för bostäder och verksamheter och är i sig inte tillräckligt stort för en skola eller förskola, inte minst med hänsyn till friytor.

Friytor och naturmiljö

Lek och rekreation

Lorensbergsparken kommer fortsatt utgöra en viktig bostadsnära park och ett grönt inslag i stadsrummet. Planförslaget inkräktar inte på den sammanhängande parkens nuvarande utbredning.

Torgytan inom planområdet kompletteras med nya vistelseytor så som en ny platsbildning med en stenmjölsyta avsedd för exempelvis en uteservering. Invid nya trädplanteringar föreslås sittmöjligheter och grönska.

I parken, utanför planområdet, föreslås ytterligare förstärkningsåtgärder för lek och rekreation. Den befintliga cirkuspergolarna ska rustas upp, och den omgivande ytan omvandlas till en lekzon. Här föreslås lekfulla inslag med koppling till platsens odlingshistoria, exempelvis rollspel och temalek. I anslutning till leken finns en köksträdgård med klassiska köksväxter, förslagsvis med kulturarovsväxter och andra ätbara växter som påminner om landeriets odling. Befintliga konstverk får stå kvar på sina ursprungliga platser då placeringen valts med omsorg tillsammans med konstnär. Den nya gestaltningen tar hänsyn till konsten och låter dem fortsatt framträda tydligt i parken.

Se utvecklad beskrivning av utformningen i avsnittet *Lorensbergsparken, torg och gaturum*.

Gården utformas med sociala vistelseytor och lek, och förses enligt förslaget med frodig grönska och träd. Läs mer i avsnittet *Bostadsgården*.

Träd och naturvärden

Merparten av träden inom planområdet, vilka ingår i trädraderna runt parkeringsgaraget, tas bort men ersätts av nya träd i varierad storlek och en väl genomtänkt placering. På så sätt upprätthålls de gröna värdena inom området och mikroklimatet förbättras. Vissa måttliga naturvärden har identifierats i träden som tas ner. En översiktskarta över förslag till nya och bevarade träd finns i avsnittet *Lorensbergsparken, torg och gaturum*.

Den biotopskyddade allén bestående av sju pelarekar längs parkeringshusets fasad mot Södra Vägen tas bort och ersätts med en allé av träd längs hela kvarteret mot Södra Vägen, placerade i linje med den befintliga allén längs med gatan mot Korsvägen. Allén läggs mellan cykelbanan och körbanan för att på så sätt möjliggöra stora bredkroniga träd. Alléns läge redovisas i förslagshandlingen för allmän plats. Trädsorter som är lämpliga ur ett kulturmiljöperspektiv är inhemska ädellövträd så som lind, ek eller bok. Dessa trädsorter samspelar med parken och omgivande gaturum. Sammanlagt föreslås 11 träd uppföras längs Södra Vägen (vilka ersätter de sju befintliga pelarekarna). Plankartan reglerar att minst 10 träd planteras vilket ger viss marginal för oförutsedda händelser i senare projektering. Intentionen är att tillskapa en sammanhängande och mer utbredd allé än vad som finns längs gatan idag. Dispens från biotopskyddet med villkorad kompensation har beslutats av Länsstyrelsen.

Längs Berzeeliigatan står totalt 9 befintliga träd i en heterogen och oregelbunden formation. Huvuddelen av träden behöver tas bort för byggnationen och för breddningen av gångbanan. Enligt naturvärdesinventeringen (Pro Natura, 2021) har träden identifierats som ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3, påtagliga naturvärden. Värdena sitter framför allt i de två särskilt skyddsvärda lindarna längs Lorensbergsteaterns absid vilka bevaras. Övriga 7 träd ersätts med en ny allé med 6 träd med en stadsmässig karaktär utmed den tillkommande bebyggelsen längs Berzeeliigatan. Av samma skäl som ovan reglerar plankartan att minst 5 träd ska planteras.

På stråket längs Lorensbergsteaterns östra sidan står totalt 6 befintliga träd. 5 av träden kommer att behöva tas ner, men den särskilt skyddsvärda poppeln bevaras. För att kompensera för de nedtagna träden föreslås totalt 7 nya träd planteras i de två torgstråken runt det nya bostadskvarteret. Plankartan reglerar att minst 5 träd ska planteras inom torgytan. Utöver detta föreslås även nyplantering av 4 träd i den befintliga Lorensbergsparken.

Den särskilt skyddsvärda poppeln samt de särskilt skyddsvärda träden närmast Lorensbergsteaterns absid, alldeles utanför planområdet, bevaras och behöver skyddas under byggtiden. Exploateringen och utformningen av allmän plats är anpassade efter poppeln, och syftet är att trädet även i framtiden ska utgöra en viktig karaktär för platsen. Poppeln säkerställs med en planbestämmelse och får enbart fällas om det skulle utgöra en säkerhetsrisk. Om det måste tas ner ska det ersättas. Negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd är samrådspliktigt enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken. Skydd av träd ska följa Göteborgs Stads tekniska handbok. Innan arbetet påbörjas ska en skyddsplan upprättas, vilken måste godkännas av Göteborgs Stads planeringsledare för träd. Schakt får ej ske innanför ett område på fyra meter utanför trädkronans droppzon (kronans utbredning) utan godkännande av förvaltare eller planeringsledare för träd. Skulle sådan schakt godkännas ska schaktövervakning utföras med hjälp av Göteborgs Stads ramavtalsupphandlade arborister.

Övriga skyddsvärda träd i angränsning till planområdet inne i parken står nära ytor som kan komma att ingå i arbetsområdet och behöver skyddas under byggtid.

Planförslaget innebär att livsmiljön för kråkrassing försvinner. Arten är en av Göteborgs Stads ansvarsarter, med minst 25 procent av alla fynd i hela Sverige. Bevarande av kråkrassingen omhändertas i det fortsatta projekteringsarbetet. Dels avses en ny

inventering göras, dels avses lämpliga åtgärder kring fröinsamling och förflyttning till andra lokaler där arten förekommer konkretiseras.

Sociala aspekter och åtgärder

Ambitionen med planförslaget är att tillföra bebyggelse som stärker områdets och kvarterets befintliga stadsbyggnadskvaliteter, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Samtliga bottenvåningar i kvarteret föreslås göras publika för att stärka omgivande gator och stråk. Bebyggelsens gestaltning tar avstamp i den klassiska arkitekturens kvaliteter, medan kvarterets funktion som kontrast till den omgivande stenstaden bevaras. Den historiska berättelsen om platsen kan stärkas genom olika gestaltungsselement som påminner om den gamla cirkusen som tidigare låg på platsen. Genom detaljerna kan kvarterets kulturhistoriska identitet betonas och referenser som möjliggör identifikation med platsen tillföras.

Planområdets utbyggnad innebär fler målpunkter i Lorensbergsparken och fler fönster mot parken vilket kan bidra till en ökad trygghet. Det innebär också ett ökat besöksstryck och ett större slitage på dess ytor och funktioner. Parken föreslås utvecklas med kvaliteter som idag saknas, så som tydliga stråk och entréer, nya vistelseytor samt förbättrad tillgång till lekmöjligheter. Torgytorna och entréerna utformas för att den trafik som behöver köra genom parken ska hålla låga hastigheter på fotgängares villkor.

Entréerna till parken via Berzeliigatan och Södra Vägen, planläggs som allmän plats, torg och gestaltas som en helhet med parken, med nya träd och växtlighet. Poppeln bevaras och en platsbildning föreslås i anslutning till den. Träden längs Berzeliigatan och Södra Vägen behöver tas bort men ersätts med nya alléer som på sikt kan bidra till ett förbättrat mikroklimat, bättre luftkvalitet samt att gaturummens kvaliteter förstärks.

Genom att bostäder tillförs på platsen ges kvarteret liv under större del av dygnet. De boende kan nyttja och ge liv åt parken. Barns behov av lek och rörelse kan också tillgodoses på den privata innergården som utgör en trygg och bilfri miljö.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Ramboll, uppdaterad av Kretslopp och vatten 2024-04-13) har tagits fram i samband med planarbetet. I den beskrivs planområdets förutsättningar, planförslagets påverkan samt förslag till åtgärder för att uppnå Göteborgs Stads målvärden för rening och fördröjning.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås nedsänkta växtbäddar på kvartersmark. För att uppnå fördröjningskravet på kvartersmarken erfordras enligt utredning en fördröjningsvolym om totalt cirka 27 kubikmeter. Volymen utgår från samrådsunderlaget och kan ändras om förslaget vad gäller reducerad area ändras. Vid ökade hårdgjorda ytor ökar också volymerna som behöver hanteras. Krav på rening och fördröjning säkerställs genom planbestämmelse.

Inför granskning har föreslagen dagvattenhantering studerats översiktligt för att säkerställa att tillräcklig volym kan hanteras. Volymen bedöms rymmas inom föreslagen utformning och fördelas inom gården och förgårdsmarken. Exakt lösning studeras vidare i

kommande skeden. Det befintliga och planerade dagvattensystemet runt kvarteret bedöms ha tillräcklig kapacitet för att ta emot utgående dagvatten från området.

I och med planens genomförande bedöms dagvattenflödena minska till följd av minskad hårdgöring samt tillkommande dagvattenanläggningar med fördröjande funktion.

Figuren på nästa sida visar förslag till åtgärder (växtbäddar och skelettjordar) för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Av figuren framgår också ungefärlig förväntad uppdelning av avrinningsområden till respektive anläggning. Dagvatten från vissa takytor, totalt 600 kvadratmeter, planeras att inte genomgå rening. Det är en följd av att byggnaden planeras med brutet sadeltak samtidigt som byggnaden mot gatorna sträcker sig ut till kvartersmarkens gräns. Väl tilltagen rening av dagvatten från övriga ytor planeras för att kompensera för detta. Den föreslagna dagvattenlösningen beräknas ge en hög reningseffekt för detaljplanen som helhet samt enskilt för kvarteret.

Den föreslagna lösningen där delar av taket inte renas motiveras även av att utformningen följer inriktningar i stadens översiktsplan och budget och avser komplettering i ett tätbebyggt innerstadsområde med höga kulturmiljövärden. Den nya kvartersbebyggelsen utgör en komplettering i befintlig stenstad och anpassar sig till omgivande bebyggelsens tydliga struktur och placering mot gatan. Inriktning om klassisk kvartersstad innebär att taken mot gatorna utformas med sadeltak. Då gatuutrymmet är begränsat, prioriteras detta till gång, cykel och nya trädrader i stället för förgårdsmark. För att möjliggöra för en fungerande angöring till teaterstråket innebär planförslaget en viss minskning av förgårdsmark intill entrén från Berzeliigatan, i jämförelse med utredningen. Detta bedöms inte påverka möjligheten att fördröja och rena erforderlig volym.

På allmän plats planeras skelettjordar anläggas i samband med plantering av nya träd som ersätter befintliga.

Med ovan beskrivet åtgärdsförslag tillgodoses kraven gällande fördröjningsvolym, föroreningshalt och föroreningsbelastning. Beräkningar visar på att detaljplanen innebär att föroreningssituationen förbättras med betydligt lägre föroreningshalter och -mängder. Planens genomförande bedöms därmed bidra till att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Inför byggnation av dagvattenanläggning krävs en anmälan till miljöförvaltningen.



Bild som visar de föreslagna lösningarna inom planområdet, ur dagvatten och skyfallsutredningen (Ramboll/Kretslopp och vatten).

Skyfall

Planområdet bedöms inte ha någon skyfallsproblematik kopplat till exploateringen eller försämrade skyfallssituationen för nedströms liggande bebyggelse. För att möta de rekommendationer som beskrivs i TTÖP:en (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) gällande skyfall och översvämningsrisk föreslås en robust höjdsättning av byggnad och entréer.

Vatten och avlopp

För att kunna försörja kommande bebyggelse har det i förslagshandlingen för allmän plats tagits fram förslag på ledningsförläggning i samband med detaljplanens genomförande. Det finns befintliga ledningar i Södra vägens östra del men nya ledningar föreslås förläggas från korsningen Södra vägen/Berzeliigatan och längs med Södra vägens västra del, för att undvika att korsning med spårvagnsspår. Nya träd och ombyggnad av allmän plats medför att ledningar kan behöva flyttas. Bland annat behöver en vattenledning inne på teaterstråket och en brandpost i Berzeliigatan läggas om för att inte hamna i konflikt med ny trädplantering. Anodinstallationer för befintlig dricksvattenledning längs Södra vägen behöver läggas om av samma anledning, delvis inom Lorensbergsparken.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas. Parallellt med den föreslagna förläggningen av ledningar i Södra vägen planeras det för en trädrad. Det är viktigt att avstånd och skyddsåtgärder fortsätter utredas i projekteringskedje för att undvika skador på både ledningar och träd. Trädraden placeras också i direkt närhet till en större befintlig dricksvattenledning men eftersom den ligger så djupt går den inte att flytta. Vid akut händelse där ledningen behöver kunna nå kommer träden behöva tas ner och sedan ersättas med nya.

Förbindelsepunkt(er) för ny bebyggelse beror på framtida fastighetsindelning. Exakt fastighetsindelning bestäms i samband med bygglov, men ett utkast är framtaget och utgör förslag till förbindelsepunkt(er) i förslagshandlingen.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 49m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs Stads hemsida.

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

Värme

Den nya bebyggelsen avses värmas med bergvärme. Anslutning till fjärrvärme kan ske mot Södra Vägen alternativt mot Berzeliigatan.

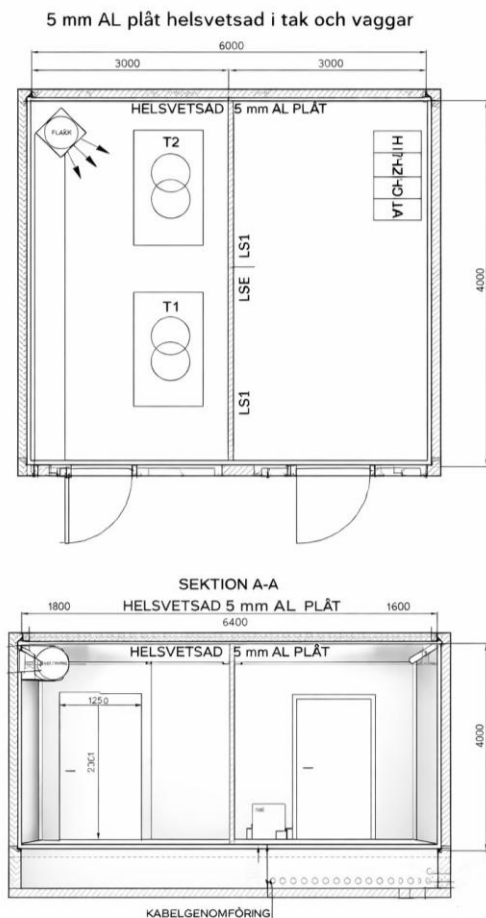
El och tele

Planförslaget medger att en transformatorstation inrättas i bottenplanet av bebyggelsen, mot Berzeliigatan, som ersättning för den transformatorstation som finns inom området idag. Transformatorstationen får max utgöra 40 kvadratmeter byggnadsarea. Vid projektering och uppförande av ny nätstation/transformatorrum i byggnaden ska anläggningen utformas så att exponering för magnetfält i bostäder begränsas. Den nya transformatorstationen måste placeras i entréplan med dörr mot allmän plats för att säkerställa tillgänglighet för drift, service och räddningsinsatser, och ska serva såväl detaljplanens som omkringliggande behov. Detaljplanen reglerar att inom fem meter från transformatorstationen får ingen verksamhet bedrivas som innebär stadigvarande vistelse om inte skyddsåtgärder vidtas. Detaljplanen medger både bostäder och verksamhetslokaler på våningen över transformatorstationen för att på så sätt vara flexibel beroende på om man väljer att vidta skyddsåtgärder eller inte.

Utformningen ska följa gällande svenska rekommendationer om försiktighet vid samhällsplanering. Transformatorrum, ställverk, samlingsskenor och kabeldragningar projekteras med magnetfältreducerande utformning, och verifieras genom särskild magnetfältberäkning i projekteringsskedet samt kontrollmätning efter driftsättning.

Förslag är att nätstation utförs med magnetfältreducerande åtgärder enligt skiss nedan. Transformatorrummet utförs med 4 meter fri rumshöjd samt 0,8 m nedsänkt installationsgolv för ökat avstånd till bostäder ovanför. Väggar och tak kläs med 5 mm helsvetsad aluminiumplåt som elektromagnetisk skärmning. Ställverk utförs metallkaplat och kablage installeras med kompakt och symmetrisk fasdragning för att minimera magnetfält. Magnetfält från nätstationen ska utredas i systemhandlingsskedet och verifieras i bygghandlingsskedet genom beräkning baserad på stationens verkliga utformning, belastning, kabel- och skenförläggning. Efter driftsättning ska kontrollmätning utföras i ovanliggande bostadsytor.

Ritning 2x800kVA



Principskiss för utformning av transformatorrum (Serneke Fastighets AB).

El- och teleledningar behöver flyttas till Södra Vägen och Berzeliigatan för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Se mer detaljerat kring flytt av ledningar i förslagshandlingen för allmän plats.

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

Övriga ledningar

Signalskåp och signalledningar för spårvägen som idag inryms inom den befintliga parkeringsanläggningen flyttas till nytt läge i samband med utbyggnad av Engelbrektslänken.

Kontaktledningar till spårvägen som idag är upphängd via kontaktstolpar blir i förslaget infästa i fasaden. Linspänd belysning för gatan finns redan i dag, och linorna kommer att fästas i det nya huset. Kontaktledningar ska dras mellan de stora träden.

Infästningspunkter samordnas med exploatör och spårtrafik i kommande skede.

Avfall

Allt avfall för såväl boende som verksamheter, restavfall, matavfall samt utrymme för återvinning hanteras i den sydvästra delen av kvarteret. Uppställningsplats för

avfallsfordon och slambil för tömning av fettavskiljare föreslås i nära anslutning till miljörummen, längs teaterstråket. Angöring sker från Berzeliigatan via ny ramp som ersätter dagens trappa.

Miljörum för lokaler och boende föreslås tillskapas i anslutning till teaterstråket invid föreslagen lastplats, antingen i bottenplan eller i garageplan. I anslutning till övriga miljörum finns också plats för att ta hand om avfall från Lorensbergsteatern, förslagsvis gemensamt med övriga verksamheter alternativt i garageplanet. Fettavskiljare ska finnas för de verksamheter som behöver det, exempelvis restauranger. Fettavskiljare löses inom kvartersmark, antingen i gatuplan eller i garageplan, förslagsvis i nära anslutning till föreslagna lastplatser. Grovavfallsrum ska kunna tillskapas i bottenplanet. Föreslagen placering av grovavfallsrum klarar 10 meter dragväg till lastplats för avfallshämtning.

Placering av miljörum är inte lämplig mot Södra Vägen eller Berzeliigatan eftersom bottenvåningen här ska vara stadsmässig med centrumlokaler. Avfallsfordon kommer heller inte ha möjlighet att angöra via gatorna.

Avfallsrum och hiss behöver i storlek anpassas till de avfallsmängderna som uppstår. Hämtning av respektive avfallstyp ska kunna ske med max två turer med hissen och med en dragväg som understiger 25 meter sammanlagt.

Boende bör kunna nå avfallsrummet inom 50 meter från sin bostad.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Ett *Översiktligt geotekniskt utlåtande* (Fastighetskontoret, 2020-06-26) har tagits fram för området. Som underlag för utlåtandet har tidigare geotekniska undersökningar använts, vilka biläggs planhandlingarna: *Geotekniskt utlåtande* (1993-11-29) samt *Geoteknisk undersökning* (1995-11-24). Av utlåtandet framgår att marken inom föreslaget planområde bedöms, ur geoteknisk synvinkel, som lämplig för planerad exploatering.

Grundvattenmätningar inom området i stort visar på relativt stora nivåvariationer i det övre grundvattenmagasinet, varierande med årstiderna och med nederbörden. Även i det undre grundvattenmagasinet, under leran visar mätningar genom åren periodvis på relativt stora nivåvariationer men generellt ligger trycknivån 1-2 meter under markytan.

Marken inom och närmast utanför aktuellt område är i det närmaste plan och det föreligger inga stabilitetsproblem idag eller efter en exploatering. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas för till exempel lokala djupare schakter, upplagsytor och tunga lyft.

Marken inom området bedöms som sättningsbenägen och all form av ökad markbelastning kommer medföra långtidsbundna sättningar. Risk för sättningar för både nya och befintliga anläggningar under både arbets- och permanentskedet behöver beaktas.

Ny bebyggelse och sättningskänsliga konstruktioner inom området kommer behöva pålgrundläggas. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande oförstärkt mark kan behöva utföras med länkplattor för att minimera stora sättningsdifferenser.

En sänkning av grundvattnet i området är inte tillåtet. Byggnationen kan innebära vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktigt. Tillstånd för vattenverksamhet kommer sökas av exploatören.

Källarvåningar utförs lämpligen vattentäta för att minimera risken för grundvatten-sänkning. Avsänkning av grundvattennivån i övre grundvattenmagasinet skulle kunna innebära att närliggande grundläggningar med rustbäddar och pålar av trä syresätts och att en förruttnelseprocess påbörjas. Det åligger exploatören att kontrollera vilka och i vilken omfattning markförlagda ledningar, konstruktioner, grundläggningar mm som finns inom området och som skulle kunna påverkas av blivande arbeten.

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

Markmiljö

En *Översiktlig miljöteknisk undersökning* (Relement Miljö Väst AB, 2020-12-23) med avseende på jord, grundvatten, porluft och trädved har genomförts för området.

Konventionella undersökningar har utförts på fyllnadsmassor och naturligt avsatta jordarter. Grundvatten, porluft samt trädved har undersökts avseende klorerade alifater eftersom ett flertal före detta kemtvättar har funnits i fastighetens omgivning. Risken att kemtvätskemikalier spridits in till fastigheten via grundvattnet bedöms vara liten då avståndet till de före detta kemtvättarna är relativt stort (närmaste ligger 150 m bort) och de naturliga jordlagren är täta (lera).

Inom ramen för undersökningen fanns det inte möjlighet att provta fyllnadsmassorna under garaget. Utförd undersökning bedöms dock vara representativ för hela planområdet eftersom den täcker in de olika typer av föroreningskällor som identifierats inom området. I den historiska inventeringen har framkommit att det kan finnas risk för förekomst av föroreningar i yttlig mulljord på grund av atmosfäriskt nedfall, i fyllnadsmassorna på grund av tidigare verksamhet och eventuell påverkan från rivningsrester, i asfalt och bärlager på grund av risk för tjärasfalt samt i grundvatten och porluft på grund av en relativ närhet till tidigare kemtvättar. Undersökningen har trots att provtagningspunkter till stor del behövt placeras runt befintlig byggnad omfattat samtliga av dessa medier. Det finns ingen anledning att anta att det skulle finnas andra mer förorenade fyllnadsmassor under garaget än intill eftersom hela området nyttjats på samma vis tidigare. Det skulle snarare kunna antas att det förekommer mindre förorenade fyllnadsmassor under garaget eftersom det med stor sannolikhet funnits behov av att skifta ut massor för grundläggningen i samband med garagets uppförande. Gällande övriga medier som vatten och gas (porluft) så bedöms det, baserat på hur vatten och gas rör sig i marken, som mindre sannolikt att en beaktansvärd förorening skulle ha påvisats i punkter under garaget men inte i utförda provpunkter när de potentiella källorna är belägna på större avstånd. Sammantaget bedöms därför utförd undersökning vara representativ för hela planområdet.

Av undersökningen framgår att befintlig yttlig mulljord är lätt kontaminerad av tungmetaller, PAH och PCB i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Förekommande ämnen förekommer i halter som kan betraktas som bakgrundshalter i centrala Göteborg.

I tre av de fyra analyserade proven på djupare fyllning har metaller och/eller PAH och alifater påvisats halter högre än KM. I en av punkterna även aromater i halter tangerande riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM.

Leran uppvisar tungmetaller i halter över riktvärdet för KM. Detta är dock ingen förorening utan ämnen som återfinns naturligt i lera inom Göteborgsområdet. Denna lera innehåller ofta naturligt förhöjda halter av arsenik och kobolt strax över KM. Detsamma gäller även barium (från bergkross) som tangerar riktvärdet för KM i en skruvprovpunkt.

Inga klorerade alifater uppmättes i vatten, porluft eller trädved.

Ingen indikation på tjärasfalt framkom vid undersökningen.

Relement bedömer att påvisade föroreningar i halter kring KM, som i regel motsvarar bakgrundshalter, inte utgör några oacceptabla risker vid nuvarande markanvändning och i praktiken inte heller vid den planerade markanvändningen.

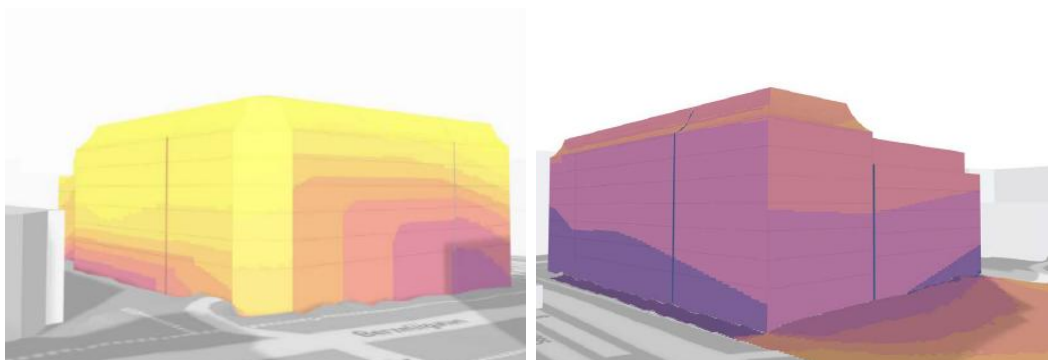
Inför en exploatering och efter det att garaget rivits bedöms det finnas behov av kompletterande markundersökningar. Då i syfte att mer i detalj undersöka området eftersom det finns behov av att fastställa omfattning och behov av eventuella avhjälpandeåtgärder samt avgränsa massor med olika föroreningsinnehåll.

Markarbeten inom ett förorenat område är en anmälningspliktig verksamhet i enlighet med § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och Hälsoskydd (1998:899). Inom ramen för anmälan sker samråd med tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) i syfte att säkerställa att rätt avhjälpandeåtgärder vidtas.

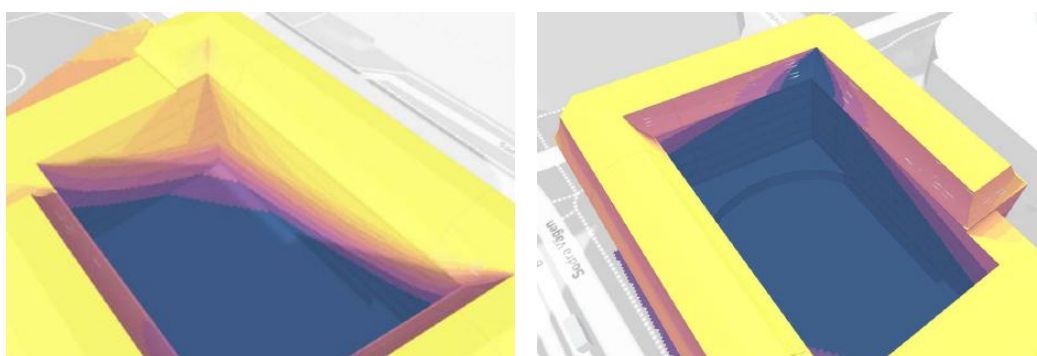
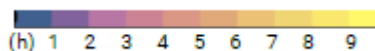
Solljus

Solljuförhållanden har studerats för planområdet och kringliggande bebyggelse, *Solstudier* (Semrén+Månsson 2024-04-29). Studierna visar direkt solljus på marken inom och i anslutning till planområdet liksom på tillkommande och befintlig kringliggande bebyggelses fasader timme för timme under vår- och höstdagjämning samt under sommarsolståndet. Studierna visar också totalt antal soltimmar på tillkommande bebyggelses fasader under vår- och höstdagjämning samt under sommarsolståndet.

Resultatet av solstudierna visar att samtliga fasader på den tillkommande kvartersbebyggelsens utsida har tillgång till direkt solljus under vår och höstdagjämning. På den sydöstra och sydvästra fasaden är tillgången god med mer än 5 timmars sol på större delen av fasadernas ytor. Mot nordost är tillgången begränsad till 1-3 timmar. En stor del av bebyggelsens fasader mot innergårdens södra hörn saknar helt solljus under vår- och höstdagjämning. Genom att inte vända några enkelsidiga lägenheter mot detta hörn kan alla lägenheter få kvalitet av direkt solljus i något av rum.



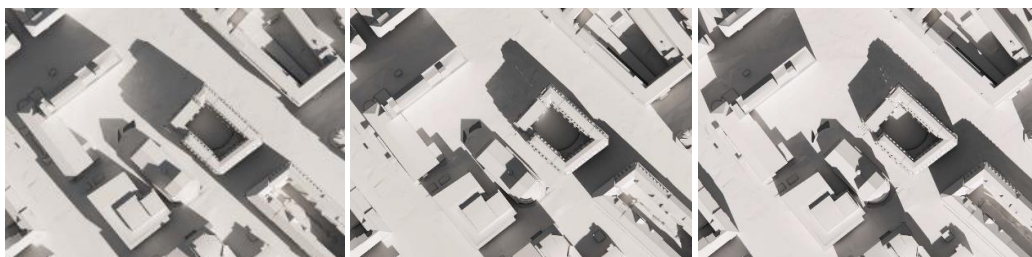
Antal soltimmar på tillkommande bebyggelses fasader under vår- och höstdagjämning, mot sydväst och sydost respektive mot nordöst och nordväst; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).



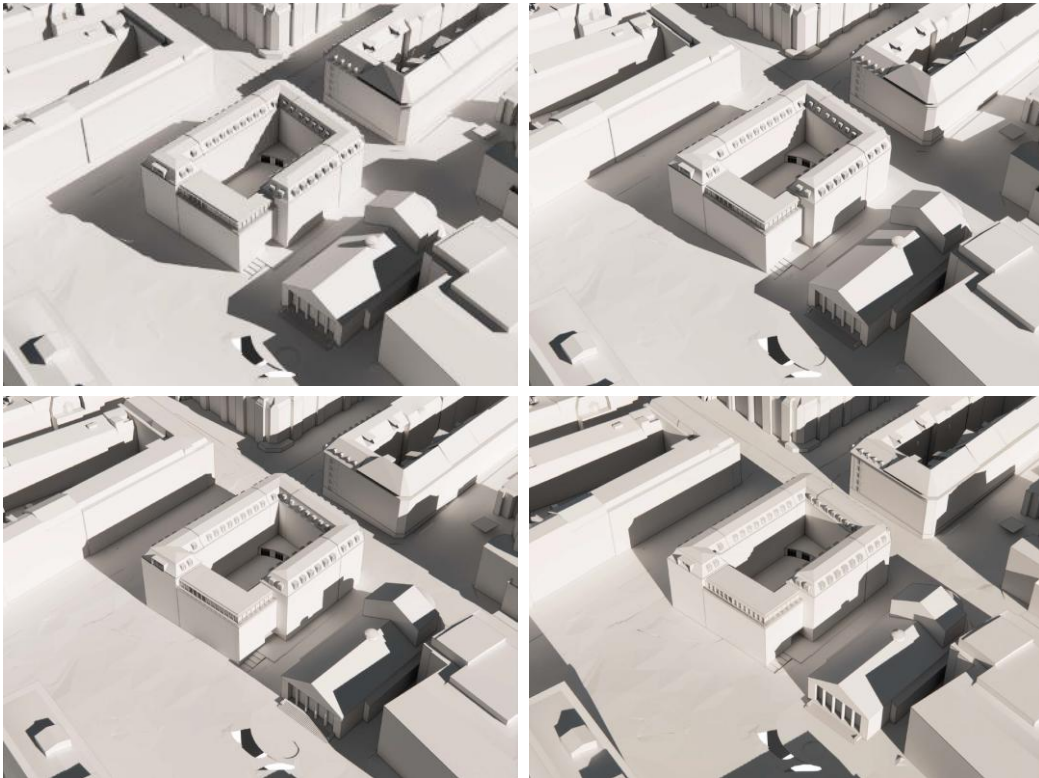
Antal soltimmar på fasaderna mot innergården under vår- och höstdagjämning; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).

Planförslagets påverkan på kringliggande bebyggelse och parken under vår och höstdagjämning bedöms vara relativt begränsad. Berzeliigatan har fortsatt goda solförhållanden under dagen medan Södra Vägen får minskat solljus i angränsning till den nya bebyggelsen. Bostäderna på nordöstra sidan Södra Vägen skuggas från klockan 15 och framåt. Stora delar av Lorensbergsparken i angränsning till den nya bebyggelsen påverkas inte av förslaget. Den delen av parken närmast kvarteret skuggas under förmiddagen.

Kvarterets innergård har begränsad tillgång på sol under årets mörkare månader och kriteriet för god solbelysning uppnås inte. Tack vare Lorensbergsparkens generellt goda solförhållanden finns möjlighet att söka upp en solbelyst plats i närheten av bostaden. Under sommarmånaderna har delar av gården solförhållanden med 5–7 timmar sol.



Tillkommande bebyggelses skuggning av parken under vår- och höstdagjämning, klockan 9, klockan 10 och klockan 11; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).



Tillkommande bebyggelses skuggning av bostäderna på nordöstra sidan om Södra Vägen under vår- och höstdagjämning klockan 14, klockan 15, klockan 16 och klockan 17; Solstudier (Semrén+Månsson 2024-04-29).

Dagsljus

Enligt Boverkets nya byggregler ska bostäder vara utformade så att de har tillgång till dagsljus motsvarande en dagsljusfaktor om minst 1,0 procent, för minst halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden, där människor vistas mer än tillfälligt. Detta skiljer sig från de gamla reglerna där det fanns krav att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Dagsljus prövas först i startbeskedet inför byggstart, men frågan behöver hanteras redan i planeringsstadiet så att förutsättningarna för tillfredsställande dagsljusförhållanden säkerställs.

I planeringsskedet beräknas dagsljus vid fasad genom exempelvis en VSC-analys. En VSC-analys visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i den analyserade modellen. VSC-värdena kan variera från 0, där inget dagsljus når fasaden, till 50 % som betyder fullt himmelsljus på fasaden utan påverkan från andra byggnader som skymmer. Beräknade VSC-värden ger en indikation på om kraven i BBR kan klaras men det påverkas även av faktorer som rumsdjup, utskjutande byggnadsdelar och andel fönsteryta.

I den mån bebyggelsen påverkar intilliggande befintlig bebyggelse bör i första hand tillses att kravnivåer enligt BBR klaras.

En *Dagsljusanalys* (Semrén+Månsson 2024-04-29) har tagits fram för planområdet. Utredningen följer Göteborgs Stads anvisningar för dagsljus i detaljplan och innehåller en

fördjupad dagsljusanalys genom en VSC-analys av planförslaget. Analysen är framtagen innan reglerna i BBR avseende dagsljus ändrades, men bedöms fortsatt vara aktuell.

VSC-analysen visar att dagsljusstillgången huvudsakligen är god för tillkommande bostäder. Förslaget visar huvudsakligen goda dagsljusförhållanden mot kvarterets utsida och sämre dagsljusstillgång mot gården. För den nedersta bostadsvåningens sydvästra och sydöstra fasader mot gården är dagsljusstillgången till viss del svår, 12–15 % och i hörnen mot norr och öster extra svår, 10–12 %.

För att klara dagsljuskraven i byggskedet kan olika åtgärder krävas. Där dagsljusstillgången är begränsad eller sämre kan omfattningen och storleken av balkonger, fönsterstorlekar, rumsstorlekar samt svärta i fasadkulör behöva ses över. Det kan också vara så att vissa ytor inte kan användas för bostadsrum eller verksamheter som kräver dagsljus.

Kraven i BBR är som svårast att uppnå för kringbyggda kvarter i den täta innerstaden. Genom att lägenheter görs genomgående, kan kraven uppfyllas för delar av lägenheterna. Den genomförda VSC-studien visar att planförslaget inte riskerar att påverka dagsljuset för omgivningen i någon större omfattning. De befintliga angränsande byggnaderna på Södra Vägen respektive Berzeliigatan har god tillgång till dagsljus även efter ett genomförande av detaljplanen, undantaget en del av bottenvåningen med lokaler mot Berzeliigatan som får begränsad dagsljusstillgång.

Buller

En *Bullerutredning* (Cedås Akustik AB 2024-05-16) har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Den huvudsakliga bullerkällan är biltrafik från Berzeliigatan samt bil-, buss- och spårvagnstrafik från Södra Vägen. Även tung trafik så som leveranser trafikerar båda gatorna. I planområdets närhet finns också flera mindre källor av industri-/verksamhetsbuller så som takhuvar, fläktar med mera.

Industribuller

I bullerutredningen görs bedömningen att ljudnivåer från takhuvar, fläktar och liknande i planområdets närhet inte kommer överskrida gällande riktvärden och därför inte kommer vara dimensionerande för projektet. Bedömningen utgår ifrån Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* samt Boverkets vägledning *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär*.

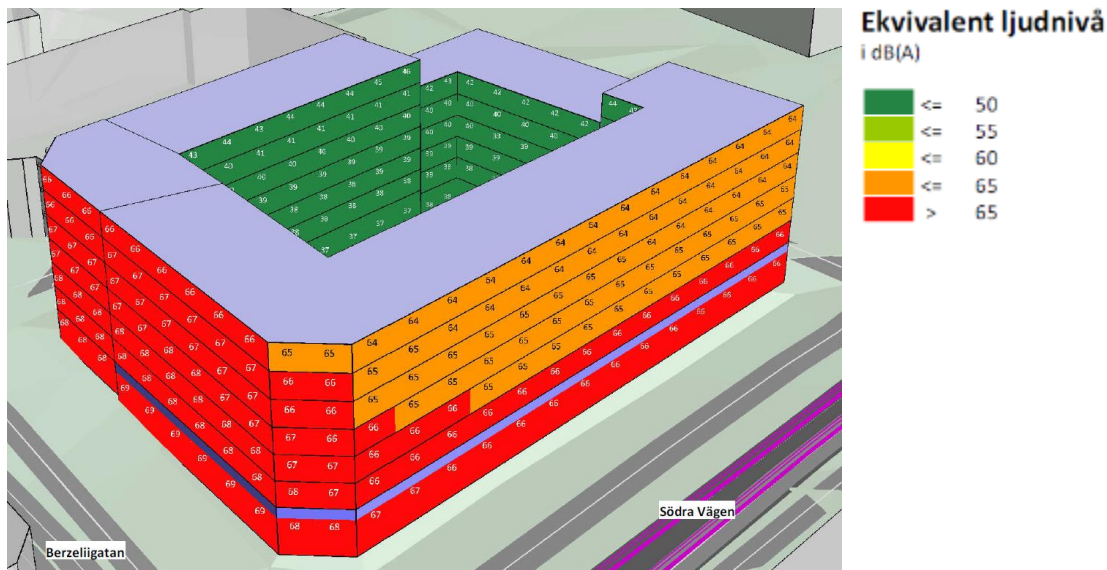
Trafikbuller

Beräkningarna av trafikbuller utgår ifrån trafikmängder från Göteborgs Stad med prognosår 2040 och inkluderar trafikering för Engelbrektslänkens utbyggnad. Bedömningar av trafikbullerpåverkan görs på aktuellt bebyggelseförslag och utifrån *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* med ändringar tom SFS 2017:359.

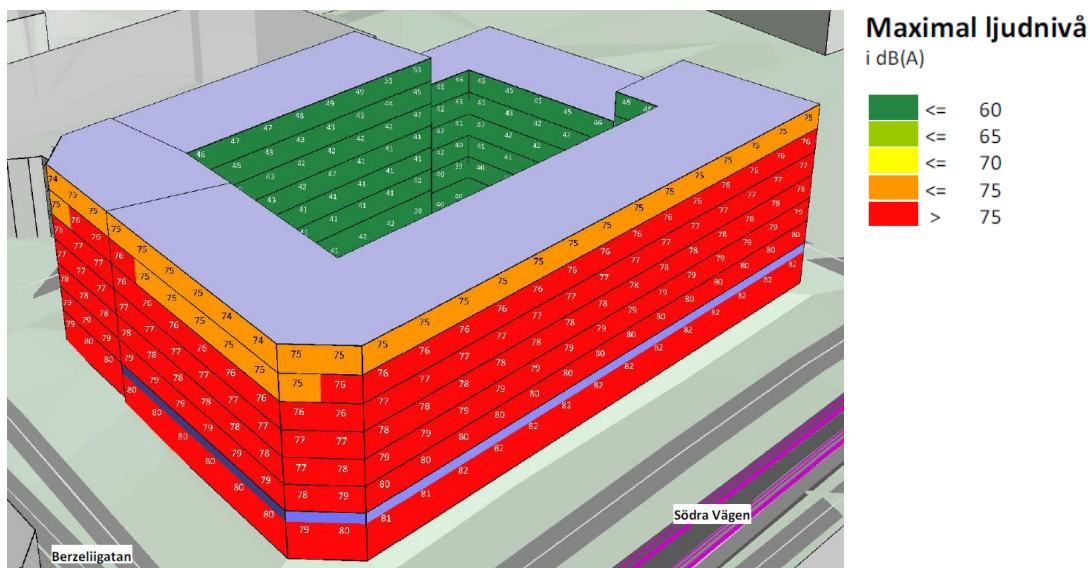
Utredningen visar att en del av fasaderna har ljudnivåer som överskrider $LA_{eq} = 65$ dB. Det gäller framför allt fasaderna mot Berzeliigatan men även vissa delar mot Södra Vägen. I de fall där LA_{eq} överskrider 60 dB måste planlösningen anpassas så att minst hälften av boenderummen vetter mot en bullerdämpad sida (högst $LA_{eq} = 55$ dB). För en

GRANSKNINGSHANDLING

bostad om 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Buller från väg- och spårtrafik vid fasad, ekvivalent ljudnivå. Bild från bullerutredningen (Cedås Akustik AB). Se utredningen för helhetsbild av bullersituationen.



Buller från vägtrafik vid fasad, maximal ljudnivå. Bild från bullerutredningen (Cedås Akustik AB). Se utredning för helhetsbild av bullersituationen.

Bebyggelseförslaget har utformats så att samtliga lägenheter ska klara förordningens riktvärden. En lägenhetsfördelning med dubbelsidiga lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot gården har kombinerats med lägenheter <35 kvadratmeter i lägen där buller inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. I förslaget anordnas gemensamma uteplatser på bostadsgården vilka klarar förordningens krav.

Planbestämmelser har införts som syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar tom SFS 2017:359.

Påverkan på angränsande bostäder

Byggnaders ljudnivåer påverkas av ökande trafik i området samt nya reflexer av de tillkommande byggnaderna. Ökningen är ca 1 dB. Först en ökning med 3 dB kommer upplevas som en höjning av ljudnivån. De nya husen bidrar till en förändring av ljudbilden genom nya reflektioner av ljudet från väg- och spårtrafiken men kommer inte ge en större upplevd påverkan för boende i de befintliga husen.

Lorensbergsparken

Ljudnivåerna i Lorensbergsparken är i dagsläget höga och ingen del av parken klarar Göteborgs Stads mål för parker och grönområden om en ljudnivå om högst 50 dBA. Planförslaget innebär en viss avskärmning från Södra Vägen och en marginell förbättring av bullernivåerna sker i den innersta delen av parken med förslaget. Fortfarande överskrids 50 dBA i hela parken.

Inom arbetet med förslagshandlingen för allmän plats har eventuella bullerdämpande åtgärder i parken studerats. Efter samlad bedömning har staden landat i att bullerdämpande skärmar i parken skulle få för stora negativa konsekvenser för platsens kulturmiljövärden, i förhållande till den begränsade nytta som en ytterligare sänkning av bullernivåerna skulle medföra. Bullerdämpande skärmar föreslås därför inte.

Skyltad hastighet och verklig hastighet

Göteborg har en bashastighet om 50 km/h vilket alltså utgör skyltad hastighet förbi planområdet och den hastighet som bullerberäkningarna görs på. Den verkliga hastigheten på gatorna förbi planområdet ligger enligt Göteborgs Stads egna mätningar på omkring 30 km/h vilket innebär att de beräknade ljudnivåerna i utredningen ligger högre än de verkliga. En justering av hastigheterna på Södra Vägen och Berzeliigatan skulle påverka ljudnivåerna på ett sätt som får viss betydelse för möjligheten att välja planlösningar som kan uppnå förordningens krav.

Trafiknämnden beslutade 2022-11-25 att anta *Riktlinje för hastighetsgränser i Göteborg*. Med riktlinjen kommer det bli möjligt att få en skyltad hastighet som motsvarar den utformning som respektive gata i staden har. Redan idag utformas gator i detaljplaner och ombyggnader för 30 och 40 km/h i enlighet med VGU och exploateringsförvaltningens tekniska handbok men på grund av avsaknad av riktlinje har den skyltade hastigheten förblivit 50 km/h.

Frågan om en hastighetssänkning kommer att vara aktuell för Södra Vägen respektive Berzeliigatan. Enligt nuvarande tidplan planeras arbetet dra i gång under 2026 och eventuellt vara genomfört till detaljplanens antagande. Berzeliigatan har redan idag en hastighetssäkrad utformning till 30 km/h genom de väggupp som finns på gatan. Vägguppet som berörs av föreslagen trafikutformning behålls. Södra Vägens planerade utformning innebär att den minskas med ett körfält.

Vibrationer

Ett utlåtande avseende komfortvibrationer är framtaget av Afry (2026-03-20). Planerad byggnation har större avstånd till spårväg/bussgata och betydligt bättre grundläggning jämfört med Heden 27:22, där vibrationsmätning genomförts i en tidigare utredning. Att planerad byggnation grundläggs på spetsbärande pålar 10-20 meter och med två källarvåningar i en gemensam stor och tung konstruktion är gynnsamt avseende komfortvibrationer.

Byggnadens konstruktioner ska inte innehålla veka bjälklag eller långa spännvidder med egenfrekvenser som motsvarar det som markvibrationerna från trafiken ger upphov till. En oövervakad vibrationsmätning under cirka en vecka föreslås för att kartlägga påverkan från trafiken. Detta innebär att konstruktioner behöver kontrolleras beräkningsmässigt i projekteringen av husen inför byggskedet. Ingen ytterligare utredning bedöms nödvändig i planskedet. Detaljplanen reglerar vibrationer enligt Trafikverkets riktlinjer. Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (kl. 22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt (kl. 22-06). Vibrationsnivån får dock inte överskrida 0,7 mm/s vägd RMS.

Luft

Resultatet av *Luftutredningen* (Cowi, 2024-04-19) visar generellt lägre halter NO₂ för noll- och utbyggnadsalternativet (år 2026) jämfört med nuläget (år 2021). Skillnaden mellan noll- och utbyggnadsalternativet är litet. MKN och miljökvalitetsmålet klaras i hela utredningsområdet avseende NO₂ för såväl nuläget som noll- respektive utbyggnadsalternativet.

Det beräknade lokala haltbidraget av PM₁₀ år 2021 samt 2035 är förhållandevis lågt tack vare låga hastigheter på gatorna och relativt låga trafikmängder. Halterna är något högre i noll- och utbyggnadsalternativet, men skillnaden är liten där utbyggnadsalternativet har högst halter. MKN och miljökvalitetsmålet klaras för alla de tre scenarierna, nuläget, noll- respektive utbyggnadsalternativet.

Ökningen av haltbidraget av både NO₂ och PM₁₀ som planen genererar inne i kvarteret, på Karl Gerhards Plats respektive teaterstråket bedöms inte påverka risken för överskridanden av MKN. Haltbidraget till omgivningen från parkeringsgaraget är lågt och bedöms som försumbart.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

De största befintliga ekosystemtjänsterna finns i de befintliga uppvuxna träden. Träden står idag placerade vid Södra Vägen, Berzeeliigatan samt på stråket längs det befintliga parkeringshusets västra sida. Stora uppvuxna träd bidrar med många ekosystemtjänster. Den särskilt skyddsvärda poppeln skyddas i detaljplanen och den nya bebyggelsen har

anpassats efter trädet. Övriga skyddsvärda träd i planområdets närhet bevaras och ska skyddas under byggskedet.

Totalt kommer 19 träd (varav 7 omfattas av biotopskydd) att behöva tas ner som en konsekvens av exploateringen. För att delvis kompensera för dessa ekosystemtjänster planteras totalt 28 nya träd, fördelade inom planområdet och i Lorensbergsparken, se mer i avsnittet *Träd och naturvärden*. Ett nyplanterat träd kan inte bidra med samma grad av ekosystemtjänster som ett uppvuxet, men på sikt möjliggör de föreslagna trädplanteringar i kvarteret en större krontäckningsgrad än den befintliga situationen.

De kulturella ekosystemtjänsterna (Estetik, Blomning, Kulturhistoria, Utblick) kompenseras och stärks framför allt i form av en ny utformning av Lorensbergsparken. Gestaltningen har skett med en medveten hantering av materialval, siktlinjer och formspråk som knyter an till platsens rika kulturhistoria. Inslag som blomsterplanteringar, enhetliga alléer och ett formspråk som inspirerats av landeriet och 1800-talsparken ska bidra till att stärka områdets historiska identitet.

De stödjande (Vistelseplats, Växtplats, Ansvarsart, Kontinuitet, Spridningskorridor, Övrigt viktigt naturområde) och reglerande (Pollinering, Lokalklimat, Luftrening) ekosystemtjänsterna kompenseras också till stor del i form av nyplantering av träd och blommande arter i planteringsytorna.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden i planen är 0,25 för kvartersmarken, 0,25–0,35 för allmän platsmark torg och 0,15 för allmän platsmark gata.

Beräkning av grönytefaktorn visar att målnivåerna uppnås för samtliga delområden.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelningsbestämmelse.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

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. Förslaget till detaljplan innebär ny gång- och cykelbana samt trädplantering längs med del av Södra Vägen och Berzeliigatan, nytt övergångsställe över Berzeliigatan samt nya torgytor runt bostadskvarteren.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark inklusive underjordiskt parkeringsgarage.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig transformatorstation planeras delvis att ersättas i det nya kvarteret, delvis att flyttas till ny placering utanför planområdet och samordnas med projekt Engelbrektslänken,

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av områden utlagda i plankartan som "GATA" och "TORG".

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Ändamål
Lorensberg 29:2		11 kvm	Torg
Lorensberg 29:2		1,3 kvm	Gata
Lorensberg 706:32		535 kvm	Torg
Lorensberg 706:32		946 kvm	Park*
Lorensberg 706:32		266 kvm	Gata
Lorensberg 706:32	2827 kvm		Bostad
Lorensberg 706:10		807 kvm	Bostad
Lorensberg 706:10	848 kvm		Torg
Lorensberg 706:10	266 kvm		Gata
Lorensberg 706:10	946 kvm		Park*

* utanför aktuell detaljplan

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska regleras in i angränsande kommunal fastighet. Samtlig mark utlagd som allmän plats ägs idag av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen vilket innebär att kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter och allmän plats inlöses enligt ovan. Genomförande av planen kommer innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, anläggnings-åtgärder och eventuell ledningsrätt.

Avstyckning kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvartersstruktur inom kvartersmark.

GRANSKNINGSHANDLING

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för viktiga funktioner som är gemensamma för flera fastigheter inom detaljplanen. Det kan vara parkering, sophantering och tekniska anläggningar.

Lorensberg 29:2 ska vid bildande av gemensamhetsanläggning för soprum ha andel för sophantering.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvar för att söka och bekosta reglering av allmän plats. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrende på del av Lorensberg 706:10 och 706:32 för parkering med Göteborgs Stads Parkering AB behöver sägas upp.

Arrende del av Lorensberg 706:10 för grundvattenrör med Trafikverket behöver sägas upp.

Arrende del av Lorensberg 706:10 för transformatorstation med Göteborg Energi Nät AB behöver sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Markanvisningsavtal är upprättat med exploatör. Genomförandeavtal ska upprättas som reglerar bland annat villkor för överlåtelse av kvartersmark, förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov samt byggande och upplåtelse av parkeringar till allmänheten. Avtalet ska också reglera Lorensbergsteaterns, Lorensberg 29:2, tillgång till soprum inom kvartersmarken.

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

Dispenser och tillstånd

Trädalléer omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11§. För att få dispens krävs särskilda skäl. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet ska göras till länsstyrelsen som bedömer om dispens och krav på kompensation med stöd av Miljöbalken. Kommunens ansökan om dispens från det generella biotopskyddet för trädraden utmed Södra Vägen har beslutats av Länsstyrelsen 2025-06-23. Beslutet gäller endast under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Åtgärderna ska

GRANSKNINGSHANDLING

vara utförda inom detaljplanens genomförandetid annars upphör dispensen att gälla. Beslutet är förenat med villkor om kompensation och tillvägagångssätt.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Enligt Kulturmiljölagen (1988:950) erfordras tillstånd av länsstyrelsen om det i samband med markexploatering påträffas fornlämningar och man avser rubba, förändra eller borttaga dessa.

Om grundläggning medför behov av bortledning av grundvatten så utgör detta vattenverksamhet. Det kan krävas tillstånd om inte undantaget i MB 11 kap 12 § kan tillämpas. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. Exploatören avser söka tillstånd för vattenverksamhet.

Vid ansökan om miljödom för vattenverksamhet bör även frågor som buller under anläggningstiden ingå, för att säkerställa att riktvärden innehålls även under anläggningstiden.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2024

Granskning: 2:e kvartalet 2026

Tillstyrkande i stadsbyggnadsnämnden: 1:e kvartalet 2027

Antagande i kommunfullmäktige: 2:e kvartalet 2027

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2028

Färdigställande: 2033

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Nedan beskrivs de avvägningar som legat till grund för detaljplanens utformning.

Planområdet är beläget mycket centralt i staden och i ett strategiskt läge intill stadens kultur-, universitets- och evenemangsstråk samt inom räckhåll för den nya knutpunkten Korsvägen. Planområdet ligger i ett från den omkringliggande stenstaden annorlunda kvarter med Lorensbergsparken, stadsbiblioteket, Lorensbergsteatern och Park Avenue Hotel. På platsen möts flera av stadens historiska sammanhang. Lorensbergsparken är en viktig bostadsnära park och har lång historisk kontinuitet. Den grönyta som finns idag är det sista kvarvarande spåret efter Lorensbergs landeri med anor från 1700-talet samt efter 1800-talets nöjespark. I planområdet fanns mellan 1880-talet och 1960-talet en cirkus. Platsen har således höga kulturhistoriska värden samtidigt som det inom planområdet finns stor potential för utveckling av nya bostäder, handel och stadsliv.

Markanvändning och utveckling av stenstaden

I gällande planprogram från 2006 har området pekats ut som en resurstomt för staden och regionen. I ett positivt planbesked från 2016 har platsen bedömts lämplig att pröva för blandad bebyggelse med stor andel av bostäder och aktiva bottenvåningar med innehåll som stärker de omgivande stråken.

Det centrala läget motiverar en hög täthet med en potential att tillföra området kring Götaplatsen-Korsvägen nya verksamhetslokaler och bostäder som kan bidra till att ytterligare förstärka stadslivet i centrala Göteborg. I stadsdelen finns en stor potential för utveckling av handel och stadsliv, vilket enligt översiktsplanen ska omhändertas genom komplettering av den befintliga staden. En hög täthet och blandning av funktioner är i linje med inriktningen för innerstaden, inte minst i ett läge intill stadslivsstråk och i närheten av knutpunkten Korsvägen. Nya bostäder och aktiva bottenvåningar med fler publika lokaler bidrar till att skapa nya rörelsemönster runt och genom Lorensbergsparken och göra gångstråken runt och i parkkvarteret mera attraktiva. Nya målpunkter och bostäder bidrar också till känslan av ökad trygghet, inte minst i Lorensbergsparken, eftersom fler ögon vänder sig in mot parken och fler människor finns i närområdet.

De positiva värden som fler bostäder och verksamhetslokaler kan tillföra genom ett högt utnyttjande av byggrätten har vägts mot utbyggnadens påverkan på stadsbild och kulturmiljövärden. I planarbetet har alternativa sätt att utveckla området studerats. Önskemål om att tillföra staden nya kvaliteter genom att utnyttja det centrala läget på ett effektivt sätt har vägts mot negativ påverkan på kulturmiljövärden. Enligt översiktsplanen bör nya tillskott i karaktärsområdet Stenstaden underordnas den rådande karaktären och inordnas i omkringliggande bebyggelses skala. Stenstadens karaktär och skala har varit utgångspunkt för det nya bostadskvarteret.

Gestaltning av såväl bebyggelse som mark och grönstruktur har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter och den traditionella kvartersstadens struktur samt för att inordnas i stenstadens karaktär och relatera till parken och Lorensbergsteatern. Mot gatorna anpassas det nya kvarteret omkringliggande stenstadsbebyggelse avseende

volymen och höjder. Mot parken får bebyggelsen en lägre skala och indrag i fasad för att bättre möta parken och teatern. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ny bebyggelse med krav på hög arkitektonisk kvalitet och som kan berika både stadslivet och stadsbilden. Utformningen bidrar även till att aktivera Lorensbergsparken utan att inkräkta på denna. Skala och volymhantering har under processen vägts mot påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen men även mot exempelvis buller, sol- och ljusförhållanden. Gaturummen och stråken in mot parken har förtydligats genom bebyggelsens placering, förstärkta gröna kvaliteter och trädrader som ramar in och ger kontinuitet.

Sammantaget bedöms de positiva värden förslaget medför överväga.

Kulturmiljö och stadsbild

Med anledning av de höga kulturmiljövärdena är platsen känslig för förändring. Hela planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövård. Förslaget har därför på flera sätt anpassats för att minimera påverkan på riksintresset. Till planförslaget finns dels en kulturmiljöutredning (Acanthus 2021-04-20), dels en antikvarisk konsekvensbeskrivning (Norconsult 2026-04-22). Tillsammans ger dessa ett stöd för att redogöra för platsens kulturmiljövärden och riksintressets värden samt att konsekvensbeskriva förslaget. Förslagets konsekvenser för kulturmiljön utvecklas vidare i kapitlet *Miljökonsekvenser*.

Planförslaget innebär oundvikligen påverkan på läsbarheten av det kulturhistoriska sammanhanget på platsen och flera av riksintressets uttryck. Påverkan är till stora delar visuell, med grund i planförslagets byggnadshöjder. Viss direkt påverkan i form av att äldre träd avverkas sker också.

Tillåten struktur, skala och byggnadshöjd står i konflikt med önskan att bevara den fria siktlinjen från Södra Vägen, tvärs genom planområdet, upp mot kulturinstitutionerna vid Götaplatsen samt upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet och historiska berättarinnehåll. Planförslagets struktur och skala bedöms väl motiverat utifrån platsens centrala läge (se *Markanvändning och utveckling av stenstaden* ovan). I en sammanvägd bedömning har den påverkan på läsbarheten av riksintresset som planförslaget medför delvis fått stå tillbaka till förmån för de värden föreslagna utbyggnad tillför, såsom till exempel sociala aspekter, trygghet, stadslivspotential samt måluppfyllelse i översiktsplanen. Däremot bedöms föreslagna bebyggelse, på ett anpassat sätt, inordnas i det kulturhistoriska sammanhanget i stort.

Lorensbergsparkens nuvarande utbredning påverkas inte av planförslaget, och även om landiets utbredning ursprungligen var större än nuvarande parkkvarter, har den yta som planförslaget tar i anspråk för bebyggelse sedan länge varit bebyggt och hårdgjord. Platsen har lång historia av att ha varit bebyggd, först med cirkusen som låg på platsen mellan 1880-talet och 1969, sedan som markparkering för att från 1994 vara bebyggd med nuvarande parkeringshus. I gällande stadsplan är stor del av marken inom planområdet planlagd för att bebyggas för allmänt ändamål. Däremot innebär planförslaget påverkan på äldre träd som behöver tas ner i och med nybyggnation.

Detaljplanens ambition kommer till uttryck genom dess strävan om att uppnå en god helhetsverkan i relation till den sammanhållna stadsbilden och de flertalet riksintressanta berättelser som idag möts i kvarteret och i olika hög grad exponeras i stadsrummen.

Under rubrikerna nedan utvecklas hur planförslaget har anpassat för att minimera påverkan på riksintresset.

Bebyggelsens utformning

Planförslagets utformning grundas i platsens specifika förutsättningar, i mötet mellan det säregna parkkvarteret med Lorensbergsparken och med den omgivande stenstaden. Detaljplanen prövar att komplettera kvarteret med bostäder samt verksamheter i bottenplan, vilket är en ny typologi och funktion i detta kvarter. Utformningen och kvartersstrukturen tar därför fasta på intilliggande stenstadskvarter, framför allt i det tidiga 1900-talets utvidgade stenstad med större kvarter indelade i flera fastigheter vilket skapar variation i kvarterets olika sidor. Med utgångspunkt i den nya bebyggelsens funktion har förslagets form, uttryck och materialitet tagit avstamp i omkringliggande stenstad med markerade bottenvåningar och tydliga entréer mot gatan för att inordna sig och harmoniera med denna. Nytt kvarter möter befintlig stenstadsstrukturens höjdskala och gestaltungsprinciper, följer terrängen samt respekterar befintliga gaturum med avseende på bebyggelsens placering och ordning.

In mot parken föreslås bebyggelsen få en mer nedtonad utformning som anpassas till parken och parkkvarterets övriga bebyggelse. Med en indragen placering, lägre skala och mer återhållsam utformning mot Lorensbergsparken söker tillkommande bebyggelsestruktur respektera Lorensbergsteaterns särställning inom kvarteret, mildra påverkan på upplevelsen av parken och bevara visuella sammanhang och riksintressets läsbarhet.

Planförslaget säkerställer publika lokaler med entréer mot Lorensbergsteatern och parken vilket förstärker Lorensbergsparkens offentliga karaktär. Nya uteserveringar mot parken bidrar till att parken nyttjas i högre grad och att förstärka parkens tradition som nöjespark.

Sammanfattningsvis möter den nya bebyggelsen sin omgivning utifrån varje sidas respektive karaktär, där typologi och funktion utgår från stenstaden men där gestaltningen speglar stadsrummets olika sidor och kulturhistoriska sammanhang. Bebyggelsen inordnas i de delar av riksintresset som omfattar stenstadens utbyggnad och utvidgning. Förslaget innebär en modern tolkning av den omkringliggande stenstaden och bildar en ny årsring av denna. Syftet är att knyta an till och bygga vidare på angränsande bebyggelsemiljöer och bli ett naturligt inslag i stadsbilden. Mot Lorensbergsparken möter bebyggelsen i stället det säregna kvarterets karaktär genom att bygga vidare på samma gestaltungsprinciper som finns i kvarteret i övrigt och därigenom visuellt smälta in i parken.

Lorensbergsparken och gaturummen

Lorensbergsparkens befintliga utbredning bedöms representera ett signifikant uttryck för riksintresset fästningsstaden och utgör idag ett upplevelserikt spår efter ett av de landerier som låg längs Södra Vägen. Detaljplanen innebär flera anpassningar och förstärkningsåtgärder för upplevelsen av parkens historiska karaktär.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen till samrådsförslaget lyftes tre rekommendationer till åtgärder för att minska påverkan på riksintresset.

Rekommendationerna berör framför allt utformning och gestaltning av allmän plats, och har omhändertagits i arbetet med förslagshandlingen för allmän plats. Åtgärder för att minska påverkan på och stärka kulturmiljön görs därför delvis utanför detaljplanens

avgränsning. Rekommendationerna lyfter vikten av att förlänga parken, storlek på de nya träden samt gestaltningen av torgytan väster om den nya bebyggelsen (teaterstråket). Dessa rekommendationer har varit utgångspunkt i utformningen av allmän plats.

Platsens historia som del av Lorensbergs landeri föreslås förstärkas i parken utanför planområdet. På platsen framför Lorensbergsteatern anläggs en ny trädgård med en utformning och gestaltningselement som kopplar till en landeriträdgård med geometriska blomsterrabatter, kulturarvsväxter, grusade gångar och vistelseytor. Dessutom föreslås en köksträdgård som berättar om landeriets odling. Intill trädgården föreslås en informationsplats med skyltar för att lyfta platsens historia och utveckling och på så sätt öka allmänhetens förståelse för platsens kulturvärden.

De befintliga spåren av den engelska parken bevaras och förstärks genom att majoriteten av parkens stora träd bevaras och fler träd tillkommer. De träd som tas ner med anledning av rivning och nybyggnation ska ersättas med nya träd som har möjlighet att växa sig stora och bredkroniga, för att på så sätt fortsatt understryka upplevelsen av historisk kontinuitet och förståelsen av parken som landeri- och nöjespark. Parkens gröna karaktär förlängs runt hela den nya bebyggelsen med alléer och flera gröna inslag längs teaterstråket och Karl Gerhards Plats. Den nuvarande hårdgjorda ytan minskas och låter parken växa, samtidigt som nödvändiga transporter till befintliga och nya verksamheter möjliggörs. Här har en avvägning gjorts mellan att möjliga så mycket planteringsbar yta som möjligt och att samtidigt säkerställa en fungerande trafikföring. Entréerna till parken stärks med mer grönska och inbjudande utformning för att tydligare annonsera parken. Stråket längs med teatern utformas som en förlängd sydöstra entré till parken med nya träd och växtlighet i en oregelbunden placering. Poppeln, det sista kvarvarande trädet som planterades runt cirkusen, ges skyddsbestämmelse i planen.

Längs hela kvarterets sträckning mot Södra Vägen placeras en allé i linje med den befintliga allén i Södra Vägens gaturum mot Korsvägen. Allén utgör ett gestaltningsgrepp som ger en tydlighet och kontinuitet i Södra Vägens stadsrum söder om Heden. Allén ersätter den befintliga biotopskyddade allén längs parkeringsgaragets fasad och dess placering ger förutsättningar för storväxande träd. Den nya allén ger gaturummet en grönskande karaktär, rumslighet och ett intryck av att parken växer. Utmed den tillkommande bebyggelsen längs Berzeliigatan föreslås en allé som ersättning för de träd som finns där idag för att ge grönska åt gaturummet. Alléerna bidrar till att annonsera Lorensbergsparken ut i stadsrummet.

Lorensbergsteatern är central i parken och skyddas som byggnadsminne. Flera åtgärder föreslås för att accentuera teaterns särställning och minska upplevelsen av skalförskjutningen mot teatern. Trädgården framför teatern tar fasta på teaterns halvmåneformade entrémotiv och betonar detta formspråk ut i parken. Karl Gerhards Plats och teaterstråket gestaltas för att integrera teatern i stadsrummet, bland annat genom att mjuka upp övergångarna mellan parken, byggnaderna och torgytan samt stärka stråket mellan teatern och den nya bebyggelsen. Teaterstråket får ny entré från Berzeliigatan med ramper i stället för trappor, och bildar på så sätt ett nytt mer tillgängligt torgrum. Parkens gröna karaktär förlängs ut längs teaterstråket genom planteringsytor och träd. På så sätt minskas upplevelsen av skalförskjutningen och nivåskillnaden, då teatern och den nya bebyggelsen integreras i ett gemensamt torgrum.

Planförslaget skapar på så sätt förutsättningar att stärka den historiska avläsbarheten och bidra till kvarterets arkitektoniska helhet genom en sömlös övergång från kvartersmark till park och ett samlat grepp kring gestaltningen av den befintliga parken med ambition att stärka landeriepokens berättelse och närvaro inom kvarteret såväl som exponering i gaturummen.

Kvarterets offentliga karaktär

Parkkvarteret som helhet har en offentlig prägel med institutioner såsom Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern. Att tillföra bostäder bryter av mot rådande markanvändning inom kvarteret. För att bibehålla parkkvarterets offentliga karaktär ges den tillkommande bebyggelsen aktiva bottenvåningar med centrumlokaler såväl mot omgivande gator som inåt kvarteret mot teatern och parken. Bottenvåningarna aktiverar bebyggelsen mot Lorensbergsparken och gör parken och stråken trygga och attraktiva för fler besökare. Genom lokaler och entréer in mot parken kan planförslaget bidra till att parken upplevs mindre som en baksida och i stället nyttjas i högre grad. Detta minskar även risken att parken upplevs privatiserad. Att den tillkommande bebyggelsen ges formen av ett slutet kvarter skapar också en tydlighet i gränsen mellan det offentliga och det privata.

Buller, sol och dagsljus

Att tillföra bostäder i den centrala staden innebär alltid att en avvägning behövs av olika boendekvaliteter, såsom dagsljus, solljus och buller. Formen av ett slutet bostadskvarter som ansluter till omgivande byggnadshöjder innebär att bostadsgården får förhållandevis dåligt med solljus. Genom särskilda åtgärder för vissa lägenheter kan alla bostäder få tillräcklig tillgång till sol- och dagsljus. Bristen på goda sol- och ljusförhållanden på innergården kompenseras i viss mån genom att vissa lägen utmed tvärstråken och i Lorensbergsparken har goda solförhållanden. Planförslaget innebär en viss påverkan på solljus på omkringliggande bebyggelse. Påverkan bedöms som acceptabel i en tätbebyggd stadsmiljö. Även påverkan på omkringliggande bebyggelses tillgång till dagsljus bedöms som acceptabel.

Trafiken på Södra Vägen och Berzeliigatan gör att kvarteret är utsatt för höga bullernivåer. Bebyggelsen utformas med en kringbyggd gård vilket innebär att gården kan användas som luddämpad sida och samtliga lägenheter klara gällande riktvärden för trafikbuller. Detta förutsätter att relativt stora lägenheter tillskapas i kvarterets tre hörn mot gatorna för att ha möjlighet att vända minst hälften av rummen mot luddämpad sida.

Stadsrum och trafik

Planförslaget innebär en omprioritering i gaturummet som ger förutsättningar för att nå stadens långsiktiga mål om ökat hållbart resande. Byggnation i kvarteret samt andra planerade ombyggnationer i närområdet, exempelvis Engelbrektsgatan och Korsvägen, innebär att framkomligheten och tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras på bekostnad av bilisternas framkomlighet. Planförslaget som helhet ger begränsade acceptabla förändringar i trafikflödet med bil i närområdet.

Det pågår även ett arbete med att omprioritera och upprusta gaturummet längs hela Södra Vägen mellan Nya Allén och Korsvägen med stort fokus på att förbättra det utpekade pendlingscykelstråket.

En utmaning i den täta innerstadsmiljön inom Stenstaden är att områdets trafikrum behöver utformas och utvecklas på ett sätt som stödjer en levande stadsmiljö. Eftersom

det tillgängliga utrymmet i Södra Vägen respektive Berzeliigatan begränsas av befintliga strukturer och hierarkier behöver prioriteringar göras mellan olika trafikslag och stadsbyggnadskvaliteter. I enlighet med stadens mål och viljeinriktning avseende bättre utrymme och kvalitet för gång och cykel samt med hänsyn till stadsbild kulturmiljö och ekosystemtjänster/mikroklimat, är det i båda gator nödvändigt att ta yta i anspråk från bil.

För Södra Vägen, på den sydvästra sidan som hanteras i planförslaget, innebär det att dagens två körfält minskar till ett. Det kan innebära förändringar/försämringar i framkomligheten för bil och att vissa relationer i korsningarna behöver omprioriteras. Borttagandet av vänstersväng på Södra Vägen österut till Berzeliigatan enligt planförslaget samt utbyggnad av Engelbrektslänken kan innebära konsekvenser med till exempelvis ökad trafikbelastning kring Korsvägen. Möjligheten att i framtiden öppna upp för vänstersväng på Engelbrektskatan har studerats övergripande och bedöms vara en möjlig åtgärd att utreda vidare om behov av förbättringar i trafiksystemet föreligger på sikt. Utifrån ett stadsbils- och stadslivsperspektiv är det prioriterat att bredda gång- och cykelbanan samt göra plats för nya träd. Även längs Berzeliigatan innebär det enligt förslaget att svängkörfälten på delsträckan prioriteras bort. Tillgänglighet och orienterbarhet kan försämrats för bil samt att det kan bli svårare att ta sig till och från vissa parkeringsanläggningar. Den försämrade orienterbarheten bedöms främst påverka turister eller sällanbesökare till hotell och evenemang negativt, medan boende och verksamma i området lär sig nya körvägar snabbare.

Föreslagen förbättrad standard på gångbanor och cykelbanor bedöms öka tillgängligheten för gående och cyklister inom området.

Längs med Södra Vägen har det bedömts viktigt att få till en tydlighet och kontinuitet i stråket. Stadsrummet norrut, utmed Heden, har särskilda förutsättningar för utformningen i och med att Gamla Allén, som utgör en ryggrad i stadsrummet löper på dess nordöstra sida. Tillkommande bebyggelse ställs i linje med bebyggelsen i kvarteren norr och söder om planområdet och en allé föreslås placeras i linje med den befintliga allén i riktning mot Korsvägen. Alléns placering på ett avstånd av cirka 7 meter från fasad medför möjlighet att plantera träd med stor krontäckning. Detta går i linje med stadens strategier om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön och möta klimatutmaningar samt även bidrar till att förstärka stadsrummet och det kulturhistoriska sammanhanget. Det skapar också möjlighet att nå en kontinuitet i placeringen av gång- respektive cykelstråket i sträckan från Engelbrektskatan till Korsvägen. Cykelbanan får en god standard med en bredd på 2,4 meter sett till den täta innerstadsmiljön.

I prioritering mellan olika trafikslag och stadsbyggnadskvaliteter föreslås bredden på gångstråket längs Södra Vägen förbi kvarteret göras något smalare än önskvärd standard vid nybyggnation. Det motiveras av att kvarteret är relativt kort i jämförelse med övriga kvarter längs gatan samt att målpunkter och gåendeflöden är inte så utpräglade som på stadslivsstråket i Berzeliigatan.

Längs med Berzeliigatan är stadsrummet något smalare och på den nordvästra sidan förbi planområdet ger en enkelsidig placering av trädrad med cykelbanan på utsidan längs med bilkörfält ett tillräckligt tydligt avslut av kvarteret och inramning av stadsrummet. Då karaktären på stadsrummet skiftar väsentligt här och mot Götaplatsen är det här, sett till stadsbilden, acceptabelt och fördelaktigt med mindre träd närmare husfasaderna jämfört

med allén i den östra delen av Berzeliigatan. Cykelbanan i den andra riktningen placeras på liknande sätt, plantering av träd är dock svårt med hänsyn till ledningar. De föreslagna cykelbanorna här får en god standard sett till den täta innerstadsmiljön samt en kontinuitet med resten av stråket. Det är särskilt viktigt att gångstråket längs Berzeliigatan breddas då det ingår i det utpekade stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn.

Vad gäller gåendes trafiksäkerhet finns både positiva och negativa effekter med planförslaget. Å ena sidan innebär planförslaget, på grund av trängre utrymme för bil och tydligare passager för gående, att bilarnas hastighet minskar vilket ökar trafiksäkerheten. Å andra sidan innebär planförslaget att placering av cykelbanan intill trottoar för gående längs med Södra Vägen kan ge upphov till konflikter. Placeringen av cykelbana intill körbana längs Berzeliigatan medför risk att leveransfordon blockerar framkomligheten.

Tillgängligheten med kollektivtrafik till planområdet med omnejd är i dagsläget god och kommer att förbli relativt oförändrad med planförslaget. På vilket sätt de förändringar som görs med avseende på biltrafik eventuellt kan påverka framkomlighet för kollektivtrafik, trots att denna prioriteras, har inte belysts i detta skede.

Planförslaget medför tillkommande leveranser och avfallshantering. Alla leveranser till kvarteret sker enligt förslaget via teaterstråket och Karl Gerhards Plats, bortsett från mindre flyttbilar som kan angöra via garaget. Längs Södra Vägen och Berzeliigatan planeras alléer samt gång- och cykelbanor, vilket inte ger något utrymme kvar till parkeringsfickor eller lastzoner. De positiva effekterna av sammanhängande alléer, utvidgad park och gång- och cykelstråk bedöms väga tyngre än att kunna möjliggöra parkeringsfickor och lastzoner längs Södra Vägen och Berzeliigatan. Trappan vid Lorensbergsteaterns absid mot Berzeliigatan ersätts i förslaget med en ramp vilken medger rundkörning i stället för nuvarande backvändning till teaterns lastbrygga och bidrar till ökad trafiksäkerhet i anslutning till teatern. Teaterstråket föreslås bli enkelriktad för att skapa ett tydligt gaturum, hålla nere trafikmängderna och möjliggöra lastplats mot Lorensbergsteatern.

Sammantaget ger omprioritering i gaturummet enligt planförslaget, tillsammans med andra planerade ombyggnationer i närområdet, förutsättningar för att nå stadens långsiktiga mål om ökat hållbart resande, inte minst på längre sikt. Framkomligheten och tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras på bekostnad av bilisternas framkomlighet. Detta både genom att platser som tidigare tillägnats bilen nu ges till andra trafikslag, vissa relationer försvåras och antalet parkeringsplatser minskar. På kortare sikt, innan Västlänken är klar, kan dock framkomligheten upplevas som sämre eftersom framkomligheten för bil minskar samtidigt som framkomligheten för kollektivtrafik inte har hunnit förbättras i motsvarande grad.

Träd och ledningar

Det nuvarande parkeringshuset omges av träd ut mot Södra Vägen och Berzeliigatan. Främst de äldre, större träden utmed Berzeliigatan har ett stort miljöskapande värde. Dessa samt övriga träd utmed Södra Vägen är inte möjliga att bevara vid en rivning av parkeringshuset och vid uppförandet av den nya bebyggelsen. Eventuell flytt av träden bedöms inte som ekonomiskt eller tekniskt genomförbart. Träden är placerade för nära befintligt parkeringsgarage, är för stora för att tekniskt kunna flyttas och några visar tecken på sjukdom. Planförslaget säkerställer att en allé planteras längs hela kvarterets

längd mot Södra Vägen, som genom sin placering i gatan ges förutsättningar för träden att på sikt växa sig stora. Planförslaget föreslår vidare att en allé planteras utmed den tillkommande bebyggelsen mot Berzeliigatan. Marken under föreslagna träd berörs av ett flertal ledningar där vissa kommer behöva flyttas till nya lägen. Flytt av dessa ledningar har bedömts som välmotiverat med hänsyn till både de biologiska, miljöskapande och stadsbildsvärden nya träd tillför. En stor vattenledning ligger djupt och kommer inte att kunna flyttas. Vid akut händelse där ledningen behöver kunna nås kommer träden behöva tas ner och sedan ersättas med nya. Sannolikheten att en sådan situation uppstår bedöms som liten.

Parkering

Befintligt parkeringshus ges i planförslaget möjlighet att ersättas med ett garage i två plan under mark. I garaget kan finnas plats för både allmänt tillgängliga parkeringsplatser och parkeringsplatser för boende i kvarteret. Antalet allmänt tillgängliga parkeringsplatser kan uppgå till cirka 50–60 platser att jämföra med dagens 287 platser i befintligt parkeringshus, eftersom det inte är möjligt att ersätta alla platser.

De funktionella förutsättningarna för att tillskapa parkering inom planområdet är inte jämförbara med dagens enkla parkeringsdäckslösning. Ett nytt underjordiskt parkeringsgarage är i mycket högre grad ytkrävande och stora delar av garaget tas i anspråk av ytterväggar, konstruktion, kommunikation och teknik. De geologiska förutsättningarna är krävande, då marken består av lera. Utbredning av bebyggelsen begränsas också av platsens gröna värden, såsom den befintliga parkmiljön.

Att antalet bilplatser i området minskar är i linje med stadens mål och strategiska inriktningar. Bedömningen är att behovet av parkering på sikt kommer att minska – efter år 2030 är staden förändrad, flera stadsbyggnadsprojekt är utbyggda och möjligheten att ta sig till platsen med hållbara färdmedel har ökat. De insatser som planeras leder till en ökning av områdets dragningskraft som målpunkt och sammantaget görs bedömningen att den sammanvägda tillgängligheten efter år 2030 kommer vara god.

Hur ersättningsplatserna som kan tillskapas med förslaget upplåts kommer att få konsekvenser för olika grupper användare. I det nya parkeringsgaraget föreslås parkeringstillstånd för företag att upphöra. Inga av dagens bilplatser är knutna till bygglov eller servitut och inga andra fastigheter har rättslig grund till platserna. Detta innebär att det inte finns något juridiskt krav på att ersätta parkeringsplatserna.

Antingen kan samtliga cirka 40 tillståndsparkeringar för privatpersoner ersättas och resterande platser bli besöksplatser, eller så blir samtliga ersättningsplatser besöksparkeringar (eller så väljs en annan fördelning mellan dessa). Ett tredje alternativ är att inte tillskapa de cirka 50–60 ersättningsplatserna och att inga bilparkeringar därmed ersätts.

Den tillfälliga parkeringsanläggningen som uppfördes på Heden år 2022, i syfte att ersätta de platser som försvunnit i samband med andra omkringliggande projekt, kommer till en början fungera som ersättning för de allmänna parkeringsplatserna som försvinner. Parkeringsanläggningen har ett tillfälligt bygglov med möjlig förlängning fram till 2034, vilket skapar tid för staden att planera för framtida permanenta och/eller tillfälliga parkeringsanläggningar efter behov.

GRANSKNINGSHANDLING

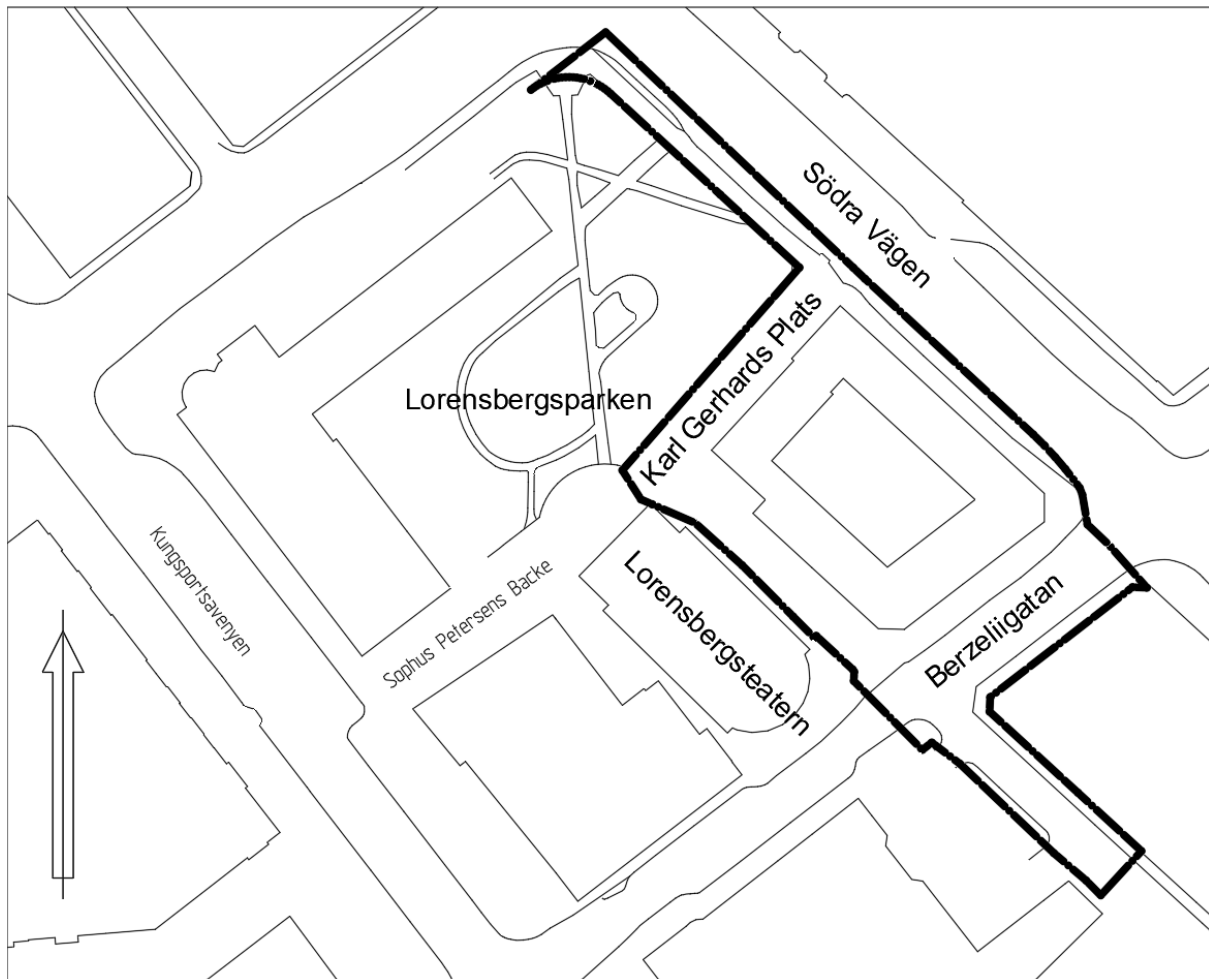
Målet för Göteborgs utveckling är en ekologiskt hållbar stad där gång, cykel och kollektivtrafik är prioriterade trafikslag. Staden vill minska parkering för arbetsplatser, flytta boendeparkering till kvartersmark och bibehålla eller värna om besöksparkering.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Hänvisningar

I planbestämmelser samt motivtext hänvisas till följande namn:



Användning av allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
(GATA ₁)	Gata som får överbyggas med bostäder	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gata som får överbyggas med burspråk.
GATA ₂	Gata	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gata.
TORG	Torg	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra torgyta vilken medger transporter till verksamheter

		inom och angränsande till planområdet. Inom Karl Gerhards Plats bekräftas markanvändning enligt nuvarande detaljplan.
--	--	---

Användning av kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
B	Bostäder	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder.
(B)	Bostäder som får underbyggas med GATA ₁	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av burspråk över allmän plats vid Södra Vägen
C	Centrum	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler för centrumändamål.
E	Teknisk anläggning	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av transformatorstation. Nödvändiga säkerhetsavstånd, största byggnadsarea och placering regleras med egenskapsbestämmelser.
P₁	Parkeringsgarage	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett parkeringsgarage.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats*Skydd av kulturvärden*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
q₁	Markmaterial ska bevaras	Gångstråkens beläggning med klinkers runt stadsteatern är skyddat i byggnadsminnet Götaplatsen. Utseende och karaktär får inte förvanskas vid underhåll.

Utformning av allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
utformning₁	Allmän plats ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material. Utformning, utförande, material och färgskala ska harmoniera med platsens karaktär och	Bestämmelsen syftar till att torgytorna och angränsande gång- och cykelstråk inom allmän plats ska utformas med hög kvalitet och med ett utförande som stämmer med platsens karaktär.

	omgivande bebyggelsemiljö.	
allé₁	Enkelsidig sammanhängande allé med minst 10 träd ska finnas. Infart till TORG får anordnas.	Söder om planområdet kantas Södra Vägens västra sida av en enkelsidig allé med större träd. Bestämmelsen syftar till att gatans utformning med större träd ska fortsätta vidare norr ut fram till Engelbrektsgatan. Utformningen är av stor vikt med hänsyn till både stadsbild och gatans karaktär samt bidrar till en mera grön stadsbild. På motsvarande sätt säkerställs plantering av träd utmed Berzeliigatans norra sida. Trädraderna får avbrytas för att medge in- och utfarter till TORG.
allé₂	Enkelsidig sammanhängande allé med minst 5 träd ska finnas utmed nordvästra sidan av Berzeliigatan. Infart till TORG får anordnas.	På motsvarande sätt som allé ₁ säkerställs plantering av träd utmed Berzeliigatans norra sida. Utformningen är av stor vikt med hänsyn till både stadsbild och gatans karaktär samt bidrar till en mera grön stadsbild. Trädraderna får avbrytas för att medge in- och utfarter till TORG.
träd₁	Trädet ska bevaras. Det får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Borttaget träd ska ersättas med ett nytt träd.	Befintlig poppel utgör ett särskilt skyddsvärt träd med högt värde för stadsbilden. Om trädet behöver fällas skall det ersättas med ett nytt träd i samma läge.
träd₂	Minst sex träd ska finnas inom användningsområdet.	Syftet är att säkerställa plantering av träd inom TORG och genom det även bidra till upplevelsen av att parkkaraktären råder inom torgytorna. Den skyddsvärda poppeln är inkluderad i antal träd.
mark₁	Högst 600 m ² av marken får beläggas med natursten. Övrig mark ska beläggas med stenmjöl, gräs eller plantering	I samspel med bestämmelsen om trädplantering syftar bestämmelsen till att säkerställa en mjukare övergång mellan bebyggelse och park genom att begränsa den hårdgjorda ytan. Reglering av materialval syftar till att säkerställa att torgytorna får en parkkaraktär och anpassas till kulturmiljön. Natursten bidrar även till att hålla nere hastigheterna.

parkering	Parkeringsplats får ej anordnas	Gäller ej cykelparkering eller lastplats. Syftet är att säkerställa att bilparkering ej sker inom TORG.
------------------	---------------------------------	---

Ändrad lovplikt

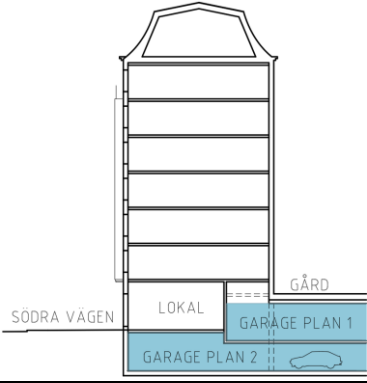
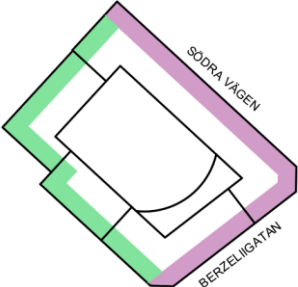
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
a₁	Marklov krävs även för trädfällning.	Befintlig poppel får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Begränsning av markens utnyttjande**

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Marken får inte föras med byggnad	Bestämmelser syftar till att säkerställa att marken inte bebyggs med byggnad. Andra anordningar så som låga murar eller planteringsytor tillåts.
ö₁	Marken får inte föras med byggnad, bortsett från underjordiskt garage och utkragande balkonger. Murar, plank och altaner för enskilda lägenheter medges ej.	Öppen gård underbyggd med garage. Eftersom gårdsytan är begränsad tillåts inte privata anordningar så som altaner eller murar för enskilda lägenheter. Murar, altaner och plank för gemensamma ändamål tillåts.

Byggnaders användning

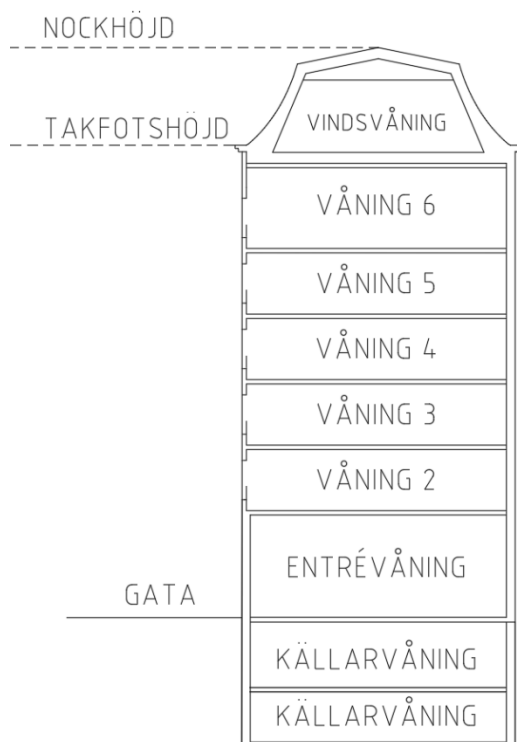
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
s₁	Bostadsrum medges ej i entréväning.	Bestämmelsen syftar till att byggnadernas entréväning huvudsakligen ska reserveras för centrumändamål. Trapphus med anslutande funktioner såsom utrymme för postfack och barnvagnsförråd medges till bostäder. I entréväning medges även miljörum.
s₂	Centrumändamål endast i entréväning, våning 2 samt källarväning.	Bestämmelsen syftar till att byggnadens entréväning huvudsakligen ska reserveras för centrumändamål. Funktioner som hör till centrumändamålet medges även i källarväning. Bestämmelsen ger möjlighet till centrumändamål även i våning 2 (en trappa upp).
s₃	Parkeringsplatser endast i källarväning samt i entréväning mot Södra Vägen och vid in- och	Med hänsyn till att omgivande mark sluttar är infart från Karl Gerhards Plats samt del av garaget i anslutning till Södra Vägen beläget i entréväning. Övriga delar av

	utfart mot Karl Gerhards Plats.	garaget är beläget i källarvåningar under markytans nivå. 
s4	Parkering i entréväning får med undantag för in- och utfart inte placeras närmare gräns mot allmän plats än 7 meter.	Bottenvåningens fasader reserveras för lokaler för att ge förutsättningar för ett levande stadsrum med attraktiva gångstråk.
s5	Miljörum och transformatorstation får ej placeras i fasad mot Södra Vägen och Berzeliigatan.	Med hänsyn till möjlighet för renhållningsfordon och servicefordon att angöra miljörum och transformatorstation samt för att ge möjlighet till aktiva lokaler i bottenvåningar och ett levande stadsrum utmed angränsande gator får miljörum och transformatorstation endast placeras mot TORG. 

Höjd på byggnadsverk

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
h₁	Högsta nockhöjd är +36,7 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd med hänsyn till omgivande bostadskvarters bebyggelsehöjder.
h₂	Högsta nockhöjd är +35,8 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd med hänsyn till omgivande bostadskvarters bebyggelsehöjder.

h₃	Högsta nockhöjd är +31,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd med hänsyn till omgivande bostadskvarters bebyggelsehöjder.
h₄	Högsta nockhöjd är +15,5 meter över angivet nollplan.	Del av gården får byggas över med en lägre byggnadsdel.
h₅	Högsta takfotshöjd är +32,3 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera fasadens höjd med hänsyn till omgivande bostadskvarters bebyggelsehöjder. Med hänsyn till takets form och lutning kan inte fasadens höjd definieras med "byggnadshöjd". Bestämmelsen anger därför "takfotshöjd". Takfot gäller huvudfasadens takfot, inte takkupors eller frontespisers takfot.
h₆	Högsta takfotshöjd är +31,5 meter	Bestämmelsen syftar till att reglera fasadens höjd med hänsyn till omgivande bostadskvarters bebyggelsehöjder. Med hänsyn till takets form och lutning kan inte fasadens höjd definieras med "byggnadshöjd". Bestämmelsen anger därför "takfotshöjd". Takfot gäller huvudfasadens takfot, inte takkupors eller frontespisers takfot.



Principsektion som visar definition av takfotshöjd och nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
n₁	Yta för fördröjning och rening av dagvatten ska anordnas inom användningsområdet.	Ytor för fördröjning får delas upp i flera separata delområden inom kvarteret, till exempel inom gård och förgårdsmark.
n₂	Minst 50% av ytan ska planteras. Minst 3 träd ska finnas.	Syftet är att säkerställa att gården utformas med grönska.

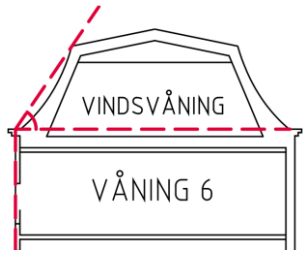
Skydd mot störningar

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
m₁	Inom 5 meter från transformatorstation får inga lokaler för stadigvarande vistelse anordnas om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 µT.	Reglering med hänsyn till hälsoaspekter vid transformatorstationer. Om erforderliga skyddsåtgärder har vidtagits medges kortare avstånd.
m₂	Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafik-årsmedelnatt (kl. 22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt (kl. 22-06). Vibrationsnivån får dock inte överskrida 0,7 mm/s vägd RMS.	Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse utförs så att vibrationer från omgivande trafik spårvägen inte påverkar bostäderna negativt.

Stängsel och utfart

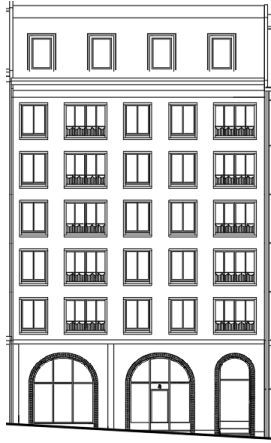
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Utfartsförbud	Med hänsyn till trafiksäkerhet regleras zon där infart till parkeringsgarage får anordnas.

Takvinkel

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
o₁	Största takvinkel är 60 grader.	Bestämmelsen syftar till att begränsa den största takvinkel vid brutet tak.  <i>Principsektion som visar definition av takvinkel och hur den ska beräknas.</i>

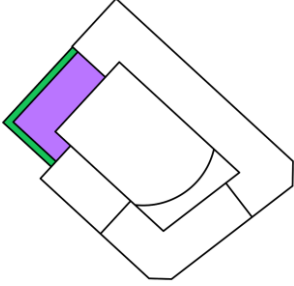
Utformning

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
f₁	Byggnader ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta och gedigna material. Utformning, utförande, material och färgskala ska harmoniera med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö.	Med hänsyn till omgivande stadsbild och kulturmiljö krävs att byggnader utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Särskild omsorg krävs vid utformning av detaljer och färgsättning, vilka ska harmoniera med omgivningen och omkringliggande bebyggelse. Ambitionsnivån framgår av illustrationsbilagan samt planbeskrivningens avsnitt <i>Gestaltning</i> . Illustrationsbilagan visar på utformningsprinciper såsom exempelvis tydligt markerad sockelvåning som avslutas med en fris, en markerad takfot, vertikal fönstersättning, tegel med mönstermurningar m.m.
f₂	Fasader, inklusive sockel, mot allmän plats ska utföras med tegel. Sten och puts medges i begränsad omfattning. Mot gård medges tegel och puts.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö. Bestämmelsen medger att till exempel sockeln utförs i sten.
(f₃)	Fasader, inklusive sockel, mot allmän plats ska utföras med tegel. Sten och puts medges i	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.

	begränsad omfattning. Gäller ovan GATA.	
f₄	Fasader ska utföras med tegel eller puts. Sten och plåt medges i begränsad omfattning. Zink eller koppar tillåts ej.	Bestämmelsen medger att den översta, indragna takvåningen, ges en annan karaktär, till exempel fasad i plåt. Obehandlad zink och koppar tillåts ej.
f₅	Fasad mot allmän plats ska utformas med en tydligt markerad och detaljrik sockelvåning som minst omfattar entrévåningen.	Bestämmelsen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. För upplevelsen i ögonhöjd krävs särskilt omsorg vid utformningen av byggnadernas sockelvåning. Denna omfattar minst byggnadens sockel och entrévåning.
f₆	Fasader mot allmän plats ska utföras med ett välgestaltat övre avslut.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö. Med välgestaltat övre avslut menas exempelvis en markerad takfot, mönstermurningar och friser som betonar övergången mellan fasad och tak.
f₇	Balkonger, burspråk och fönster i fasad ovan entrévåningen ska grupperas vertikalt.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.  Exempel på vertikalt grupperade fönster ovan bottenvåning. Bestämmelsen gäller ej för takkupor.
f₈	Balkonger och balkongräcken ska utformas integrerade i fasadens gestaltning. Inglasad balkong medges ej.	Krav på utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande bebyggelsemiljö.

f ₉	Minst en entré till varje lokal och bostadstrapphus ska placeras mot allmän plats eller mot öppen passage mellan gård och allmän plats och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats eller gångtor.	Bestämmelsen syftar till att entréer ska nås från direkt angränsande gator eller torgtor. Entré mot passage från allmän plats till gård medges också. För att undvika konflikt med gående längs gata eller gångstråk inom kvartersmark ska entréer utformas så att dörrar inte slår ut över angränsande gångtor.
f ₁₀	Gård ska vara tillgänglig från samtliga bostadstrapphus.	Bestämmelsen säkerställer att gården ska vara tillgänglig från alla trapphus enskilt eller genom en intern förbindelsegång utan att passera allmän plats. Bestämmelsen syftar till att de boende ska ha god tillgång till bostadsgård. Syftet är inte att skapa öppna passager.
f ₁₁	Lägst våningshöjd för lokal för centrumändamål i entrévåning som vetter mot allmän plats är 4,0 meter. Lägre våningshöjd medges inom en yta av högst 200 m ² i anslutning till Berzeliigatan.	En högre våningshöjd krävs i entréplan för att ge byggnaden en stadsmässig utformning av motsvarande karaktär som omgivande bebyggelse. Kravet avser inte våningshöjd i trapphus eller andra komplementytor, utan syftar till att reglera takhöjd i verksamhetslokaler. Med anledning av gatans lutning införs ett undantag längs Berzeliigatan.
f ₁₂	Takmaterial ska vara matt tegel eller plåt. Zink eller koppar tillåts ej.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tak utformas med hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö. Obehandlad zink eller koppar tillåts ej. Takmaterial ska harmoniera med omgivande bebyggelsemiljöer enligt bestämmelse f ₁ .
f ₁₃	Byggnad ska utformas med brutet tak. Platt tak medges mot innergård vid anordnande av takterrass eller gröna tak.	Bestämmelsen syftar till att medge den takutformning som redovisas i principsektionen ovan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen tar upp ett karaktärsdrag som finns i omgivande stadsmiljö.
f ₁₄	Byggnad ska utformas med brutet tak.	Bestämmelsen syftar till att medge den takutformning som redovisas i principsektionen ovan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att

		bebyggelsen tar upp ett karaktärsdrag som finns i omgivande stadsmiljö.
f15	Utöver angiven takfotshöjd medges i nedre delen av takfallet en centriskt placerad frontespis med största bredd 6,8 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra en frontespis mot Lorensbergsparken.
f16	Takkupor som vetter mot allmän plats ska placeras jämnt fördelade i nedre delen av takfallet, indragna från fasadlivet med minst 0,7 meter. Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2,1 meter. Takkupor får uppföras utmed högst 50% av fasadens längd. Minsta avstånd mellan takkupor är 1,5 meter.	Bestämmelsen syftar till att tak som vetter mot allmän plats ska utgöra en välgestaltad helhet i enligheten med den karaktär som redovisas i illustrationsbilagan. Byggnaden ska utformas med ett tydligt tak där takkuporna inte dominerar intrycket.
f17	Takkupor som vetter mot allmän plats ska placeras jämnt fördelade i nedre delen av takfallet indragna från fasadlivet med minst 0,4 meter. Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2,1 meter. Takkupor får uppföras utmed högst 55% av fasadens längd. Minsta avstånd mellan takkupor är 1,5 meter.	Bestämmelsen syftar till att tak som vetter mot allmän plats ska utgöra en välgestaltad helhet i enligheten med den karaktär som redovisas i illustrationsbilagan. Byggnaden ska utformas med ett tydligt tak där takkuporna inte dominerar intrycket.
f18	Takterrasser och takkupor får sammantaget uppta maximalt 70% av takets längd mot gården.	Syftet är att reglera ett max för hur mycket av takfallet som får lov att upptas av terrasser och takkupor. Bestämmelsen innebär en större flexibilitet mot gården jämfört med mot allmän plats.
f19	Byggnadens översta våning ska utföras indragen från fasadliv som vetter mot allmän plats med minst 1,7 meter. En fristående gestaltning i förhållande till underliggande fasader medges.	Bestämmelsen syftar till att kvarterets utformning anpassas och möter miljön vid Lorensbergsteatern och Lorensbergsparken med en lägre byggnadsvolym med en indragen översta våning.

		
f ₂₀	Utöver angiven takfotshöjd medges i nedre delen av takfallet en centriskt placerad frontespis med största bredd 3,6 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra en frontespis vid korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan.
f ₂₁	Högst 4 balkonger medges per våning med en största bredd 2,6 meter. Balkong får kraga ut högst 1,0 meter från fasad mot allmän plats. Lägsta fri höjd är 4,3 meter. Gäller ej mot gård.	Bestämmelsen syftar till att reglera lämplig storlek och utformning av balkonger mot Lorensbergsteatern.
f ₂₂	Balkonger får kraga ut från fasad högst 1,0 meter mot allmän plats och ha en största bredd på 4,2 meter. Lägsta fri höjd är 6,5 meter. Balkonger får sammanlagt utgöra högst en fjärdedel av respektive fasads längd mot allmän plats. Gäller ej mot gård	Bestämmelsen syftar till att reglera lämplig storlek och utformning av balkonger mot Lorensbergsparken respektive Lorenssteatern.
(f ₂₃)	Burspråk med högsta höjd +27,6 meter över angivet nollplan och största bredd 2,3 meter får kraga ut över allmän plats på en fri höjd av lägst 3,6 meter. Största djup över allmän plats är 0,8 meter. Största sammanlagda bredd är 9,2 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra burspråk över allmän plats utmed Södra Vägen.
f ₂₄	Balkonger ska vara centriskt placerade och ha en största bredd på 4,2 meter. Balkonger får kraga ut från fasad högst 1,3 meter mot allmän plats. Lägsta fri höjd är 6,5 meter.	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra balkonger mot Lorensbergsparken. Balkongerna ska ha samma vertikala placering som frontespis.
f ₂₅	Mark ska utformas och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet avseende detaljering och bearbetning samt med robusta	Bestämmelsen syftar till att förgårdsmarken ska utformas med hög kvalitet och med ett utförande som stämmer med platsens karaktär

	och gedigna material. Utformning, utförande, material och färgskala ska harmoniera med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö. Markens höjd avseende gångytor och passager ska anpassas till marknivån på angränsande allmän plats.	och som ansluter på ett så sömlöst sätt som möjligt till utformningen av angränsande allmän plats. Ambitionen är att gestaltningen ska harmoniera med angränsande allmän plats.
f ₂₆	Fasad och tak mot Berzeliigatan ska delas in i tre separata delar där takfot,nockhöjd och sockelvåning trappas med stigande höjd uppför gatan.	Bestämmelsen syftar till att fasaden mot Berzeliigatan ska upplevas som tre byggnader där takfot,nockhöjd och sockelvåning trappas utifrån gatans lutning likt bebyggelsen gör på motsatt sida av gatan. Bestämmelsen syftar inte till att fasaden ska delas upp i tre separata byggnader, utan trappningen kan vara subtil och upplevelsemässig. Trappningen är ett viktigt karaktärsdrag.
f ₂₇	Hisschakt och tekniska installationer ska rymmas inom takets volym. Gäller ej mot gård.	Bestämmelsen syftar till att taken ska utgöra en välgestaltad helhet där större tekniska installationer som fläktrum, hisstoppar och ventilationskanaler döljs i takets volym då kvarteret kommer att synas på håll i stadsbilden. Mindre installationer såsom huvar samt installationer kopplat till taksäkerhet tillåts och ska utgöra en god helhet i takgestaltningen. Intentionen är att säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar samt säkra arkitektonisk kvalitet av byggnaden. Mot gården är utformningen friare.
f ₂₈	Öppen passage med minsta bredd 3,7 meter ska finnas mellan allmän plats och innergård.	Bestämmelsen syftar till att gården ska vara tillgänglig via en passage samt till att möjliggöra en visuell koppling mellan gården och den allmänna platsen.

Utförande

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
b₁	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50% varav minst 30% av ytan ska utformas med ett minsta jorddjup på 60 cm samt minst 15% av ytan med ett minsta jorddjup på 80 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 5 träd med minst 16 m ³ jordutrymme vardera samt med minsta jorddjup 80 cm. Bjälklaget ska dimensioneras för dagvatten- och skyfallshantering.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det är möjligt att plantera träd och anlägga en gård med växtlighet ovanpå parkeringsgaragets bjälklag.
b₂	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarean max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.
b₃	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.

Utnyttjandegrad

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e1	Största byggnadsarea för teknisk anläggning är 40 m ² .	Syftet är att begränsa hur stor del av användningen som får utgöras av teknisk anläggning.

Genomförandetid

Bestämmelse	Motiv till reglering
Genomförandetiden är fem år och börjar gälla fr.o.m. det datum planen vinner laga kraft.	En genomförandetid på 5 år bedöms som lämplig.

Nollalternativet

Nollalternativet handlar om vad som händer om en ny detaljplan inte upprättas. Det skulle kunna innebära att parkeringshuset fortsatt kommer finnas kvar på platsen, vilket medför att det inte blir några stora förändringar gentemot idag i området. Den förtätning av området som är i linje med gällande översiktsplan skulle då utebli. Utan planens genomförande tillkommer det inga nya bostäder och verksamheter inom planområdet, vilket betyder att behovet för bostäder i innerstadsläge inte kan uppfyllas. Planområdet förblir då en plats där biltrafiken dominerar och den mänskliga nivån saknas. De sociala vinster som planförslaget medför i form av ökad trygghet inom planområdet och i parken, nya mötesplatser och tillkommande aktiva bottenvåningar skulle utebli och planområdet inte kunna bidra till en levande urban stadsmiljö. Kopplingar och entréer till Lorensbergsparken skulle förbli otydliga.

Samtidigt skulle den påverkan på riksintresse för kulturmiljövård som planförslaget medför inte ske. Den fria siktlinjen från Södra Vägen genom området upp mot kulturinstitutionerna vid Götaplatsen skulle finnas kvar och kvarteret skulle förbli det säregna kvarteret utan bostadsinnehåll. Träden inom planområdet skulle troligtvis vara kvar som idag vilket bland annat innebär att den biotopskyddade allén mot Södra Vägen samt de äldre stora träden utmed Berzeliigatan skulle bli kvar. Samtidigt skulle de vinster i form av gröna värden som planförslaget på sikt medför utebli.

Genom att låta parkeringsanläggningen vara kvar skulle antalet allmänna parkeringsplatser i området bestå. Eftersom bedömningen är att behovet av parkering i området på sikt kommer minska och marken är mycket attraktiv att bebygga är det dock troligt att det på sikt skulle inledas en ny planläggning för någon form av förtätning.

Ett nollalternativ skulle också kunna innebära att parkeringshuset rivs och en utbyggnad av området i stället sker enligt gällande stadsplan. I den finns en byggrätt för allmänt ändamål i den södra delen av planområdet. Allmänt ändamål innebär att det i princip skulle kunna innehålla vilken som helst verksamhet med kommunen som huvudman. Byggrätten innebär att exempelvis en kulturinstitution i ca 5 våningar med sadeltak skulle kunna byggas i gräns mot Berzeliigatan och bygga igen förlängningen av

Johannebergsgatan in i parken. Mot Södra Vägen sparas en grön remsa och i norra halvan av planområdet skulle Lorensbergsparken kunna utvidgas.

Ett sådant nollalternativ skulle återigen missa den förtätning av området som är i linje med gällande översiktsplan och behovet av bostäder i innerstadsläge skulle inte uppfyllas. Däremot skulle det vara positivt för de rekreativa och ekologiska värdena i parken. Området skulle dock kunna bli betydligt mer slutet mot Berzeliigatan i jämförelse med planförslaget. En sammanbyggnad med Lorensbergsteatern skulle troligtvis inte ske, men den nya byggnaden skulle kunna uppföras mycket nära och därmed inkräkta på teatern med sin högre volym.

Detaljplaneförslaget är att föredra framför de båda nollalternativen, både vad gäller den sociala och ekonomiska hållbarheten. För den ekologiska hållbarheten är ett nollalternativ att föredra då det skulle innebära att de äldre uppvuxna träd kan bevaras alternativt att större del av ytan än i planförslaget blir till park.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* (Norconsult, 2026-04-17) har tagits fram som underlag till detaljplanen. Syftet med konsekvensanalysen är att beskriva konsekvenser av planförslaget, utifrån både sociala aspekter och barnperspektivet. Analysen har genomförts utifrån Göteborgs Stads metodik för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser. Denna bygger på studier och analyser av tidigare material samt planområdet med omnejd och en kunskapsinhämtande workshop med verksamheter i kvarteret.

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

Sammanhållen stad

Planområdets centrala läge gör att det är enkelt att hitta hit som gående, cyklist, med kollektivtrafik och med bil. Entréerna till planområdet och parken är idag otydliga och flera stråk upplevs som otrygga. Trädrader och alléer skapar idag ett visuellt samspel inom kvarteret. Det nuvarande parkeringshuset utgör en fysisk barriär och gör platsen oinbjudande och begränsar barnens rörelsefrihet.

Planförslaget medför nya stråk, torg och tydliga entréer vilket bedöms bidra till att koppla samman de nya bostäderna och verksamheterna med de viktiga kulturinstitutionerna och parken inom kvarteret samt att säkerställa tillgängligheten till befintliga funktioner. De urbana kvaliteterna bedöms stärkas med planens genomförande. En blandning av bostadsformer är positiv, dock medför planen inte till att minska segregation i staden.

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse i anslutning till befintlig park vilket kan medföra stora positiva sociala konsekvenser. Aktiva bottenvåningar runt hela kvartersbebyggelsen, tydliga entréer och nya mötesplatser som tidigare saknats tillskapas. Med planens genomförande bedöms parken bli en mer attraktiv plats för barn och unga att vistas och leka i.

Samspel

Över lag upplevs parken bredvid planområdet idag som folktom och det är få som rör sig igenom området. Med tillkommande bostäder och aktiva bottenvåningar enligt planförslaget kan området aktiveras och göra det mer attraktivt för vistelse, aktivera kringliggande funktioner och skapa nya utrymmen för samspel för olika målgrupper. Samspelet med parken bedöms med planens genomförande förtydligas, och parkens gröna karaktär förlängs ut längs det nya kvarterets sidor för att få en parkkänsla och skapar tydliga entréer intill parken. Planförslaget bidrar till nya målpunkter och vistelseytor. Gemensamma lokaler för samvistelse i bostadsgården kan bidra till en lokal sammanhållning och erbjuda trivsamma vardagsmiljöer för de boende i området. Den privata bostadsgården ligger skyddad i det kringbyggda kvarteret och erbjuder goda möjligheter för boende och barn att vistas utomhus i boendemiljön, leka eller vila.

Vardagsliv

Tillkommande bebyggelse bedöms medför en ökad känsla av trygghet inom planområdet och i övriga kvarteret och bidrar till ett mer varierat utbud för olika målgrupper. Det gör planområdet mer tillgängligt och trivsamt för alla. En säker trafikmiljö är viktig för att skaffa trygga lekmöjligheter för barn. Genom stärkta och mer inbjudande entréer kan Lorensbergsparken få fler besökare och en tydligare annonsering i gaturummet, vilket är positivt för dem som använder parken och för de verksamheter som finns i parken. Förslagets täta och blandade bebyggelse med bostäder, aktiva bottenvåningar och verksamheter, ger bra förutsättningar för en väl fungerande hållbar och jämställd vardag utan bilberoende. Närheten till park och kultur bedöms ge ytterligare positiva möjligheter till ett rikt vardagsliv mitt i staden. Den privata bostadsgården underlättar vardagslivet för barnfamiljer.

Identitet

Planförslaget tar avstamp i stenstadens gestaltning och klassisk arkitektur som dominerar runt omkring planområdet. Att samtidigt anpassa planförslaget till områdets kulturhistoriska värden och parken som grön närmiljö är avgörande för att spegla områdets karaktär och knyta an till områdets identitet. Att bevara poppeln, som ett viktigt landmärke med historiskt värde och som karaktärsbildande grön målpunkt och naturlig mötesplats, bedöms stärka platsens nuvarande identitet.

Planförslaget medför bostadsbebyggelse på en plats som under lång tid bara använts för parkering. Detta kan påverka framtida generationers koppling till området positivt. Kvarteret som helhet kan samtidigt upplevas som mindre öppet eftersom den låga skalan som finns idag byts ut mot en hög bebyggelse som kommer att dölja befintliga siktlinjer mot kvarterets olika institutioner. Den nya bebyggelsen kan komma att dölja och skymma viktiga karaktärsdrag i parken och på så sätt påverka människors upplevelse av området.

Placeringen av de nya alléerna, och förstärkning av entréerna till parken och teaterstråket bedöms stärka kvarterets identitet och ge ett tydligare sammanhang som på ett bättre sätt bjuder in till kvarterets kulturella institutioner. Parken och teatern stärks av det nya torget och skapar ett trivsamt stadsrum för olika åldrar. Det gör att barn kan skapa en känsla av samhörighet och en relation till platsen. Aktiva bottenvåningar bidrar till en attraktiv stadsmiljö och till att skapa identitet.

Hälsa och säkerhet

Idag upplevs planområdet som otryggt och undangömt och trafikintensiteten utgör en osäker miljö, inte minst för barn.

Tillkommande bebyggelse och verksamheter enligt planförslaget bedöms bidra till att skapa en förbättrad livsmiljö utifrån hälso- och säkerhetsperspektivet och bidrar till en mer mänsklig omgivning. De aktiva bottenvåningarna bidrar till mer liv och därmed ökad trygghet i området. Tydliga stråk, nya mötesplatser och överblickbarheten bidrar till en tryggare plats. Möjligheter till uteserveringar mot parken medför stora positiva konsekvenser utifrån ett socialt perspektiv. De kan bidra till att hela kvarteret, Lorensbergsparken och området runt om hotellet upplevs tryggare på grund av ökad mänsklig aktivitet vilket överväger den störning som kan uppstå för boende i området.

Utifrån ett hälsoperspektiv och med hänsyn till platsens identitet är det negativt att de äldre träden mot Berzeliigatan tas bort med förslaget. Nya alléer och träd planteras som ersättning för de som tas bort vilket är positivt och placeringen är genomtänkt. En tydlig grönstruktur kan bidra positivt till de boendes hälsomiljö.

Genom att utforma torgytorna teaterstråket och Karl Gerhards Plats på fotgängares villkor, med enkelriktad trafik (bortsett från in- och utfart till parkeringsgarage) bedöms trafikrummet bli tydligare och mer orienterbart för fotgängare, samtidigt som det fortsatt möjliggör angöring till verksamheter inom kvarteret. Markbeläggning, gröna element och körbara ytor ska vara underordnade gångtrafikanter och vistelsezoner.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet såväl som omgivande bebyggelse och park berörs av riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5], enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse, följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen och planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på ett fåtal intressen.

Planförslaget innebär ingen eller begränsad påverkan på flera miljöaspekter. Luftmiljö- och bullerfrågorna bedöms kunna hanteras genom utformning/reglering. Flera trädrader, däribland en biotopskyddad allé längs Södra Vägen och några äldre träd med måttliga naturvärden kommer att påverkas och relevanta kompensationsåtgärder har studerats under planarbetet. Dispens från biotopskyddet med villkorad kompensation har beslutats av Länsstyrelsen. Ambitionen är att den tillkommande bebyggelsen ska kunna upplevas som omsluten av parken och placeringen av nya träd och trädrader har studerats hand i hand med bebyggelseutformning.

Platsen har känslighet för förändringar avseende kulturmiljön och ett antal riksintresseaspekter kommer att påverkas negativt, främst genom bebyggelsens skala och markanvändning. Betydande påverkan bedöms kunna undvikas genom varsam utformning med utgångspunkt i platsens och omgivningens kulturhistoriska värden uttryckta i det framtagna kulturmiljöunderlaget samt med stöd i tydliga planbestämmelser.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-05-06. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning och har bekräftat bedömningen i sitt samrådsyttrande. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen bedöms i olika omfattning påverka miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* påverkas främst med avseende på delmålet om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Planförslaget påverkar delmålet negativt då flera äldre träd, som är viktiga livsmiljöer för många arter, tas ner. Däremot möjliggör planförslaget plantering av flera nya träd som kommer bidra till att återskapa och upprätthålla flera ekosystemtjänster. Flera gröna inslag är tilltänkta i de nya stadsrummen och på bostadsgården. Grönytefaktor används för att beräkna hur väl åtgärderna bidrar till ekosystemtjänsterna.

Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas främst avseende delmålet om att minska klimatpåverkan från resor och transporter. För att nå delmålet krävs bland annat överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik. Byggnation av nya bostäder i detta centrala läge som har god kollektivtrafik går hand i hand med ambitionen att minska klimatpåverkan från resor och transporter. Planförslaget innebär även generösare ytor för gång och cykel, vilket längs med Södra Vägen innebär att antal körfält för bil minskar från två till ett. Vidare innebär platsens förutsättningar och andra anspråk utifrån planens syfte att knappt en fjärdedel av dagens parkeringsplatser får plats i det nya underjordiska garaget, vilket kan bidra till att fler väljer andra trafikslag än bil i linje med detta miljömål samt andra strategiska dokument.

Miljömålet *göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas avseende flera delmål. Delmålen om att öka luftkvaliteten och att minska buller för göteborgarna påverkas i viss utsträckning av planförslaget. Vägtrafiken står för det enskilt största bidraget till både höga halter av luftföroreningar och är även den största bullerkällan. I och med planförslaget skapas nya bostäder i ett centralt läge nära till allt. Däremot innebär det även nya bostäder i ett bullerutsatt område, men den tysta kringbyggda gården bidrar till att uppnå god ljudmiljö. När det gäller delmålet om att öka tillgången till grönområden och användning av ekosystemtjänster, bidrar planförslaget med vissa förbättringar i tillgängligheten till Lorensbergsparken och med att göra parken tryggare genom fler människor i rörelse.

Naturmiljö

Naturvärdena inom planområdet är i stort sett helt och hållet kopplade till förekommande träd, de äldre träden i synnerhet. Påverkan på äldre och/eller grövre träd, särskilt sådana som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd, kan förväntas påverka förekommande naturvärden negativt.

Planförslaget innebär att träd, av olika arter, storlekar och ålder, intill det befintliga parkeringsgaraget påverkas. Att bevara dessa träd på plats bedöms mycket svårt både vid rivning av parkeringsgaraget och vid utbyggnad i enlighet med planförslaget. Det innebär att natur-, kulturmiljö- och stadsbildsvärden som inte minst äldre uppvuxna träd besitter går förlorade. Ett av träden vid parkeringsgaraget, intill det västra hörnet, en grov särskilt skyddsvärd poppel, bedöms vara i gott skick och möjlig att bevara på plats vid rätt omhändertagande innan, under och efter byggnation. Poppeln har stor betydelse för platsens identitet och naturvärden och kommer att skyddas genom planbestämmelser.

I syfte att på sikt återskapa naturvärden samt karaktäristiska stadsbildsvärden som kvarteret innehar, avses nya träd planteras längs med gatorna och inom planområdet. Träden längs med Södra Vägen som omfattas av biotopskydd kommer att ersättas med en ny trädrad längs med gatan. Dispens från biotopskyddet med villkorad kompensation har beslutats av Länsstyrelsen.

Den rödlistade arten kråkrassing har noterats vid Berzeliigatan och kommer att påverkas samt hanteras om möjligt vid byggnation.

Kulturmiljö

En *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Norconsult, 2026-04-22) har tagits fram i syfte att redogöra för vilka effekter och konsekvenser planförslagets genomförande kan få på de kulturhistoriska värdena inom och i anslutning till planområdet. De bedömda effekter som planförslagets påverkan på platsens kulturhistoriska värden ger har i utredningen ställts i relation till det identifierade värdet varpå en gradering av planförslagets konsekvenser har kunnat göras.

Utöver konsekvenser för områdets utpekade och lagskyddade kulturmiljöer redovisar utredningen också en bedömning om risken för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden.

Planförslaget påverkar ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde som ingår i Göteborgs bevarandeprogram, byggnadsminnet Lorensbergsteatern och tre uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad [O 2:1-5]; 1600- och 1700-talens fästningsstad med spridda rester av donationsjordarnas landerier, det sena 1800-talets storstadsomdaning och -utbyggnad, 1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden, Götaplatsen med omgivande kulturinstitutioner.

Planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt för det särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Vasaparken – Götaplatsen – Renströmsparken som är beläget inom planområdet. Främst då den lokala skalförskjutningen som sker genom den tillkommande bebyggelsen kommer att delvis förändra stadsbilden. Då området har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge måttliga negativa konsekvenser.

Byggnadsminnet Lorensbergsteatern gränsar till planförslaget och påverkas indirekt av planförslaget genom den lokala skalförskjutningen som sker. Planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt avseende byggnadsminnet. Då byggnadsminnet har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge måttliga negativa konsekvenser.

Planförslaget bedöms ge små till måttliga negativa effekter för tre av riksintressets olika uttryck som berörs. Då riksintresset i sin helhet har ett stort värde, och planförslaget bedöms ge måttligt negativa effekter för två av tre berörda uttryck för riksintresset bedöms de sammantagna konsekvenserna för riksintresset som en stor negativ konsekvens.

De kumulativa effekter som identifierats (antagna detaljplaner i planområdets närhet samt för Göteborgs övriga landerier) bedöms inte påverka de sammantagna konsekvenserna, varken i positiv eller negativ riktning.

Planförslaget leder inte till att några av riksintressets värden som ligger till grund för utpekandet förloras eller förvanskas, då påverkan till stora delar är visuell. Planförslaget

bedöms inte heller försvaga dessa värden i sådan utsträckning att de mindre väl belyser det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget som ligger till grund för utpekandet.

Planförslaget ger däremot en viss påverkan på de egenskaper som är centrala för läsbarheten och upplevelsen av miljön (riksintressets uttryck), då äldre träd inom planområdet försvinner, och stadsbilden och upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras med planförslagets slutna bostadskvarter. Dessa förändringar försvagar läsbarheten och möjligheten att uppleva och förstå delar av det riksintressanta uttrycket ”*spridda rester av donationsjordarnas landerier*”.

Planförslagets högre byggnadshöjder innebär också en påverkan på sådana egenskaper som stödjer eller förstärker läsbarheten av samtliga berörda uttryck för riksintresset. Detta då möjligheten att genom planområdet se och uppleva flera av riksintressets uttryck parallellt försvåras med planförslagets högre bebyggelse. Även Lorensbergsteaterns idag synliga läge, och roll som visuell dominant i parkmiljön minskar på grund av skalförskjutningen inom kvarteret, vilket till viss del reducerar läsbarheten av det riksintressanta uttrycket ”*Götaplatsen med omgivande kulturinstitutioner*”.

Planförslaget bedöms dock endast påverka läsbarheten och upplevelsen av de riksintressanta uttrycken i viss utsträckning - det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt kunna läsas och upplevas.

Sammantaget bedöms planförslaget inte leda till att de värden som ligger till grund för den riksintressanta miljön förloras eller förvanskas i sådan omfattning att det leder till påtaglig skada på riksintresset.

Planförslaget riskerar dock att leda till att läsbarheten av, och möjligheten att uppleva riksintressets uttryck delvis försvagas. Planförslaget riskerar främst att försvåra läsbarheten, och påverka möjligheten att uppleva riksintressets uttryck snarare än att åsamka skada på de fysiska uttryck för riksintresset som berörs av planen. Den direkta påverkan som ger upphov till negativa konsekvenser i och med planförslaget sker framför allt på befintliga träd.

Till samrådshandlingen listade konsekvensbeskrivningen tre åtgärdsförslag vilka till granskningen har inarbetats i förslagshandlingen för allmän plats och i planhandlingarna. Även åtgärder i form av informationsskyltar om Lorensbergsparkens historia ingår i förslagshandlingen tillsammans med ytterligare åtgärder som syftar till att mildra planförslagets negativa konsekvenser. Planförslaget har också förtydligat vissa egenskapsbestämmelser för allmän plats, där minsta antalet alléträd reglerats. Konsekvensbedömningen bedömer att det är av stor vikt att säkerställa att förslagshandlingens gestaltungsförslag genomförs i samband med detaljplanens genomförande, för att minska detaljplanens negativa effekter för kulturmiljön.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte ge någon betydande påverkan på luft. Hastigheten på gatorna är låg (50 km/h skyltad hastighet och mindre i praktiken), trafikmängderna i området är relativt låga och den uppskattade tillkommande trafiken bedöms inte bidra till någon större haltökning av utsläppen.

Luftutredningen visar att såväl miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmålet klaras i hela utredningsområdet avseende NO₂ och PM₁₀ för alla tre scenarier - nuläget,

noll- respektive utbyggnadsalternativet. Halterna av NO₂ är något lägre för noll- och utbyggnadsalternativet jämfört med nuläget medan halterna av PM₁₀ är något högre i noll och utbyggnadsalternativen jämfört med nuläget.

Påverkan på vatten

De planerade och studerade åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall bedöms tillgodose kraven gällande fördröjningsvolym, föroreningshalt och föroreningsbelastning. Dagvatten från del av takytorna planeras att inte genomgå rening innan det når ledningsnätet. Väl tilltagen rening av dagvatten från övriga ytor föreslås för att kompensera för detta. Beräkningar visar att föroreningshalter och -mängder blir betydligt lägre med planförslaget vilket innebär att planens genomförande bedöms bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken.

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats gata, torg, park, gång- och cykelväg, flytt av befintliga ledningar, förrättningar, fastighetsbildning och marksanering.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga investeringar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämndens intäkter från arrende inom planområdet kommer att upphöra.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelväg, övergångsställe samt torgytorna.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta markförvärv, fastighetsbildning, alla åtgärder inom kvartersmarken inklusive kostnader för nödvändiga lov, anslutningsavgifter för el, tele VA med mera, tillstånd för vattenverksamhet, erforderliga geotekniska undersökningar, geotekniska åtgärder samt nödvändiga stödkonstruktioner.

Exploatören ska bekosta uppförandet av underjordiskt parkeringsgarage.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får utgifter för att säkerställa ledningar med ledningsrätt inom kvartersmark samt flytt av befintliga ledningar och anläggningar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil
Projektledare

Paula Widmark
Planarkitekt Norconsult

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Jönsson
Projektledare