

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2026-04-21

Diarienummer: SBF-2023-00499

Sandra Trzil

Aktbeteckning: 2-5691

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 18 juni 2024 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 14 augusti 2024 – 24 september 2024.

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 istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-0499.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3. Ett välbesökt öppet hus hölls på Stadsbiblioteket den 28 augusti klockan 17-18:30. Ett digitalt samrådsmöte genomfördes den 3 september klockan 10:30-11:30 för ett fåtal deltagare.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Totalt har 26 yttranden kommit in under samrådstiden. Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på kulturmiljön, gestaltning och utformning av bebyggelsen, utformning och utveckling av parkmiljön, parkering, trafik och logistik, genomförandefrågor, påverkan under byggtiden, säkerställande av kommunal service samt risker kopplat till bland annat buller, strålning och vibrationer. Allvarligaste invändningen gäller påverkan på kulturmiljön inklusive Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern, samt risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Förvaltningen har bedömt att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och genomförandet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt

riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i länsstyrelsens yttrande för att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande även att man delar kommunens preliminära bedömning om att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Inför granskning har gestaltning av allmän plats inom och i anslutning till planområdet vidareutvecklats och en förslagshandling för allmän plats tagits fram och biläggs handlingarna. Utöver detta har några underlag och utredningar justerats i mindre utsträckning och ett utlåtande avseende vibrationer tagits fram.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är i stort positiva till planförslaget som möjliggör för nya bostäder och lokaler i ett centralt läge. Exploateringsförvaltningen ställer sig positiv till fortsatt arbete med planeringen under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

En fördjupad förslagshandling behöver tas fram i det fortsatta arbetet för att bättre kunna säkerställa att allmän platsmark kan genomföras med planerad utformning av gator, torg, parkåtgärder, flytt av ledningar och nya ledningar tillsammans med utbyggnad av kvarter och angränsande projekt. Även en trafikanalys krävs för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. I detta arbete blir följande aspekter särskilt viktiga:

- Platsen i sig är komplex, med flera målbilder och projekt som pågår parallellt. Samordning behöver fortsätta ske med ett flertal projekt som pågår parallellt såsom Engelbrektslänken, Korsvägen och Arenan. Samverkan med stadsmiljöförvaltningens arbete med att rusta upp Södra Vägen behöver fortsätta för att säkerställa gränsdragningar mellan projekten men även komma fram till gemensam gestaltning och utformning.
- Alternativ utformning till den föreslagna sektionen för Södra Vägen bör utredas bland annat med avseende på placeringen av trädrad. Även höjdsättning, lutningar, tillgänglighet, gestaltning och avfallshantering samt standard för leveransytan på västra sidan bör utredas vidare.

- Samordning med ledningsägare behöver fortsätta för att säkerställa att ledningar som flyttas får plats och fungerar med planerad utformning som exempelvis placering av träd.
- Planförslaget innebär ingen direkt fysisk påverkan på Lorensbergsparken, men att fler boende tillkommer i närområdet innebär ett ökat tryck och slitage på parkens funktion som bostadsnära park. Förstärkningsåtgärder är därför nödvändiga och bör i första hand utgöras av åtgärder som dels höjer sociotopvärdet Vila (lugn, ro, avkoppling, hämta kraft), dels förstärker entréer för att tydligare annonsera parkens närvaro. Det finns också möjligheter att nyttja delar av parken som yta för kompensationsåtgärder för förlorade ekosystemtjänster inom planområdet.
- Behov och påverkan under byggskedet bör utredas inför granskningsskedet. Påverkan på den särskilt skyddsvärda poppeln är en del av arbetet. En rotkartering och en okulär besiktning av den särskilt skyddsvärda poppeln har genomförts som visar att trädets vitalitet är god. Vid byggnation av bostadskvarteret krävs försiktig schaktning där rotkunniga personer medverkar för att undvika negativ påverkan på rotsystemet. Detsamma gäller för de två lindar som är planterade intill Lorensbergsteaterns absid.

Exploateringsnämnden ska fatta beslut om genomförandet innan detaljplanen antas.

Yttrande från S, V och MP

Göteborg stad har ett uppdrag att stimulera återbruk och cirkulärt byggande. Vi ser att det finns goda förutsättningar att implementera sådana lösningar i detta projekt. Vi utgår därför från att berörda aktörer överväger detta i den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet samt att man inventerar värdena och möjligheterna att återbruka i den befintliga bebyggelsen.

Kommentar:

Under arbetet med granskningshandlingen och en förslagshandling för allmän plats, som exploateringsförvaltningen tagit fram, har flera av synpunkterna ovan diskuterats och utretts. Bland annat har alternativa utformningar av Södra Vägen utretts, samordning med närliggande projekt, ledningsägare och berörda förvaltningar har genomförts. I arbetet har även samordning med utformning av anslutande förgårdsmark skett.

Avseende alternativ utformning av Södra Vägen har två olika utformningar diskuterats, och med anledning av framför allt platsens höga kulturmiljövärden har man landat i att fortsatt planera för en utformning enligt samrådsförslaget, med trädraden mellan cykelbanan och körbanan. Detta för att säkerställa möjligheten för bredkroniga träd som linjerar befintlig allé mot Korsvägen, vilket överensstämmer med rekommendationer från den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

Samordning med ledningsägare sker inom ramen för arbetet med förslagshandlingen för allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att det finns risk för ett ökat slitage på parken. Inom arbetet med förslagshandlingen har åtgärder som förbättrar parken

utretts, med fokus på ökad möjlighet till lek, vila och rekreation. Entréerna till parken utformas för att skapa en inbjudande miljö.

För att kompensera för de ekosystemtjänster som går förlorade vid exploateringen föreslås både skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder. De största befintliga ekosystemtjänsterna finns i de befintliga uppvuxna träden och för att kompensera för de som behöver tas ner planteras nya träd längs Södra Vägen, Berzeliigatan samt inom torgytorna inom kvarteret. Även vissa kompletterande trädplanteringar föreslås i Lorensbergsparken.

Skyddsåtgärder under byggskedet för poppeln beskrivs i förslagshandlingen samt i planbeskrivningen. Innan arbete påbörjas ska en skyddsplan upprättas. Planen måste godkännas av Göteborgs Stads planeringsledare för träd.

Påverkan under byggskedet har studerats i arbetet med förslagshandlingen. Det är generellt svårt att i detta skede helt utreda påverkan under byggskedet eftersom det är flera projekt i gång samtidigt i området, och flera projekt har osäkra tidplaner.

Under arbetet med granskningshandlingen har dialog förts med närliggande projekt. I samverkan med projektet Engelbrektslänken har man bland annat tittat på potentiella konsekvenser av att ta bort vänstersvängen vid Berzeliigatan samt möjligheten att öppna upp för vänstersväng på Engelbrektsgatan. Slutsatsen är att en framtida vänstersväng vid Engelbrektsgatan inte bedöms som omöjlig, vilket i så fall skulle kunna vara en potentiell framtida åtgärd.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att utredningsnivån är tillräcklig för detaljplanen. Ett större helhetsgrepp om trafiken i hela området med anledning av alla pågående projekt i närområdet bör tas av stadens strategiska avdelning.

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. Återbrukad gasten är ett hållbart och estetiskt tilltalande val, särskilt i projekt som berör kulturmiljöer. Vid utbyggnad av allmän plats föreslås gatstenen vara återbrukad i så stor utsträckning som möjligt.

Övriga synpunkter noteras.

2. Stadsfastighetsförvaltningen

Yttrandet har beslutats på delegation av Stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan dock behöver behovet av lagstadgad kommunal service ha en permanent lösning innan föreslagen exploatering kan tillåtas.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bevakar fortsatt frågan om att säkerställa skol- och förskoleplatser. Det pågår en översyn kring kapacitet för skola och förskola i detaljplanens närområde kopplat till ett flertal pågående stadsutvecklingsprojekt.

3. Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker de delar av detaljplaneförslaget som omfattar formspråk och materialval mot kvarterets utsidor, aktiva bottenvåningar och entréer som vänder sig in mot Lorensbergsparken, samt stärkta entréer till parken.

Kulturförvaltningen avstyrker de delar av detaljplaneförslaget som omfattar bebyggelsens höga exploatering med alltför höga höjder, samt bebyggelsens gestaltning mot Lorensbergsparken.

Kulturförvaltningens bedömning är att en exploatering på aktuell tomt behöver vara mycket omsorgsfullt anpassad efter sitt sammanhang, såväl gentemot kvarterets insidor som vänder sig mot Lorensbergsteatern och Lorensbergsparken, som mot utsidorna som vetter mot omgivande kvartersbebyggelse i stenstaden.

För att kunna inpassas i den kulturhistoriskt värdefulla miljön behöver förslaget stärka Lorensbergsparken, hålla en låg volym in mot parken, och in mot parken innehålla offentlig funktion som har en öppenhet mot, och ett samspel med parken, vilket kan stärka platsen ur ett socialt perspektiv.

Planförslagets höga exploatering ger upphov till negativa konsekvenser för de höga nationella och lokala kulturhistoriska värdena, både genom borttagande av uppvuxna träd och genom att höga byggnadsvolymer påverkar siktlinjer och vyer negativt.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär negativa konsekvenser för platsen ur ett ekologiskt perspektiv i jämförelse med nuläget, alternativt ett potentiellt scenario där den befintliga Lorensbergsparken utökas.

Utifrån ett socialt perspektiv ser Kulturförvaltningen positivt på att parkeringsgaraget ersätts med funktioner som skapar mer social närvaro i Lorensbergsparken. Förvaltningen ser även positivt på förslagets ambition att stärka entréerna till parken, vilket kan göra parkmiljön mer tillgänglig och välkomnande.

Förvaltningen menar att en exploatering på den aktuella platsen behöver stärka Lorensbergsparken och på ett tydligt sätt bidra till att integrera befintlig park och byggnader.

Tillkommande bebyggelse på platsen behöver förhålla sig mycket varsamt till, och anpassas ytterst omsorgsfullt till kvarterets, och omgivningarnas höga kulturhistoriska värden. Kulturförvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en alltför hög exploatering. De föreslagna höjderna ut mot omgivande gator håller en höjd på cirka 36 meter vilket motsvarar omkring 8 våningar. Framtagna kulturmiljöunderlag visar att den höga exploateringen medför allvarliga konsekvenser för berörda nationella och lokala kulturhistoriska värden.

Byggnadernas formspråk och materialval mot kvarterets utsidor bedöms däremot vara välanpassat till omgivande kvartersbebyggelse som kan fungera väl i relation till stenstaden genom välanpassade materialval och karaktärsdrag.

Förvaltningen anser vidare, att föreslagna höjder in mot Lorensbergsteatern och Lorensbergsparken är allt för okänsligt anpassade till miljöns karaktärsdrag och värden. Bebyggelsens höjder föreslås här till cirka 31-36 meter vilket motsvarar omkring 6-8 våningar. Bebyggelsen riskerar att uppfattas som höga väggar mot

kvarterets inre och behöver sänkas betydligt för att knyta samman bebyggelse och park, och ha en öppenhet och tydlig kontakt med parken.

Kulturförvaltningen anser att ett detaljplaneförslag på den aktuella tomten måste inordna sig i kvarterets unika särart som avviker från kringliggande kvartersbebyggelse. Kvarteret innehåller friliggande offentliga byggnader, vilket behöver upprätthållas och stärkas i detaljplanen. Förvaltningens bedömning är att bostäder möjligen kan fungera på platsen trots att det bryter mot en lång historisk tradition i kvarteret med offentligt innehåll, och gör kvarterets särart mer otydlig. Detta är dock endast möjligt, menar förvaltningen, under förutsättning att bebyggelsen i övrigt blir betydligt bättre anpassad in mot Lorensbergsparken genom väsentligt lägre höjd, samt med offentlig funktion som vänder sig in mot parken.

Kvarvarande lämningar från landerimiljön och Lorensbergs Cirkus kan finnas på platsen, en arkeologisk förundersökning bör därför utföras. Förundersökning bedöms inte krävas för ytan under parkeringsdäcket, men för omgivande parkytor. Alla arbeten som berör parkytor berör även potentiella äldre lämningar. I likhet med undersökningarna av Johannebergs landeri behöver även Lorensbergs före detta landeri förundersökas. Förvaltningen förordar att parkytor inte ska beröras av exploatering, så att äldre lämningar kan bevaras under mark och att kvarvarande parkyta värnas.

Kommentar:

Avseende bebyggelsens typologi, påverkan på riksintresse för kulturmiljövård och platsens kulturmiljövärden samt påverkan på parken, se utvecklat svar till Länsstyrelsen nedan. Stadbyggnadsförvaltningen bedömer att den planerade exploaterings höjd och volym är lämplig på platsen, utformningen följer funktionen som bostads- och verksamhetskvarter. Föreslagen bebyggelse har tagit fasta på omkringliggande stenstad i såväl höjder som utformning, och följer stenstadens övriga skala.

Mot parken föreslås bebyggelsen få en lägre skala och mer nedtonad gestaltning för att bättre samspela med parken och teatern. Inför granskning har denna delvis justerats. Byggnaden som vetter mot parken har dragits in 0,75 meter som en respektfull gest mot Lorensbergsteatern. På så sätt framträder teatern bättre i siktlinjen från Södra Vägen.

Till detaljplanens granskningshandling finns en förslagshandling för allmän plats där utformning av Lorensbergsparken redovisas. Ambitionen är att skapa en park som ger möjlighet till både vila, rekreation och ökat stadsliv för såväl närboende som besökare. Parkens gröna delar förstärks genom nya planteringar och träd runt om hela den nya bebyggelsen. Entréerna utformas för att ge en tillgänglig och inbjudande entré till parken. Längs fasaderna möjliggörs uteserveringar och i bottenvåningarna verksamhetslokaler. I parken lyfts platsens historia som landeri genom en ny trädgårdsanläggning och informationsplats. Utformningen har bland annat haft rapporten *Landerierna förstärkt* som utgångspunkt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har vidareförmädat kontakt mellan exploatören och Kulturförvaltningens kulturlots för fortsatta diskussioner om framtida hyresgäster mot Lorensbergsparken. En dialog har inletts för att i ett tidigt skede identifiera hur man kan skapa bra förutsättningar för senare hyresgäster. Den nya bebyggelsen föreslås få flera lokaler runt om hela kvarteret i olika storlekar. Detaljplanen reglerar inte hyresgäster, däremot uppmuntras kulturella

verksamheter. Generellt kan verksamheter inom olika fält tillsammans skapa en mer publik och aktiv plats. Framtida verksamheter behöver även samexistera med bostäderna på platsen.

Länsstyrelsen har i samrådet inte yttrat sig om de arkeologiska förutsättningarna, men har tidigare under processen meddelat att man ur arkeologisk synvinkel inte har något att erinra. Någon arkeologisk förundersökning kommer därför inte att utföras. Inga parkytor berörs av exploateringen. Den upprustning av parken som kommer ske innebär inga nya byggnader. Eventuella ledningsarbeten och trädplanteringar behöver ta hänsyn till arkeologi i enlighet med Kulturmiljölagen.

I övrigt noteras synpunkterna.

4. Förskolenämnden

Förskolenämnden avstyrker detaljplanen då den inte presenterar hur det tillkommande behovet av förskoleplatser som planen genererar ska lösas.

Förvaltningen riskerar att få en ökad kostnad då barn ej kan komma att erbjudas plats i närhet till boendet vilket kan leda till ökade vistelsetider för barnen. Förvaltningen riskerar även att inte kunna erbjuda plats till barn som har behov i enlighet med skollagen. För att lösa det ökade behovet kan förvaltningen tvingas beställa kortsiktiga lösningar i form av paviljonger.

Förvaltningen ser positivt på att det tillskapas bostäder och att det i detaljplanarbetet även tas upp att Lorensbergsparken har behov av att utvecklas. Att det skapas en bättre och tryggare miljö för gående med rymliga trottoarer och tillskapande av mer grönska även som kompensationsåtgärder i närområdet är något som förvaltningen tycker är bra.

I samrådshandlingen tas det upp att staden behöver tillskapa samtliga förskoleplatser som planen genererar ett behov av. Hur det ska göras eller på vilken plats ges inte svar på i planbeskrivningen.

Förvaltningens bedömning är att detaljplanen inte kan tillstyrkas så länge inte någon lösning för det ökade behovet av förskoleplatser presenteras inom arbetet för detaljplanen. I området pågår fler detaljplaner där det likt denna saknas lösning för hur kommunal service i form av förskola ska lösas.

Kommentar:

Se svar till stadsfastighetsförvaltningen, yttrande 2, ovan.

5. Funktionsnämnden

Nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken i Lorensberg, med de synpunkter som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Det är bra att det skapas fler bostäder med tillgång till god boendemiljö, service, handel och kollektivtrafik vid Lorensbergsparken, då staden växer och det behövs fler bostäder. Att samtidigt stärka omgivande gator med bättre tillgänglighet och trygghet är bra för alla människor, inklusive förvaltningen för funktionsstöd målgrupper.

Göteborgs Stads *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026* gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor. Förvaltningen understryker behovet av att planera och bygga fler bostäder med särskild service (BmSS). Att bostäderna byggs via en privat aktör minskar förvaltningens möjligheter att hyra in en BmSS i kvarteret och ingen BmSS ingår därför i markanvisningen.

I parkområden ska den mjuka parkkaraktären vara utgångspunkten i valet av markbeläggning. Förvaltningen framhåller att valet av material är viktigt så att personer med rörelsenedsättningar lätt kan ta sig fram och nyttja parkområdet.

Att tillkommande bebyggelse medför en ökad känsla av trygghet inom planområdet och i övriga kvarteret blir mer tillgängligt och trivsamt för alla målgrupper anser förvaltningen är positivt. Att stråk och nya mötesplatser blir mer tillgängliga och får bättre överblickbarheten bidrar till större trygghet för alla människor. Den bostadsnära parken kommer bli mer attraktiv att vistas och leka i vilket medför stora positiva sociala konsekvenser för alla andra målgrupper. Bostadsnära parker har stor betydelse och ökar kvaliteten i livsmiljö för människor i alla målgrupper, inklusive personer med funktionsnedsättning.

Det är även bra att det i förslaget till detaljplan säkerställs att det nya underjordiska garaget kommer ha parkering för rörelsehindrade i närhet till tillgänglig entré för respektive trapphus samt att plats där angöring för till exempel färdtjänst för rörelsehindrade sker ska vara tillgänglig.

Kommentar:

Tillgänglighet har hanterats och varit en del av arbetet med förslagshandlingen för allmän plats. I utformningen av allmän plats har utgångspunkt varit att skapa en tillgänglig miljö för alla utifrån principen om universell utformning. Markbeläggning och belysning i parken har utretts inom arbetet med förslagshandlingen. Hårdgjord markbeläggning kommer framför allt utgöras av kryssharnad storgatsten, granithällar och stenmjöl. Entrén från Berzeliigatan utformas med en lutning under 5% för att klara tillgänglighetskraven. Förslagshandlingen är avstämd med stadsmiljöförvaltningens tillgänglighetsexperter.

Övriga synpunkter noteras.

6. Socialnämnden

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken med synpunkter enligt förvaltningens bedömning.

Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillkommer på redan bebyggd mark i ett attraktivt läge i staden och ersätter ett tillfälligt parkeringshus. Däremot finns det flertalet frågor som behöver belysas bättre samt omhändertas i det fortsatta planarbetet. Det gäller särskilt behovet av kommunal service i form av grundskola och förskola då Göteborgs Stad vid utveckling av bostäder ska säkerställa att

tillräcklig samhällsservice alltid finns i närområdet. Staden behöver utgå från förutsättningarna för hur samhällsservice kan tillgodoses i ett område, och låta det styra hur mycket och vilken typ av bostäder som kan byggas där.

Samhällsekonomiska konsekvenser och effekter där sociala värden synliggörs är svårt att utläsa i handlingarna. Staden behöver ha ett bredare och mer långsiktigt ekonomiskt perspektiv som inkluderar kommunalekonomiska kalkyler som komplement till exploateringsekonomins mer kortsiktiga förhållningssätt. Olösta frågor kring placering av förskola eller grundskola kan innebära dyra hyreslösningar eller temporära bygglovslösningar som påverkar kvaliteten negativt på den pedagogiska, fysiska miljön samt förskolans eller skolas driftsekonomi.

Kommunal service

Förvaltningen anser inte att frågan om skol- och förskoleplatser är tillräckligt belyst i planhandlingarna. Någon långsiktig lösning på var de platser som planen genererar ett behov av ska tillskapas och när finns inte framme. Aktuell plan är en av flera planer, såväl antagna som pågående detaljplaner med framtida bostadsinnehåll i Norra centrum, som inte har löst det tillkommande behovet av utbildningsplatser inom det egna planområdet. I Norra centrum finns redan ett underskott av både skol- och förskoleplatser.

Det finns därmed en risk att staden tillskapar bostäder utan att säkert veta att det går att möjliggöra ett fungerande vardagsliv med grundskola och förskola i närområdet. Förvaltningen ser att detta förhållningssätt särskilt riskerar att drabba barn och barnfamiljer negativt. Vid tillskapande av ytterligare bostäder i Norra Centrum vill förvaltningen se ett omhändertagande av helhetsbehoven och att kommunal service inte prioriteras bort till förmån för en kortsiktig exploateringsekonomi.

Sociala konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Detaljplanens arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer i stort stadens metodik. Förvaltningen anser att de identifierade åtgärdsförslagen är konkreta och tydliga men önskar att de kompletteras med en ansvarsfördelning för att få framdrift och möjliggöra uppföljning. Detta blir särskilt viktigt då detaljplanen inte omfattar Lorensbergsparken vilken varit i fokus för de genomförda workshoparna i processen. Förvaltningen ser risker med att processen tappar i trovärdighet om inte resultatet kan omhändertas och följas upp.

Förvaltningen instämmer i flera av slutsatserna från bilagan med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser och vill särskilt lyfta fram behovet av att säkerställa att föreslagna och planerade åtgärder i parken genomförs i samband med planens genomförande.

Förvaltningen saknar de mer utåtriktade delarna i processen som behöver genomföras i dialog med människor med relation till platsen. Detaljplanens sociala komplexitetsnivå ställer krav på att denna typ av kunskap behöver inhämtas, där exempelvis hemlösa kan vara en relevant målgrupp för platsen. Planområdet ligger i nära anslutning till stadsbiblioteket, som är en utpekad viktig plats för hemlösa och socialt utsatta grupper, vilket socialförvaltningarnas uppsökarenhet redogör för. En annan viktig målgrupp att involvera och låta komma till tals är barn och unga, särskilt med tanke på de föreslagna åtgärderna i Lorensbergsparken, där funktioner för dem bör prioriteras.

Lorensbergsparken och vistelseytor

Lorensbergsparken ingår inte i planområdet men ett ökat besökstryck förväntas. Förvaltningen instämmer i bedömningen att det därför behövs kvalitetshöjande åtgärder.

Förvaltningen ser positivt på en föreslagen ny passage i förlängningen av stråket längs Karl Gerhardts Plats som kopplar kvarteret till hållplatsen Berzeliigatan på Södra Vägen, södergående riktning.

Bostäder och segregation

Det är svårt att få information om vilken typ av upplåtelseform, boendeform eller storleksfördelning som tillkommande bostäder innebär. Detta är viktiga aspekter att belysa då staden behöver skapa en variation av bostäder, det vill säga komplettera med det som saknas i området för att möta olika behov.

Socialförvaltningen instämmer i bedömningen att planen inte medför några strategier för att minimera segregation i staden. Förvaltningen bedömer att det aktuella planförslaget inte bidrar till att motverka boendesegregation i stadsområdet eller i staden som helhet på kort sikt, eftersom planförslaget innebär ett tillskott av nybyggda bostäder, som tenderar att medföra högre boendekostnader, i ett område med förhållandevis hög socioekonomisk status.

Kommentar:

Åtgärdsförslagen i SKA/BKA-matrisen har kompletterats med en ansvarsfördelning för att underlätta det fortsatta arbetet och uppföljning. SKA/BKA och planbeskrivningen uppdateras utifrån granskningsförslaget samt utifrån föreslagen utformning av Lorensbergsparken.

Till granskningsförslaget finns en förslagshandling för allmän plats, som tar ett samlat grepp om hela Lorensbergsparken och detaljplanen. I arbetet har de rekommendationer till åtgärder som lyfts i SKA/BKA omhändertagits, och flera förstärkningsåtgärder föreslås i både parken och inom detaljplanens allmänna plats. Se även svar till kulturnämnden och exploateringsnämnden.

Dialog har förts med socialförvaltningen avseende hemlösas och socialt utsattas användning av parken. Lorensbergsparken kommer genom förslaget få en generell upprustning med trygghetsåtgärder så som ökad belysning och fler människor som rör sig genom parken. En ökad trygghet är generellt positiv för alla som vistas i parken eftersom det minskar risken att utsättas för brott. I parken finns möjlighet att uppföra bord och sittmöjligheter.

Planbeskrivningen kompletteras med information om upplåtelseform. Upplåtelseform är inte möjligt att styra i detaljplan men frågan regleras i det markanvisningsavtal som finns upprättat. Minst 30% av bostäderna ska utgöras av hyresrätter enligt avtalet. Inte heller fördelning av lägenhetsstorlekar regleras i detaljplanen utan blir en fråga för senare skede.

Angående skol- och förskoleplatser, se svar till stadsfastighetsförvaltningen, yttrande 2.

Övriga synpunkter noteras.

7. Kretslopp och vatten

Yttrande har beslutats på delegation av Kretslopp och vattennämnden.

Avfall

Kretslopp och vatten anser att det finns förutsättningar för att skapa en fungerande avfallshantering för det nya kvarteret. Har inga krav på ändringar av planhandlingarna men vill poängtera att utformning av både utrymmen för avfallshantering och körytor kommer vara avgörande för hur avfallshanteringen kan fungera.

Avfallsfordon kommer endast kunna angöra det nya kvarteret längs teaterstråket och mot parken. All avfallshantering behöver därför lösas på en begränsad yta av kvarteret vilket innebär att det blir extra viktigt att tänka till hur det går att ordna avfallshantering för samtliga verksamheter. Kretslopp och vatten godkänner avfallshantering via hiss men vill understryka att det inte är en lösning som rekommenderas. En hisslösning innebär att avfallshanteringen tar längre tid och medför extra kostnader. Om det ändå blir den lösningen är det positivt att planbeskrivningen så tydligt beskriver vilka förutsättningar och krav som gäller. Det är även positivt att planbeskrivningen specificerar att grovavfall ska kunna tillskapas i bottenplan och att fettavskiljare ska finnas för de verksamheter som behövs.

Det framgår inte av planförslaget om kvarteret kommer delas i flera fastigheter. Eftersom det är begränsat var miljörum kan placeras så kan en fastighetsindelning försvåra avfallshanteringen och det kan uppstå behov av att avfallshanteringen säkras genom gemensamma lösningar. Det samma gäller om 3D-fastigheter bildas, då behöver det säkerställas att fastigheter ovan markplan har möjlighet till utrymmen för sin avfallshantering i markplan.

Utformning av torgytan är avgörande för att avfallsfordon ska kunna köra och angöra där. Uppmärksammar särskilt planbestämmelsen om trädplantering och att det är viktigt att inte träd placeras så de hindrar framkomligheten för avfallsfordon.

Hur avfall från Lorensbergsteatern ska hanteras under utbyggnadsperioden och i vilken mån framkomlighet behövs under utbyggnadstiden är också viktiga frågor att hantera.

VA, dagvatten och skyfall

Som framgår av planbeskrivningen krävs förläggning av nya allmänna VA-ledningar för att kunna försörja planerad bebyggelse. Kretslopp och vatten önskar förslag till fastighetsindelning inför granskning för att kunna bedöma behov av ledningsutbyggnad och placering av anslutningspunkter. Ledningsförläggningen kan komma att påverka andra funktioner som planeras för detaljplanen, bland annat placering av träd, tekniska anläggningar mm.

Utöver flytt av anodskydd som nämns i planbeskrivningen innebär planförslaget också att befintliga serviser i Berzeliigatan till Lorensbergsteatern behöver flyttas. Vi föreslår att anodskydd flyttas in i Lorensbergsparken och i möjligaste mån läggs i befintliga grusvägar för att minimera påverkan på parken. Vidare dialog med både Kretslopp och vatten och fastighetsägare krävs för att hitta en ny lämplig placering och planera flytt av serviser.

Både trädrader och fristående träd planeras inom och utanför planområdet. Det är viktigt att fortsatt dialog förs med Kretslopp och vatten för att hitta lämpliga

placeringar av träd som möjliggör att det finns åtkomst till och inte påverkar den allmänna VA-anläggningen.

Fortsatt involvering och dialog av och med Kretslopp och vatten krävs under både projekterings- och byggskede för att säkerställa nytt läge för befintliga ledningar, förläggning av nya ledningar och lämpliga ledningsstråk.

Eftersom delar av dagvatten från kvarteretsmark inte genomgår rening enligt planförslaget föreslår Kretslopp och vatten en tydligare planbestämmelse som säkerställer totalbehovet av både fördröjning och rening.

VA-ledningar, anodskydd och serviser som behöver flyttas till följd av planerad bebyggelse bekostas av påkallande part och belastar inte VA-kollektivet.

Kretslopp och vatten får utgifter och kostnader för anläggning och drift av dagvattenanläggning och dess hydrauliska funktion.

Kretslopp och vatten får intäkter i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar om behov finns.

Yttrandet innehåller information om avfallshantering till exploatör.

Kommentar:

Förslagshandlingen för allmän plats hanterar många av de synpunkter som yttrandet lyfter, och tittar på frågor som rör ledningsdragningar, placering av träd, hämtning av avfall, placering av anodskydd, serviser m.m. Förslagshandlingen har tagits fram i dialog med Kretslopp och vatten.

Avfallshanteringen för kvarteret har studerats mer noggrant inför granskning. Planbeskrivningen har uppdaterats. Miljörum föreslås fortsatt i kvarterets bottenvåning och källarvåning. Grovavfall kommer placeras i bottenplan i nära anslutning till lastplats för avfallsfordon. Körytor för avfallshantering har studerats i förslagshandlingen för allmän plats. Lastplats för bland annat avfallsfordon kommer ordnas på teaterstråket och Karl Gerhards Plats. Nya träd placeras med hänsyn till avfallsfordonens framkomlighet.

Inför granskning har förslag till fastighetsindelning tagits fram. Fastighetsindelningen regleras dock inte i detaljplanen och exakt fastighetsindelning bestäms i samband med bygglov.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse som säkerställer att anläggning för fördröjning och rening av dagvatten anordnas.

Övriga synpunkter noteras och hanteras vidare i genomförandeskedet.

Yttrandet delges exploatören.

8. Miljönämnden

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen bedömer att den framtagna luftutredningen är väl genomförd och att planbeskrivningen framställer resultaten på ett bra sätt. Miljöförvaltningen har därmed inget att invända mot detaljplanen ur ett luftkvalitetsperspektiv.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen inte fullt ut redovisar hur samtliga lägenheter kan klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. En planlösning som

visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppnås för samtliga bostäder behöver redovisas. Miljöförvaltningen har granskat bullerutredningen och ser att det finns ett förslag på planlösning som visar att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan uppfyllas för merparten av lägenheterna. Miljöförvaltningen noterar dock att det finns några få lägenheter där trafikbullerförordningen inte uppfylls enligt beräkningsresultaten. Det handlar om en lägenhet i nordöst och två lägenheter i sydväst. Dessa lägenheter är mindre än 35 kvadratmeter.

I planbeskrivningen förs ett resonemang om hastigheter: skyltad hastighet och verklig hastighet. Det är till fördel för åtgärder i detaljplanen att vägarna redan är dimensionerade för lägre hastigheter. Miljöförvaltningen bedömer att faktisk omskyltning behöver säkerställas i detaljplanen och att eventuella ytterligare hastighetssänkande åtgärder genomförs om de som finns inte räcker fullt ut, exempelvis genom avtal/överenskommelse mellan stadens förvaltningar. Därefter kan bullerberäkningen uppdateras med de lägre hastigheter som gatorna är dimensionerade för. Det skulle troligtvis också innebära att de små lägenheter som har överskridanden i nuvarande bullerberäkning kommer att kunna uppfylla riktvärdena.

Lorensbergsparken

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram är ett delmål Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna. Delmålet innebär bland annat att andel invånare med tillgång till grönområde, med en ekvivalent ljudnivå underskridande 50 dBA, ska öka årligen. Enligt planbeskrivningen är ljudnivåerna i Lorensbergsparken i dagsläget höga och ingen del av parken klarar Göteborgs Stads mål för parker och grönområden om en ljudnivå om högst 50 dBA. Miljöförvaltningen konstaterar att det inte finns någon park eller grönområde i närheten av detaljplanen som har en god ljudmiljö.

Planförslaget innebär en viss avskärmning från Södra Vägen. En marginell förbättring av bullernivåerna sker i den innersta delen av parken med förslaget, men fortfarande överskrids 50 dBA i hela parken. I planförslaget står det att det sparas en grön remsa mot Södra Vägen och att Lorensbergsparken skulle kunna utvidgas i norra halvan av planområdet.

Miljöförvaltningen bedömer att kvalitetshöjande åtgärder för att förbättra ljudmiljön i parken behöver utredas i denna del. Det finns möjlighet att tillskapa mindre, lokala bullerskärmar inom parken som blir små oaser med bättre ljudmiljö i parken, även om detta är utanför detaljplanens gränser. Miljöförvaltningen förespråkar gröna naturbaserade lösningar, exempelvis vegetationsbeklädda bullerskärmar. Gröna lösningar kan ge flera ekosystemtjänster utöver bullerdämpning såsom bättre luftkvalité, ökad biologisk mångfald och dagvattenhantering. En grön skärm kan även kombineras med inbyggda sittbänkar på den bullerskyddade sidan som bidrar med kulturella ekosystemtjänster.

Vibrationer

En vibrationsutredning har inte genomförts för detaljplanen. Miljöförvaltningen bedömer att det finns risk för vibrationer, framför allt på grund av den intensiva spårvagnstrafiken, vilket kan vara avgörande för byggnadens grundläggning och utformning samt för att det inte ska bli en olägenhet för framtida boende.

Miljöförvaltningen bedömer att en vibrationsutredning behöver tas fram innan granskningen.

Markmiljö

Den översiktliga markmiljöunderökningen redovisar lätt förhöjda föroreningshalter. Miljöförvaltningen bedömer att de påträffade föroreningarna varken utgör en betydande risk eller kräver omfattande åtgärder. Viss sanering kan krävas i senare skede.

Mobilitet och parkering

Miljöförvaltningen bedömer det som positivt att planförslaget medger bostäder som ersätter befintligt parkeringshus samt förstärker befintligt cykelstråk utmed en del av Södra Vägen och Berzeliigatan. Planen bidrar till att fler invånare har möjlighet att bo i lägen i staden med god tillgång till hållbara transportmöjligheter.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatmål beskrivs väl i planunderlaget och miljöförvaltningen instämmer i bedömningen av hur planen påverkar berörda mål och delmål.

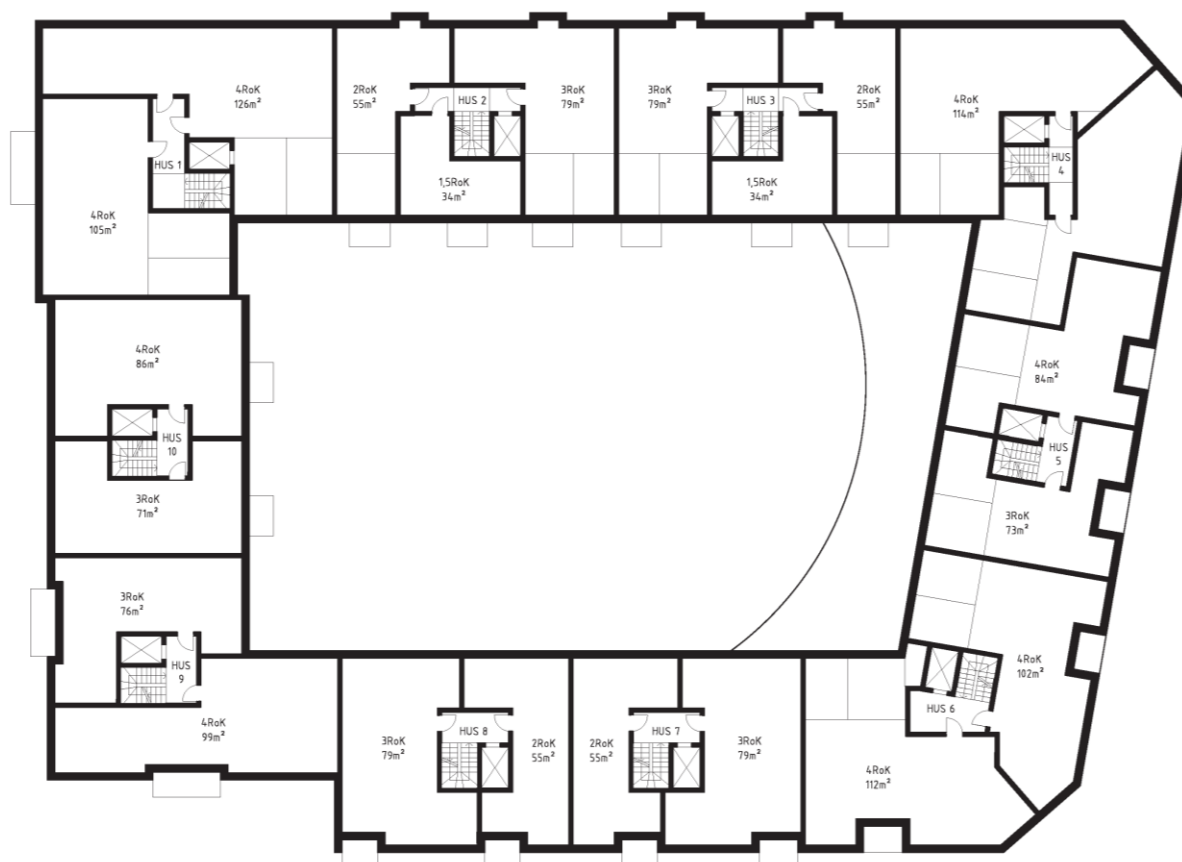
Kommentar:

Luftkvalitet

Bedömning noteras.

Ljudmiljö

Lägenhetsfördelningen har reviderats för de lägenheter som inte klarade riktvärden för buller. På bilden nedan framkommer planlösningar som klarar bullerriktvärdena för plan 2/3 i hörnen mot Södra Vägen och Berzeliigatan.



Detaljplanen kan inte reglera skyltad hastighet. Arbetet med att se över hastigheter i Västra Centrum påbörjas däremot under 2026 och kommer eventuellt vara genomfört till detaljplanens antagande. Detaljplanen säkerställer att alla bostäder kan uppfylla bullerkraven oavsett lägre hastigheter.

Lorensbergsparken

Kvalitetshöjande åtgärder för Lorensbergsparken beskrivs tydligare i förslagshandlingen för allmän plats. Inför granskning förtydligas gestaltning av allmän plats.

I arbetet med förslagshandlingen har man tittat på bullerskärmar i parken, men efter en samlad bedömning har stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen landat i att de negativa konsekvenserna av att införa bullerdämpande skärmar skulle vara alltför omfattande för kulturmiljön, i förhållande till den begränsade nytta som en ytterligare sänkning av bullernivåerna skulle medföra.

Vibrationer

Inför granskning kompletteras handlingarna med ett utlåtande avseende vibrationer. Planförslaget innebär en stor och tung konstruktion som påverkar vilket bedöms vara gynnsamt för komfortvibrationer. Planbestämmelse om vibrationer har förtydligats.

Markmiljö

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån länsstyrelsens yttrande. Behov av kompletterande markmiljöundersökningar i senare skede i syfte att fastställa omfattning och behov av eventuella avhjälpandeåtgärder samt avgränsa massor med olika föroreningsinnehåll tydliggörs också i planbeskrivningen.

Mobilitet och parkering

Bedömning noteras.

Miljömål

Bedömning noteras.

9. Higab

Higab har ingen erinran. Yttrar sig som fastighetsägare för Lorensbergsteatern (Lorensberg 29:2) och ställer sig generellt positiv till den utveckling som planeras av området runt Lorensberg och ser positivt på förslaget till ny detaljplan i stadsdelen. Higab värnar också sina hyresgäster och deras verksamheters intressen.

Higab vill bidra med tips och råd så att resultatet kan bli så bra som möjligt och önskar att planeringen fortlöper med följande punkter i beaktande:

- Tillgängligheten i och med att p-platser för funktionsnedsatta kan påverkas
- Att området planeras för att undvika mörka platser alternativt att man har en välarbetad plan för belysning
- Att logistiken fortsatt ska fungera för verksamheter. Kommer lastbilar/trailers kunna leverera till verksamheterna?
- Med vetskap om att avfallshanteringen är respektive fastighetsägares ansvar, men vill ändå nämna det i sammanhanget

- Exponeringen av Lorensbergsteatern bör tas i beaktande

Kommentar:

Se svar till Lorensbergsteatern, yttrande 22, nedan.

10. Göteborgs Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till Göteborg energis gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel, optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. För var tid gällande version av bestämmelserna, tillgängliga via länk i yttrandet, skall uppfyllas.

Giltighetstiden för av Göteborg Energi lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi fjärrkyla har driftsatta fjärrkylaledningar i Södra Vägen som kommer att behöva justeras i sitt läge för att kunna genomföra byggnation av källare samt att träd ska placeras i fjärrkylans läge. Fjärrkylaledningen på denna sträcka är förlagd med traditionell schakt och styrd borrhning.

Göteborg Energi fjärrvärme har driftsatt ledningar i Berzeliigatan, som behöver justeras i sitt läge på grund av den allé som planeras på gatans nordvästra sida. Om det är aktuellt med fjärrvärme till fastigheten så är det lämpligt att fjärrvärmecentralen placeras i ett utrymme som är nära Berzeliigatan för att minimera antalet meter servisledning dock så behöver servisledningens läge samordnas med de träd som detaljplanen förskriver.

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar i Berzeliigatan som behöver beaktas under byggnation och vid plantering av träd.

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi GothNet AB har ingen fiber på fastigheten men precis utanför så om det skall göras arbeten utanför fastigheten kan detta behöva beaktas.

Kommentar:

Noteras. Behovet av att flytta fjärrkyla, fjärrvärme, fiber och gasledningar har studerats inom ramen för förslagshandlingen för allmän plats. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras enligt avtal mellan kommunen och Göteborgs Energi AB.

Avseende fjärrvärme planeras den nya bebyggelsen värmas med bergvärme. Dock kan det bli aktuellt att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet om fastighetsägaren väljer en sådan lösning.

11. Göteborgs Energi Nät AB

Inom området för detaljplanen har Göteborg Energi Nät AB (GENAB) en befintlig transformatorstation, befintliga ledningar på 12 kV, 0,4 kV och styrkablar. Den befintliga transformatorstationen och befintliga ledningarna är i vägen för exploateringen och måste flyttas tillfälligt och/eller permanent.

Exploateringen är så pass stor att GENAB anser att den inte kan anslutas till det befintliga lågspänningselnätet. Ett E-område för en ny transformatorstation för exploaterings behov behöver reserveras inom planområdet.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

GENAB vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för placering av ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttar av befintliga ledningar för möjliggörande av förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan. Vidare förutsätts att ledningsrätt erhålls för bolagets ledningar med tillbehör inom planområdet.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Noteras. Ett E-område för transformatorstation för exploaterings behov har reserverats inom planområdet. Dialog har förts med Göteborgs Energi om krav på E-området. Den nya transformatorstationen placeras i entréplan med dörr mot allmän plats för att säkerställa tillgänglighet för drift, service och räddningsinsatser,

Kostnaderna för flytt av ledningar fördelas enligt avtal mellan kommunen och Göteborgs Energi Nät AB.

Bebyggelsen avses värmas upp genom bergvärme. Däremot regler detaljplanen inte uppvärmning, och framtida anslutning till fjärrvärmenätet kan bli aktuell om fastighetsägaren i stället väljer en sådan lösning.

Yttrandet delges exploitören.

12. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inte kännedom om någon verksamhet som medför en förhöjd riskbild i planområdet och som kräver särskilt beaktande.

Utryckningsfordon skall i en akut situation kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens entré inte överstiger 50 meter.

Överskrids avståndet från Allmän plats Gata behöver räddningsväg tillskapas.

Kan vara aktuellt för del av Allmän plats Torg. Information kring vägars

utformning med avseende på räddningstjänstens fordon ges i "PM 110 Räddningstjänstens insatstid och förmåga" som går att hämta på räddningstjänstens hemsida.

Nyttjas räddningstjänstens stegen som alternativ utrymningsväg ställs det krav på upprättande och skötsel av uppställningsplatser och framkomlighet till dem. Se vidare punkt Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga.

I området finns ett utbyggt system med brandposter i gata. Vid omdaning enligt plan behöver det säkerställas att det finns ett brandpostsystem med täckning och kapacitet enligt kapitel 2.6 och 3.2.6 i Svenskt Vattens publikation P114.

Räddningstjänstens insatstid för assisterad utrymning understiger 10 minuter för byggnader inom planområdet och det innebär även maskinstegen. Träd får inte utgöra hinder. Räddningstjänsten rekommenderar att byggnader förses med Tr2-trapphus enligt Boverkets byggregler, vilket innebär att brandsäkerheten för trapphus stärks och räddningstjänstens stegen inte är en förutsättning för utrymning.

Sammantaget har räddningstjänsten inget att erinra mot planförslaget i samrådsskedet.

Kommentar:

Noteras. Räddningsväg och angöring till superbrandpost har förtydligats i förslagshandlingen för allmän plats. Befintlig uppställningsplats i parken påverkas inte. Allmän plats torg kommer kunna användas som räddningsväg.

Gällande brandskyddsregler från 1 juli 2025 avses efterföljas. Byggnader mot Södra Vägen förses med Tr2-trapphus.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Planförslaget möjliggör för en förtätning av bostäder och verksamheter i ett centralt läge av Göteborg med god tillgänglighet till bland annat service och kollektivtrafik. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och kommunen bedömer att ett genomförande av kommer att skada riksintresset. Länsstyrelsens bedömer att planförslaget i sin nuvarande form riskerar att få en större påverkan på de uttryck och värden som utgör riksintresset än vad som framgår i planbeskrivningen. Kommunen behöver i det fortsatta arbetet tydliggöra på vilket sätt planförslaget tillgodoser och tar hänsyn till de värden som utgör uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård.

Vidare ser länsstyrelsen att kommunen inför det fortsatta planarbetet behöver beskriva och förtydliga aspekter såsom geoteknik, vibrationer, buller, markmiljö och strålning från nuvarande samt planerad transformatorstation.

Kommunen har även bedömt att MKN för luft kommer klaras vilket länsstyrelsen instämmer i. Länsstyrelsen bedömer att kommunen hanterat riskerna vid ett skyfall.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna så tydlighetskravet uppfylls.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden som berör hälsa och säkerhet samt riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att prövningsgrunderna riksintresse samt hälsa och säkerhet behöver hanteras för att länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

Riksintresse för kulturmiljövård

Området ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5]. Länsstyrelsen kan inte utesluta risken för påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte i tillräcklig utsträckning har bedömt vilka konsekvenser planförslaget får på de värden som utgör riksintresset samt vilken hänsyn som behöver tas för att tillgodose riksintresset. I kommande planarbete behöver kommunen beskriva på ett tydligare sätt hur planförslaget tillgodoser riksintresset samt på vilket sätt kommunen har anpassat planförslaget för att minimera skadan på riksintresset.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedöms att planförslagets största negativa konsekvenser för kulturmiljön grundas i den tillkommande bebyggelsen skala, höjd och byggnadsstruktur. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Kommunen bedömer att planförslaget riskerar att medföra måttliga till stora konsekvenser på kulturmiljön och flera av riksintressets uttryck främst på stadsbilden och att upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras genom att äldre träd tas bort och på grund av den nya bebyggelsens skala.

Länsstyrelsen bedömer att genomförande av åtgärder och rekommendationer som föreslås i den antikvariska konsekvensbeskrivningen inte är tillräckligt säkerställda i samrådshandlingarna. Plankartans bestämmelser som syftar till att säkerställa ett bevarande av parkkaraktären inom kvarteret behöver förtydligas. Plankartan i nuvarande form bedöms inte reglera utformning av den del av gata som sträcker sig in i parken vid Engelbrektsgatan i tillräckligt hög utsträckning. Bestämmelsen Torg1 reglerar endast att parkering ej får göras. Det bör också förtydligas att en enkelsidig allé ska planteras. Ett betydelsefullt karaktärsdrag för omgivande bebyggelse, som inte framkommer i illustrationsbilagan, är hur bostadshusen anpassats efter topografin så att byggnadskropparna trappas upp och

följer gatans lutning. Detta är ett betydelsefullt karaktärsdrag som också bör präglade tillkommande bebyggelse.

Vidare behöver kommunen precisera utformningsbestämmelsen för allmän plats då den i samrådsförslaget är otydlig och öppnar upp för vidare tolkning. Här kan kommunen med fördel precisera vad som menas med exempelvis hög arkitektonisk kvalitet. Ett gestaltungsprogram för allmän plats kan utgöra ett bra underlag inför vidare planarbete.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att kommunen behöver visa på hur nedanstående värde tillgodoses i planförslaget.

Landerierna (del av fästningsstaden)

Lorensbergsparken har sedan Göteborgs anläggande haft betydelse som landeri/parkområde. Återstoden av Göteborgs landerier är en del av Göteborgs identitet med en historisk kontinuitet från Göteborgs grundande. I dagens stadslandskap utgör de grönområden med stor betydelse för förståelsen och upplevelsen av Göteborgs historiska stadsutveckling. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget medför skada på landerierna mot bakgrund av att landerimark planläggs utifrån stenstadens rutnätsstruktur.

Planförslaget innebär också en kumulativ effekt med negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö eftersom planförslaget medför en försvagning av riksintresse vilket Länsstyrelsen i andra plansammahang bedömt även för det närliggande Johannebergs landeri och Stora Katrinelunds landeri.

Stenstadens utbyggnad och utvidgning

Planförslaget medför också att förståelsen och upplevelsen av stenstaden och dess ursprungliga utbredning försvagas genom att planlägga stenstadsstruktur på det f d landeriområdet. Landeriområdet sparades i samband med stadsplaneutvidgningen vid 1800-talets senare del medvetet som ett grönområde i den omgivande stenstaden. Storstadsomdaningen under 1800-talets senare del karaktäriseras främst av tät stenstadsbebyggelse, rutnätsplaner, gator av olika bredd och karaktär samt parker och grönområden som en del av stadsplaneringen.

Lorensbergsteatern, (del av kultur och utbildningens centrum)

De tillkommande höga husen i nära anslutning till Lorensbergsteatern medför att Lorensbergsteatern som idag med sin låga skala samspelar med parken blir mindre framträdande. Lorensbergsteatern är ett viktigt uttryck för de kulturinstitutioner som placerades vid Götaplatsen och dess närområde, vilket också är ett av riksintressets uttryck.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsens har tagit del av SGI:s yttrande, daterat 2024-09-23 och hänvisar till deras yttrande i sin helhet.

Kommunen behöver i det fortsatta göra ett förtydligande vad gäller marklaster och eventuell påverkan på närområdets totalstabilitet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Kommunen bör i planbeskrivningen påtala att det påträffats kvicklera i området.

Markmiljö

Föroreningar över KM diskuteras i underlaget och en översiktlig undersökning togs fram 2020. Länsstyrelsen kan inte av underlaget dra slutsatsen att den

provtagning som är gjord är representativ för hela planområdet vilket skulle kunna förtydligas. Det är särskilt viktigt att visa att markanvändningen är lämplig för bostäder och för de ytor som kommer utgöra lekplats/grönytor där det kan uppehålla sig barn eller för planer om odling provtas och vid behov åtgärdas till rätt grad av renhet.

Strålning

Länsstyrelsen kan inte av underlaget se hur risk för strålning bedömts varken för nuvarande transformatorstation och planerad ny i bottenvåningen, vilket är en brist som skulle behöva beskrivas och bedömas i det fortsatta arbetet. Det finns tillämpliga riktvärden för människors hälsa att utgå från som behöver beaktas.

Vibrationer

Ingen utredning av vibrationer har genomförts inför samrådet. Det är inte tydligt för Länsstyrelsen hur bedömningen av vibrationer gjorts samt om den är sammanvägd med den tillkommande spårtrafiken längs Engelbrektsgatan vilket är en brist och något kommunen skulle behöva förtydliga i det fortsatta planarbetet.

Buller

För buller har både industri- och trafikbuller beaktats i utredning vilket är bra. Det framgår att fasadmateriäl och reflexer beaktats vilket är bra. Buller beskrivs mot Berzeliigatan och Södra vägen. Länsstyrelsen kan dock inte utläsa att även kommande plan med spårtrafik längs Engelbrektsgatan (Detaljplan för spårväg i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan inom stadsdelarna Heden och Lorensberg) ingår i den sammanvägda bedömningen vilket är en brist och något kommunen skulle behöva förtydliga i underlaget. För det fall att arbetet kommer bullrande moment som pålning är det viktigt att underlaget förtydligar att och hur riktvärden kommer innehållas även under anläggningstiden.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang betona vad som bl a anges i Göteborgs ÖP (Vägleddning för riksintressen för kulturmiljövården) omvandlingar, förändringar och förtätningar inom och i anslutning till området ska uppvisa ett medvetet och i relation till kulturvärdena välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset. Vidare anges också att ”stor vikt ska läggas vid historisk avläsbarhet i den arkitektoniska helheten”. Länsstyrelsen bedömer att planförslagets utformning i väsentliga delar inte utgått från det vägledande förhållningssätt som anges i ÖP. Stadens inriktningsbeslut om att tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån den klassiska arkitekturens kvalitéer och strukturer kan på många platser förbättra stadsbilden. Länsstyrelsen vill mot bakgrund av detta planförslag betona att platsens kulturhistoriska förutsättningar och omgivande stadsmiljöns karaktär och sammanhang bör vara en central utgångspunkt för tillkommande byggnaders utformning och gestaltning.

Trafik

Vidare i planarbetet bör kommunen se över hur nedfarten till planerat parkeringsgarage samt tillgänglighet för leveranser och avfallshantering ska utformas för att bidra till trafiksäkerheten på platsen.

MKN-vatten och dagvattenhantering

Planområdet består redan idag av hårdgjorda ytor och exploateringen innebär inte att hårdgörandegraden av planområdet kommer att utökas. Dagvattnet från

planområdet avleds idag till det kombinerade ledningsnätet som går till Ryaverket. Dagvattnet planeras även efter exploateringen att ledas till befintligt kombinerat ledningsnät.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att viss rening och fördröjning av dagvatten kommer att behöva ske på kvartersmark.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen på ett tillräckligt sätt har redogjort för att man, med föreslagen rening i växtbäddar samt skelettjordar, klarar av att minska föroreningsmängderna från planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att avsätta plats för rening på plankartan så att ett genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs.

Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen, alternativt andra likvärdiga dagvattenlösningar, med avseende på rening och fördröjning för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Naturmiljö

Biotopskydd

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé längs Södra vägen och enligt naturvärdesbeskrivningen en trolig biotopskyddad allé även längs Berzeliigatan. I planbeskrivningen beskrivs dock endast allén längs Södra vägen som biotopskyddad för vilken kommunen avser söka dispens för avverkning.

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen söker dispens för båda alléerna då Länsstyrelsen i den prövningen gör en slutgiltig definiering av biotopskyddet för träden. Dispensansökan skickas med fördel till Länsstyrelsen så tidigt som möjligt i planprocessen och det är positivt om den planerade kompensationen för avverkningen, i form av återplantering, beskrivs utförligt i dispensansökan.

Yttrandet innehåller en länk för mer information om biotopskydd och vägledning för kommuners hantering av biotopskydd i detaljplaner.

I planbeskrivningen anges att alléns läge och trädens storlek inte regleras i planbestämmelserna. Länsstyrelsen påminner om att detta är sådant som kan komma att behöva specificeras i den kommande dispensansökan. Länsstyrelsen anser även att antal träd och tillräcklig yta som möjliggör för träden att växa sig stora i gaturummet bör förtydligas i planen.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet och utanför planområdet finns skyddsvärda och värdefulla träd som avstånd behöver hållas till eller som på olika sätt behöver skyddas under byggtid. Länsstyrelsen rekommenderar att avståndsangivelser och förslag på lämpliga skyddsåtgärder beskrivs i planbeskrivningen och dessa bör sedan säkras i exploateringsavtal.

Länsstyrelsens vägledning Skydda träden vid grävning bifogas yttrandet och kan användas som underlag.

Sol- och dagsljus

Både god solbelysning och dagsljus beskrivs i underlaget. Vidare i planarbetet bör kommunen se över om nödvändiga åtgärder behöver säkerställas med planbestämmelser.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamheter

Av underlaget framgår att kommunen planerar att ersätta befintligt parkeringshus med ett underjordiskt garage. Länsstyrelsen vill därför upplysa om att åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (schaktning, djup grundläggning eller ev. pålning) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Byggnationen och anläggningsarbete skall utföras i en komplex stadsmiljö där risken för påverkan på enskilda och allmänna intressen är stor. I planområdets absoluta närhet finns dessutom flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader med känslig grundläggning, som potentiellt riskerar att skadas vid grundvattensänkande arbeten. Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra bedömningen om vilka risker arbetet medför. I det fall kommunen kommer fram till att åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Prövningsgrunder

Riksintresse för kulturmiljövård

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen och planbeskrivning har uppdaterats enligt Länsstyrelsens synpunkter inför granskningen. Kommunen har i planbeskrivningen förtydligat på vilket sätt planförslaget har anpassats för att minska skada på riksintresset. Till granskningshandlingen finns en förslagshandling för allmän plats, där utformning och anpassning av såväl detaljplanens allmänna plats som hela Lorensbergsparken (utanför planområdet) hanteras.

Då riksintresset avser flera kulturhistoriska lager skapar det en komplex stadsmiljö att förhålla sig till. Kvarteret har historiskt utvecklats med nya byggnader och funktioner, och dessa har mött sin omgivning på olika sätt. Planförslagets utformning grundas i platsens specifika förutsättningar, i mötet mellan det säregna kvarteret med Lorensbergsparken och med den omgivande stenstaden. Eftersom planförslaget prövar bostäder med verksamheter i bottenvåningen har kommunen i utformningen av planförslaget tagit fasta på den del av riksintresset som utgör den omkringliggande stenstadens utbyggnad och utvidgning, för att på så sätt hitta den mest lämpliga utformningen utifrån byggnadernas funktion i förhållande till stadsbilden. Planförslaget har i sin skala, utformning, gestaltning och typologi anpassats till den utvidgade stenstaden för att inordna sig i denna. Förslaget innebär en modern tolkning av den omkringliggande 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. In mot parken är det i stället mötet med Lorensbergsparken, Lorensbergsteatern och övriga byggnader i kvarteret som varit utgångspunkt i volymhantering och gestaltning. Denna del av kvarteret ges en mer nedtonad utformning, och genom material, färg och samlad gestalt anpassas den nya bebyggelsen teatern och parken i övrigt. På så sätt möter den nya bebyggelsen sin omgivning utifrån varje sidas respektive karaktär, där typologi och funktion utgår från stenstaden men där gestaltningen inspireras av stadsrummets olika sidor och kulturhistoriska sammanhang.

Trots att landeriets utbredning ursprungligen var större än nuvarande kvarter, har den ytan som planförslaget tas i anspråk för bebyggelsen sedan länge varit bebyggt och hårdgjord. Platsen var mellan 1880-talet och 1969 bebyggd med cirkusbyggnaden. När cirkusen revs användes hela ytan som markparkering fram till 1994 då Lorensbergs parkeringshus byggdes på platsen. Marken är till stor del i gällande stadsplan planlagd för att bebyggas för allmänt ändamål. Därmed innebär planförslaget inte ianspråktagande av landerimark, de nuvarande tydliga resterna av landerimiljön finns i den sammanhängande Lorensbergsparkens parkmiljö angränsande till planområdet. Planförslaget medför däremot att träd utanför den sammanhängande parken behöver fällas och ersättas med nya. Detta säkerställs i detaljplanen, se nedan

De rekommendationer till åtgärder som lyfts i den antikvariska konsekvensbeskrivningen har tydligare säkerställts i planhandlingarna. Rekommendationerna berör framför allt utformning och gestaltning av allmän plats, och har omhändertagits i arbetet med förslagshandlingen för allmän plats. Förslagshandlingen är framtagen för att fungera som ett gestaltungsprogram för allmän plats och utgör underlag i tolkningen av planbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet. Utgångspunkten för utformningen av allmän plats har varit att tydligare framhäva parken runt om den nya bebyggelsen och ut i stadsrummet, att förlänga parkens gröna delar ut längs stråken samt stärka den historiska läsbarheten och vistelsekvaliteter i parken.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningens tre rekommendationer berör förlängning av parken, storlek på de nya träden samt gestaltningen av torgytan väster om den nya bebyggelsen (teaterstråket). Detaljplanen säkerställer att det anläggs nya alléer längs Södra Vägen och Berzeliigatan. Längs Södra Vägen har det bedömts viktigt att dessa följer den nuvarande allén mot Korsvägen för att ge kontinuitet i gaturummet, tydligt koppla an till stenstadens stadsrumsuppbyggnad, förtydliga Södra Vägens historiska vikt i stadsbilden, samt att träden ska kunna växa sig stora och bredkroniga likt befintliga träd i parken och längs gatan. Alléerna bidrar till att annonsera Lorensbergsparken ut i stadsrummet, och förlänger parkens gröna karaktär runt kvarteret och ut i gatan för att stärka upplevelsen av ett parkkvarter. Alléerna regleras i plankartan och dess placering, storlek och sort framkommer i förslagshandlingen. Förslag är träd som i sin storlek och habitus liknar lind, en trädsort som finns i parken och gaturummet idag. Längs teaterstråket och Karl Gerhards Plats regleras att ett minsta antal träd ska planteras. På så sätt säkerställer detaljplanen att de äldre träd som tas ner i och med rivning av garaget ersätts. Markbeläggning och materialval på torgytan längs Karl Gerhards Plats och teaterstråket samt i den befintliga parken får en genomgående gestaltning med storgatsten, grönska och stenmjöl för att på ett naturligt sätt integrera den nya bebyggelsen med Lorensbergsteatern och parken.

Detaljplanens intention är att skapa ett grönnare torgrum samtidigt som nödvändiga transporter till befintliga och nya verksamheter ska fungera. Teaterstråket mellan teatern och den nya bebyggelsen utformas för att upplevas som en förlängd entré till parken och som ett nytt gångstråk. Längs teaterstråket möjliggörs för nya inslag av grönska och träd, en sammanhängande markbeläggning samt en ny utformning av entrén som på ett varsamt sätt tar upp nivåskillnaderna och får en mer inbjudande utformning. Genom att torgrummet får en sammanhängande gestalt förstärks upplevelsen av den nya bebyggelsen och Lorensbergsteatern som en del av parken och stadsrummet utan att Lorensbergsteaterns integritet och centrala placering tonas ner. Även entréerna från Engelbrektsgatan och Södra Vägen förstärks för att tydligare annonsera parken och bli mer inbjudande. Inför granskning har plankartan justerats och reglering av allmän plats förtydligats. Bland annat regleras nu antal träd, markbeläggingsmaterial och hårdgöringsgrad.

Inför granskning har förslaget anpassning till kvarterets historiska ursprung som del av Lorensbergs landeri förtydligats inom parkens nuvarande utbredning, och berättelsen om landeriet föreslås tydligare lyftas och synliggöras i utformningen av parken. Platsen framför Lorensbergsteatern får en tydligare och mer inbjudande utformning med gestaltungs-element som kopplar till en landeriträdgård med geometriska blomsterrabatter, kulturarvsväxter, grusade gångar och vistelseytor. Det ramar både in teatern och synliggör berättelsen om landeriet på ett nytt sätt i kvarteret. Bredvid trädgården föreslås en informationsplats anläggas som lyfter parkens och landeriets historia.

Planförslaget har på flera sätt anpassats till Lorensbergsteatern för att underordna sig och framhäva teatern. Syftet är att fortsatt ge Lorensbergsteatern visuell dominans i parken. Den lägre byggnaden in mot parken föreslås få en nedtonad utformning med en mer nedtonad utformning med en mindre detaljrik ljus fasad, lägre nockhöjd, indragen takvåning och platsbildande indrag i fasaden. Till granskning har byggnaden dragits ytterligare från Karl Gerhards Plats som en respektfull gest mot Lorensbergsteatern. På så sätt framträder teatern bättre i siktlinjen från Södra Vägen.

Planförslaget medför att fler verksamheter och entréer riktar sig in mot parken, likt Lorensbergsteatern gör idag. I och med att detaljplanen innebär att nya bostäder byggs på platsen är kommunen medveten om att det kan medföra att bebyggelsen upplevs som privatiserad. För att minska risken för privatisering säkerställer detaljplanen lokaler i entrévåningen runt om hela den nya bebyggelsen, och tillskapar möjligheten för uteserveringar mot såväl gatan som in mot parken. Syftet är att göra parken mer till ett offentligt stadsrum med fler verksamheter och besöksmål inne i parken. Parken blir på så sätt mer befolkad och använd. Idag upplevs delar av parken som en baksida vilket får effekten att den inte nyttjas i så stor utsträckning. Detaljplanen kan inte reglera hyresgäster, men en variation av verksamheter uppmuntras, i synnerhet kulturella verksamheter. Dialog med kommunens kulturlots har initierats, se svar till kulturnämnden.

Bebyggelseförslaget mot Berzeliigatan har justerats enligt Länsstyrelsens synpunkter. Mot Berzeliigatan trappas nu bebyggelsen genom att följa gatans lutning, vilket plockar upp ett betydelsefullt karaktärsdrag från omgivande bebyggelse. Trappningen märks framför allt i sockelvåningen samt i takfots- och nockhöjder. Trappningen säkerställs även med en planbestämmelse.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kumulativa effekter kopplat till Göteborgs landerier.

Sammanfattningsvis är påverkan på riksintresset framför allt visuell, och inget av riksintressets värden bedöms förvanskas eller förloras i och med detaljplanens genomförande. Till granskningen har åtgärder för att minska påverkan på riksintresset arbetats in i planhandlingarna. Se planbeskrivningen för fördjupad beskrivning.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Synpunkter rörande geoteknik besvaras under SGI:s yttrande.

Markmiljö

Utförd undersökning bedöms 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 ytlig 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.

Gällande markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms föroreningarnas egenskaper och nivåer inte påverka huruvida det är möjligt att nyttja området för bostäder. Påvisade föroreningar och nivåer bedöms vara i nivå med förväntade bakgrundshalter i Göteborg. Den absoluta merparten av de befintliga fyllnadsmassorna samt en hel del av den underliggande leran kommer att schaktas ur i samband med uppförandet av bostadshus med underliggande garage samt iordningställande av nya alléer och planteringar. Nya grön- och lektytor kommer anläggas med tillförda mull- och fyllnadsmassor varför det totalt sett inte bedöms föreligga risk för negativ påverkan på människors hälsa eller miljö. Planerade arbeten är anmälningspliktiga enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och samråd med tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) kommer ske inom ramen för den anmälan i syfte att säkerställa att rätt åtgärder vidtas.

Strålning

Strålning kopplat till föreslagen transformatorstation har förtydligats i planhandlingarna. 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 av transformatorstationen ska följa gällande svenska rekommendationer om försiktighet vid samhällsplanering, vilket innebär att nya bostäder inte bör placeras nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält, samt att fält som avviker tydligt från normala boendemiljöer ska begränsas när detta kan göras till rimlig kostnad. För den aktuella byggnaden ska därför transformatorrum, ställverk, samlingsskenor och kabeldragningar projekteras med magnetfält reducerande utformning, och verifieras genom särskild magnetfältberäkning i projekteringsskedet samt kontrollmätning efter driftsättning. 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.

Vibrationer

Ett utlåtande avseende vibrationer har tagits fram till granskningen. Utlåtandet utgår från tidigare vibrationsmätningar från 2019. Det har inte bedömts relevant att ta hänsyn till nya spår i Engelbrektslänken eftersom tidigare mätningar har konstaterat relevant avstånd till befintliga och kommande spår. Planförslaget innebär en stor och tung konstruktion som pålas vilket bedöms vara gynnsamt för komfortvibrationer. Ingen ytterligare utredning bedöms nödvändig i planskedet, utan frågan följs upp i byggskedet. Planbestämmelse om vibrationer har förtydligats.

Buller

Bullerutredningen utgår ifrån trafik år 2040 då Engelbrektslänken planeras vara utbyggd. För miljöanalyser har det tagits fram underlag som sammanställer den tilltänkta utvecklingen av trafikmängder i omgivningen samt inkluderar spårtrafik på en utbyggd Engelbrektslänk. Den ingår således i den sammanvägda bedömningen.

Buller under anläggningstiden är inte permanent och inte en planfråga. Frågan hanteras i detaljplanens genomförande. Vid ansökan om miljödom för vattenverksamhet bör buller under anläggningstiden ingå liksom det gjort vid ansökan om miljödom för vattenverksamhet för Engelbrektslänken respektive Nya Konst.

Se i övrigt svar till miljöförvaltningen rörande buller.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP

Översiktsplanens utgår ifrån att all stadsutveckling ska ta hänsyn till stadens unika specifika kulturhistoriska värden och uppvisa ett välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset. Ambitionen är högt ställd vilket innebär att de plats- och projektspecifika förutsättningarna alltid kommer uppvisa skillnader i fråga om uppfyllelse. 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. Genom att ansluta med en bebyggelsestruktur som möter befintlig stenstadsstrukturens höjdskala och

gestaltungsprinciper, som följer terrängen samt respekterar befintliga gaturum med avseende på bebyggelsens placering och ordning, stärks stenstadens karaktär. 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 skapar även 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.

Trafik

Inför granskning har trafikutformningen studerats mer noggrant i förslagshandlingen för allmän plats avseende bland annat trafiksäkerhet och tillgänglighet. Planbeskrivningen har uppdaterats med tydligare beskrivningar av tänkt trafiklösning.

MKN vatten och dagvattenhantering

Noteras. Dagvattenhantering på kvartersmark har studerats mer noggrant inför granskning för att säkerställa att volymen går att hantera. Plankartan har uppdaterats med en tydligare bestämmelse som ska säkerställa erforderlig rening och fördröjning enligt stadens krav.

Naturmiljö

Biotopskydd

Ansökan om biotopskydd för allén längs Södra Vägen har lämnats in och beviljats av länsstyrelsen 2025-06-23. Ansökan skickades in innan rekommendationen i yttrandet och kommunen söker därför kompletterande bedömning kring Berzeliigatan.

Plankartan reglerar att alléer ska planteras längs Södra Vägen och Berzeliigatan samt minst antal träd. Längs Södra Vägen och Berzeliigatan ska minst 10 respektive 5 träd planteras. I förslagshandlingen för allmän plats och planbeskrivningen framkommer trädens läge i gaturummet, se mer under *Riksintresse för kulturmiljövård*.

Skyddsvärda träd

Planbeskrivningen har uppdaterats med skyddsåtgärder och avståndsangivelser för de särskilt skyddsvärda träden. Skydd av befintliga träd under byggnation beskrivs även i förslagshandlingen för allmän plats. De särskilt skyddsvärda träden säkerställs genom exploateringsavtalet.

Sol- och dagsljus

Kommunen bedömer att dags- och solljus på ett tillräckligt sätt har utretts inom detaljplanen, och att det genom olika åtgärder går att uppnå kraven. Kommunen bedömer att sol- och dagsljus inte behöver säkerställas med planbestämmelse, utan att goda ljusförhållanden säkerställs i samband med bygglov.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamheter

Noteras. Exploatören avser ansöka om tillstånd för vattenverksamhet. Vid behov kommer även kommunen ansöka om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad av allmän plats.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bedömning noteras.

14. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på förslaget:

Plankarta:

Under Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark hänvisas under rubriken Utformning till GATA1, vilket behöver ändras till GATA för att stämma överens med planbestämmelsen:

Takkupor ska placeras jämnt fördelade i nedre delen av takfallet indragna från fasadlivet med minst 0.7 meter mot GATA₁ samt minst 0.4 meter mot TORG₁. Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2.1 meter.

Under rubriken Utförande anges samma stycke två gånger:

Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Planbeskrivning:

På s. 68 i planbeskrivningen, under rubriken Gemensamhetsanläggningar, anges följande:

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

Lantmäterimyndigheten vill informera om att detta inte säkerställs i detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Synpunkter noteras. Felaktigheter i plankartan rättas till. Avseende gemensamhetsanläggning ser kommunen inte att det finns skäl till att reglera markreservat för gemensamhetsanläggning i denna detaljplan. En sådan bestämmelse riskerar att skapa oönskade begränsningar i framtiden.

15. SGI

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Området, som ligger i centrala Göteborg, är relativt plant med en svag sluttning österut. Marknivåerna varierar mellan cirka +12 och +8.

Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet av Postglacial lera. Enligt det geotekniska utlåtandet består området av fyllnadsjord på lera på friktionsjord, på berg. Det totala jorddjupet anges vara 15 – 20 meter. Leran har enligt det geotekniska utlåtandet en skjuvhållfasthet på cirka 14 kPa, som ökar mot djupet. Leran är generellt låg till mellansensitiv men i vissa undersökningspunkter har kvicklera påträffats. Grundvattenytan varierar mellan 1 och 4 meter under markytan. I det geotekniska utlåtandet anges att marken inte har några stabilitetsproblem då området är plant.

SGI:s synpunkter

En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

SGI anser att den geotekniska undersökningen som nämns i utlåtandet ska bifogas till planhandlingarna.

I det fall att ett eventuellt parkeringsgarage avlastar marken ska totalstabiliteten mot angränsande områden beaktas. SGI önskar ett förtydligande gällande marklaster och eventuell påverkan på närområdets totalstabilitet.

Planbeskrivning

Kvicklera har påträffats i området. Detta bör tas upp i kapitlet för geoteknik.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar:

De geotekniska underlag som utlåtandet nämner har bilagts planhandlingarna. Det föreligger inga förutsättningar för skred inom detaljplaneområdet eller i dess närhet. Det är möjligt att genomföra planen utan att orsaka några stabilitetsrelaterade problem. Stabilitetsfrågor i byggskedet omhändertas i bygglovsprocessen.

Kapitlet för geoteknik i planbeskrivningen har kompletterats med informationen att kvicklera påträffats i området.

16. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i

praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Informationen delges exploatören.

17. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Skanovas befintliga kablar längs med Berzeliigatan behöver flyttas ut till gångbanan då de hamnar i den planerade trädallén. 4st 90 PE slang behöver flyttas. En optobrunn placeras vid teaterstråket och sedan dras nya kablar till rätt läge. Befintlig betongkanalisation tas ur bruk under 2026. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras enligt avtal mellan kommunen och Skanova.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

18. Bostadsrättsförening Berzelius

Föreningen vill inledningsvis rikta kritik mot det offentliga mötet på Stadsbiblioteket. Mötet var medvetet upplagt för att förhindra diskussion. Frågor fick endast ställas enskilt och de frågor som ställdes besvarades frekvent med: ”jag vet inte, fråga någon annan”.

Styrelseledamot från föreningen som försökte logga in via länken till det digitala mötet den 3 september fick svaret att hon inte var behörig att delta.

BRF Berzelius synpunkter på detaljplanen

I affischerna till samrådet anges att ”En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter eftersträvas.” Detta stämmer i viss mån, men takutformningen på den visualiserade byggnaden är inte klassisk. Översta våningen är utformad på ett ”maximerande” sätt som inte stämmer med klassisk byggnation. Av planbeskrivningen framgår att bostadsmiljöerna i planområdets närhet har 5-6 våningar. Enligt visualiseringen är den nya fastigheten tänkt att bli 7 våningar, dvs. den är inte anpassad till närmiljön. Höjden, den moderna taklutningen och de stora takkuporna leder till en mycket dominerande byggnad som skulle torna upp sig mot det intilliggande kvarteret. Klassisk taklutning,

mindre takkupor och max 6 våningar krävs för att byggnaden ska vara anpassad till den omgivande miljön och riksintresset.

I planbestämmelserna anges endast att byggnaderna ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet samt med robusta och gedigna material i en färgskala som harmonierar med platsens karaktär och omgivande bebyggelsemiljön. Så länge man bygger i sten eller tegel och med hög arkitektonisk karaktär är det alltså fritt att välja vilket utseende som hels, dvs. byggnaden kan vara ultramodern i sitt uttryck. Om den klassiska arkitekturen faktiskt eftersträvas borde detaljplanen innehålla bestämmelser om det.

Trädrader är centrala för miljön i stadsdelen, liksom även breda gångstråk. I visualisering finns visserligen träd inritade, men byggnadens sträckning ser inte ut att lämna utrymme för återplantering av träd. Föreningen tycker därför det är önskvärt att byggnaden dras in från trottoarerna.

Kommentar:

Avseende samrådsmötet tackar kommunen för synpunkten och tar till sig kritiken. Syftet med mötet var inte att hålla en samlad presentation och diskussion utan samlas och enskilt diskutera frågorna. Flera specialister deltog och dessa kan inte alltid svara på frågor som inte rör deras sakkunskap. Inbjudan till mötet hade kunnat vara ännu tydligare kring vilken typ av möte som planerades.

Detaljplanen förslår ny bebyggelse som i sin skala, utformning och funktion tar fasta på den omkringliggande stenstaden. Förslaget är utformat som ett kringbyggt kvarter med levande bottenvåningar vilket ger stadsbyggnadskvaliteter i form av levande gaturum och en tydlig uppdelning i offentligt och privat. Bebyggelsen har utformats utifrån den klassiska arkitekturens principer. Höjden motsvarar i stort omkringliggande bebyggelse, men eftersom den äldre stenstaden generellt har högre våningshöjder ryms ytterligare en våning i detaljplanens förslag jämfört med motsvarande höjd i bostadshus från det sena 1800-talet och sekelskiftet. Bostäder i takvåningen är ett sätt att effektivt nyttja byggnaderna och är vanligt förekommande i stenstadens bostadshus. Det brutna sadeltaket med takkupor är ett karaktärsdrag som är hämtat från omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanens regleringar har setts över inför granskning. Bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet förtydligas i bestämmelsens tillhörande motiv. Kommunens intention avseende hög arkitektonisk kvalitet framkommer i planbeskrivningen och den tillhörande illustrationsbilagan.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om vikten av trädrader för miljön i stadsdelen. Både längs Södra Vägen och Berzeliigatan säkerställs utrymme för att anlägga trädrader. Trädradernas placering framkommer i planbeskrivningen och förslagshandlingen för allmän plats samt säkerställs genom planbestämmelse i plankartan. Trottoarer utformas för att bli 3,5 meter breda vilket ger rymliga gångstråk.

19. Fastighetsägare på Heden 27:23 och 27:12

Fastighetsägarna är nöjda med att förslaget anpassat bygghöjderna till omgivande bebyggelse och att kommunens nya arkitekturpolicy värnar att ny bebyggelse tar hänsyn den befintliga arkitektoniska helheten.

I planbeskrivningen (sid 7) anges att Stadsbyggnadskontoret skall upprätta avtal med Serneke om detaljplanens genomförande. Betyder det att avtalet kan innehålla avvikelser eller andra ändringar som inte framgår av befintligt samrådsunderlag? Fastighetsägarna undrar om de i sådant fall blir informerade om ev. avvikelser?

Det betonas i samrådshandlingarna att det finns principer för byggnadernas utformning enligt "klassisk" arkitektur. Det illustreras med illustrationsritningar. Eftersom det anges som principer i vilken grad är detta bindande för den slutliga utformningen? Fastighetsägarna anser att principerna angivna i samrådshandlingen skall vara bindande.

Den nya byggnaden kommer att skugga marklokaler i ovannämnda fastighet Heden 27:23 under avsevärd tid av året. Det konstateras i samrådsunderlaget men anges inte som en nackdel för detaljplanen. Som fastighetsägare ser de det som en klar nackdel för lokalernas verksamhet men inser att det inte är en giltig invändning mot detaljplanen. Det innebär dock att nya fastighetens fasadbeklädnad blir av stor betydelse för ljuset mot gatan. Det har anvisats tegel men fastighetsägarna anser att det måste vara ett tegel som ger ett ljust intryck mot Södra vägen (dagens arkitekter tycks älska svarta fasader).

Fastighetsägarna undrar i vilken grad exploatören åläggs att kontrollera att inga geotekniska problem drabbar omgivande fastigheter under byggnationstiden? Jämför Västlänkens kontrollprogram.

Ändringarna i trafikmiljön orsakade av detaljplanen kommer att påverka trafikflödena negativt. Fastighetsägarna undrar hur och när de kommer få en utredning kring kommande trafikplan?

Området kommer att få stora parkeringsproblem som detaljplanen förutser men inte åtgärdar. Det framgår att det dyra parkeringsgaraget kan utformas så att man enbart löser de boendes parkering och att det är en "möjlighet" att bygga ett fåtal p-platser för utomstående. Det inses lätt att ekonomiska skäl kan göra att man enbart bygger p-platser för att uppfylla normen. Fastighetsägarna anser att exploatören inte skall ha möjlighet att utesluta byggandet av p-platser för utomstående.

Nollalternativet förordas inte.

Kommentar:

Detaljplanens plankarta reglerar utformning och vid bygglov kontrolleras att förslaget följer detaljplanen. Detaljplanen är relativt hårt reglerad med anledning av platsens höga kulturmiljövärden, även om det finns viss flexibilitet i utformningen där det bedömts lämpligt. Kommande avtal med exploatören reglerar i huvudsak hur detaljplanen ska genomföras och därmed är bedömningen att det inte blir några väsentliga avvikelser från planförslaget.

Södra Vägens gaturum är så pass brett att ljusare fasadmateriäl inte skulle innebära en tillräckligt stor skillnad att det är motiverat att reglera det. Fasadmaterialet ska i huvudsak vara tegel för att anpassas till omkringliggande stadsmiljö. Vilken typ av tegel reglerar däremot detaljplanen inte.

Exploatören har ansvar att upprätta ett kontrollprogram och följa de krav som ställs på utförande enligt lagstiftningen. Exploatören avser att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken inför genomförandeskedet,

bevaka påverkan på grundvattennivåerna och säkerställa att ingen negativ påverkan sker på fastigheterna i närområdet på grund av projektets genomförande.

Inför granskning har en förslagshandling för allmän plats tagits fram. I den framkommer trafikutförningsförslag för torgytan och omkringliggande gator.

Ersättningsplatserna avtalas i genomförandeavtalet.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

20. Boende på Berzeliigatan

Anser att det sköna med parken tyvärr försvinner då det är det fina med den är att den inte ligger i direkt anslutning till liv i form av caféer eller annat. Satsa ut parken istället då det blir ett större grönt område med träd etc. Bra för både miljö/luft.

Staden är nästan död neråt avenyn dagtid, även Kungstorget, Kungsgatan som var livfullt tidigare innan man totalt slaktade staden med höga p-platser och överdrivet dyra lokalhyror så många fått stänga ner sina verksamheter.

Förstår inte grejen. Helt snett. Förstört i ena ändan och bygga nytt och skapa ett så kallat blomstrande levande stråk i andra.

Gör om gör rätt. Med planen blir dessutom den delen av både Södra vägen samt Berzeliigatan mörkare. Lorensberg är inte orten. Mer bebyggelse här förstör endast.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

21. Boende på Berzeliigatan

Den boende är orolig för vilka konsekvenser det ytterligare får på fastigheten den bor i. Med alla sprängningar och ombyggnationer som håller på samt har hållit på ett bra tag i detta område, så har de fått sprickor i betongväggar i flera rum samt numer även sprickor i takkant och sprickor i trappuppgång. Den boende tycker inte att det känns bra alls med ytterligare nybyggnation så pass nära deras fastighet.

Den boende arbetar hemifrån och sitter i digitala möten ett flertal dagar i veckan och är därför orolig hur detta kommer att påverka dess arbetsmiljö.

Den boende är även orolig för att de kommer få sämre utsikt samt att få in mindre ljus i lägenheten.

Kommentar:

Avseende påverkan på fastigheten under byggtiden, se svar till fastighetsägare på Heden 27:23 och 27:12, yttrande 19, ovan.

Till detaljplanen finns en skuggstudie för att undersöka påverkan på omgivningen. Planförslagets påverkan på kringliggande bebyggelse och parken under vår och höstdagjämning bedöms vara relativt begränsad. Berzeliigatan har fortsatt goda solförhållanden under dagen. Kommunen bedömer därför att lägenheter längs Berzeliigatan fortsatt kommer ha goda ljusförhållanden.

Utsikten kommer oundvikligen förändras i och med detaljplanens utbyggnad. Platsen ligger inom innerstaden och är utpekad för blandad stadsbebyggelse, och det finns en övergripande strategi om komplettering i befintlig bebyggelse. Man kan således förvänta sig att marken inom planområdet utvecklas med nya kvarter av motsvarande skala som övriga nya kvarter i området. Det kan innebära förändringar i stadsbild och utsikt. Planförslaget är utformat enligt stenstadens stadsbild för att väl smälta in i omgivningen.

22. Lorensbergsteatern

AB Kulturtuben har två dotterbolag, varav det ena bolaget, KB Lorensbergsteatern hyr Lorensbergsteatern av HIGAB för att driva teaterverksamhet. Teatern blir oerhört starkt påverkad, som närmaste granne, av den rubricerade detaljplanen.

Lorensbergsteatern drivs helt utan stöd från vare sig kommun eller stat och är i hög grad beroende av att publiken tycker om teaterns föreställningar och att de hittar till teatern. Lorensbergsteatern har ca 110 000 besökare i snitt per år, som ser några av de ca 140 olika föreställningarna under höst- och vårsäsong.

Lorensbergsteatern är positiva till att Cirkustomten bebyggs, men följande viktiga faktorer måste tas hänsyn till, för teaterns verksamhet och för att behålla och utveckla ett vitalt kulturliv i Göteborg samt bidra till Göteborgs kommun genom mervärdet för hotell, restauranger, mm.

Gömd teater - exponeringen

Teatern anser att den planerade byggnaden enligt detaljplanen kommer effektivt "gömma" teatern för alla besökare och förbipasserande oavsett om man kommer från Södra vägen, Engelbrektsgatan, Berzeliigatan eller Kungsportsavenyn. Denna totala avsaknad av exponering av kulturminnesmärkta Lorensbergsteatern kommer göra den näst intill osynlig för allmänheten. Förutom att ta hänsyn till kulturmiljö av riksintresse, medför det klart ekonomiska olägenheter för teaterns verksamhet och därmed begränsas också Göteborgs utbud av olika teater-, konserter- och musikalföreställningar mm.

Förslag: Dra in och sänk höjden av den del av byggnaden som vetter emot Lorensbergsparken.

Miljörum/Soprum - ett arbetsmiljöproblem

I planen är miljörum/soprum markerat (det nuvarande ligger i P-huset). Det planerade är placerat vid Berzeliigatan vilket är alldeles för långt bort för att teaterns personal säkert ska kunna transportera sopor dit. Teaterns huvudsakliga avfallsgenerator är foaje och restaurang, som är belägna längst fram i huset mot parken. Miljörummet/soprummet är placerat längst bort mot Berzeliigatan, vilket blir ett arbetsmiljöproblem. Det är för långt att gå med tunga sopor och direkt farligt vintertid.

Förslag: flytta Miljörum/Soprum.

Logistik - trångt för transporter och förbipasserande

Logistiken för tunga transporter är inte heller tillfyllest. Trafikflödet dag- som kvällstid runt teatern och Stadsbiblioteket är alldeles för frekvent för att fungera tillfredställande enligt förslaget i detaljplanen.

Ny infart för tunga fordon är planerat att vara från Berzeliigatan och det är mycket tveksamt om en trailer kan komma in på den utritade infarten. Högst troligt kommer dessa fordon som kommer till teatern ofta att behöva svänga ut över hela Berzeliigatan och därmed stoppa trafiken.

När teatern får gästande akter, vilket sker frekvent, kommer de med trailers, stora lastbilar och nightliners. De har idag ytan intill P-huset för uppställning efter inlast till teatern och enligt plan ska de även få det framöver. Oftast krävs en utbyggnad av lastbryggan omkring 3 meter. Sammantaget kommer det bli svårt för bokbussar, varuleveranser och andra fordon att passera på den utritade ytan. Idag är det 20-talet transporter per dag. Enligt förslaget planeras det för affärsverksamheter i bottenplanet av den nya byggnaden mot teatern och att gatuytan skall var ett livligt promenadstråk. Detta blir svårt med alla tunga transporter dagligen.

Förslag: Bredda ytan mellan teatern och den nya byggnaden.

Tillgänglighet försämras radikalt

Idag finns det två handikapparkeringar utanför P-huset. Om teatern förstått rätt, ska de framledes finnas under de nya byggnaderna och blir därmed svårtillgängliga för teaterbesökare och andra utövare av kultur i området. Det kommer bland annat innebära ökad trafik fram till teaterns handikappramp och därmed fler fordon som är i vägen för gående. Dessutom försämras situationen betydligt för funktionshindrade personer.

Förslag: Planera för handikapplatser ovan jord, förslagsvis nära parken.

Parkeringsplatserna, som kvällstid serverar såväl teatern, Stadsteatern, Konserthuset, Scandinavium mfl, är idag 280 st och enligt uppgift ska de minskas till 70 platser. Teatern undrar var övriga, som behöver använda bil ska ta vägen? Kommer kollektivtrafiken att utökas kvällstid?

Mörker - behov av ordentlig belysning

Belysning runt omkring Lorensbergsparken och den nya byggnationen är oerhörd viktig. Teatern har idag problem med undangömda gångar, som lockar till sig droghandel och oönskade "toalettbesök". Den planerade byggnaden kommer dessutom att reducera ljuset mellan byggnaden och teatern.

Förslag: ombesörj ordentlig och bra belysning runt hela området även nattetid.

Gestaltning

Teatern har svårt att förstå motivet för byggnadens utformning. En mycket sluten byggnad, nästan bunkerliknande, rimmar dåligt med gestaltningen av Lorensbergsparken med den klassiska entrén till Lorensbergsteatern, det modernare uttrycket för hotellet och ännu modernare arkitekturen av Stadsbiblioteket. Den stämmer inte heller med fastigheterna på motsatt sida av Södra vägen. Teatern saknar ett bättre helhetsgrepp av hela parken.

Kommentar:

En förslagshandling som hanterar gestaltning och utformning av allmän plats och Lorensbergsparken har tagits fram till granskning. Ambitionen är att skapa en trygg och inbjudande park med mer liv och rörelse än vad parken har idag. Teaterstråket mellan teatern och den nya bebyggelsen avses utvecklas till ett gångstråk med lokaler, uteserveringar och sittmöjligheter. Karl Gerhards Plats utvecklas med möjlighet till verksamhetslokaler och uteserveringar. Framför

teatern anläggs en ny trädgårdsanläggning som tar upp platsen framför teaterns halvmåneformade gestaltning och låter den spilla ut i parken. Genom materialval och grönska integreras den nya bebyggelsen med parken och teatern. På så sätt är ambitionen att parken och teatern får högre vistelsekvaliteter och en utformning som förhöjer teatern.

Bebyggelsens gestaltning har utgångspunkt i den omkringliggande stenstaden i sin volym och utformning. Den lägre ljusa byggnaden mot parken är däremot utformad för att på ett anpassat sätt samspela med teatern och parkens övriga bebyggelse. Byggnaden får en nättare utformning med lägre nockhöjd och indragen takvåning. Inför granskning har fasaden mot parken fått ett tydligare indrag, som en gest för att framhäva teatern ytterligare i siktlinjen från Södra Vägen. Mot teatern invid poppeln är byggnaden indragen för att skapa vistelseutrymme och underordna sig teaterns gavel. Se utvecklat svar om anpassning till platsens kulturmiljövärden till kulturnämnden och Länsstyrelsen ovan.

Förslagshandlingen för allmän plats har tagit fram ett principförslag för belysning. Förslaget baseras på befintlig belysning och kompletteras där det behövs. Fokus ligger på att skapa en trygg och välkomnande offentlig miljö, samtidigt som platsens karaktär och identitet förstärks. Belysningen utformas även för att inte störa djurlivet mer än nödvändigt.

Logistik och angöring har studerats och beskrivs i förslagshandlingen för allmän plats. Lastning och lossning till Lorensbergsteatern kommer, precis som idag, att ske via lastbryggan längs teaterstråket. Däremot kommer lastbilarna behöva köra in via Berzeliigatan. Dagens trappa från Berzeliigatan ersätts av en ramp som dimensioneras för att klara de specialfordon som levererar till teatern. Teaterstråket kommer i och med detaljplanens genomförande att förändras från bakgata till ett integrerat parkstråk med många gående. Det innebär att lastbilar inte kan stå uppställda längs teaterstråket i framtiden. Under föreställningar eller vid andra behov av att mer än tillfälligt parkera lastbilar behöver detta behov lösas på annan plats. Det är många intressen som ska samsas om samma yta vilket är vanligt förekommande i innerstadsmiljöer. Torgstråkens körytor utformas för låga hastigheter på fotgängares villkor samtidigt som tillgängligheten för teaterns lastbilar säkerställs. Det finns flertalet allmänna parkeringsplatser för lastbilar på allmän platsmark. Dessa går att finna via stadens tjänst ”parkeringskartan”.

Planförslaget medför att parkeringsplats för rörelsehindrade flyttar ner i parkeringsgaraget. Det innebär en negativ konsekvens avseende närhet, men ny PRH kommer placeras i nära anslutning till hiss till markplan. I utformningen av allmän plats har kommunen prioriterat ytor för bland annat vistelse framför parkeringsplatser. Förslagshandlingen för allmän plats har studerat tillgänglighet. Se svar till funktionsnämnden.

Det finns god kollektivtrafik till och från parken. I och med Västlänkens utbyggnad tillkommer ny uppgång på Johannebergsgatan cirka 200 meter från planområdet. Detta kommer ytterligare att stärka upp områdets tillgänglighet med kollektivtrafik, framför allt regionalt. Kommunen bedömer att det finns gott om allmänna parkeringsanläggningar i närområdet. Det är även i enlighet med stadens mål att minska antalet bilresor.

Miljörum för Lorensbergsteatern är möjligt att anordna i den nya bebyggelsen. Alla miljörum för både boende och verksamheter inklusive Lorensbergsteatern

samlas och placeras i nära anslutning till lastzon för avfallsfordon. Miljörummen placeras troligtvis i både garageplan och i entréplan. Kommunen förstår att det kan upplevas långt, men har i prioritering mellan olika frågor sett att denna placering är den bästa sett till logistik och utformning.

Övriga

23. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig allmänt emot "Detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg" gällande att bygga ett bostadsområde centralt i Göteborg. Mestadels på grund av den påverkan planförslaget kommer ha på områdets historiska användning, det kompletterande underjordiska parkeringsgaraget samt förslaget att ta bort de befintliga skyddsvärda träden. Men föreningen är positiv till att förändra platsens befintliga parkeringshus till ett av planförslagets föreslagna nollalternativ.

Positiva aspekter

Naturskyddsföreningen i Göteborg anser att det är positivt att staden bygger fler bostäder och kontor centralt i staden. Detta för att fler invånare har bättre möjligheter att välja hållbara transportmedel såsom kollektivtrafik, gång och cykel. Staden har också lagt mycket omsorg på planförslagets utformning, som efterföljer den befintliga arkitekturen i Lorensberg och därigenom inte försämrar områdets kulturhistoriska värde i större omfattning. Att även staden valde att bevara den närliggande parken är också positivt. Dock har planen fokuserat mycket på att öka antalet bostäder utan hänsyn till platsens funktion som en viktig offentlig och kulturell plats.

Parkering

Enligt planförslaget kommer ett underjordiskt parkeringsgarage på två våningar utformas. Garaget förväntas hålla 112 ny parkeringsplatser varav 69 är ersättningsplatser till det befintliga parkeringshusets 287 platser. Föreningen är positiv till att endast ett fåtal platser ersätts från det befintliga parkeringshuset. Men baserat på planförslagets placering i centrala Göteborg bör parkeringstalet vara 0 för bostäder och inga ersättningsplatser byggas exklusive platser för rörelsehindrade och angöringsplatser. Självklart ska bilplatser för rörelsehindrade (5 platser) samt angöringsplatser finnas, men dessa kan troligen utformas ovan mark.

Nya bilparkeringsplatser bör inte planeras i centrala områden med god koppling till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor under förutsättningen att platser för rörelsehindrade samt platser för andra viktiga samhällsfunktioner kan tillgodoses. Det är inte i linje med hållbar stadsplanering och leder till ett större bilberoende.

Underjordiska parkeringsgarage är mycket kostsamma att bygga vilket kommer att bli en stor andel av de geotekniska åtgärderna, särskilt eftersom marken består av lera. Enligt "Framtiden För Parkering Och Nya Bostäder" skulle ett nytt underjordiskt garage kosta ungefär mellan 350 000 och 450 000 kronor/parkeringsplats att anlägga. Därför är det fördelaktigt för staden, både ekonomiskt och miljömässigt, att avvika från de bilorienterade lösningarna i planförslaget.

Naturvärden

Staden planerar att ta bort flera befintliga alléer som idag går längs med parkeringshuset. Dessa inkluderar skyddsvärda och biotopskyddade objekt.

Föreningen anser att det inte är lämpligt att ta bort dem under rivningen och byggnationen. Föreningen förstår att det är mycket svårt att bevara dem, särskilt under rivningen. Men föreslår därför att de särskilt skyddsvärda och biotopskyddade objekten ska flyttas i stället, om bevarande inte är möjligt. Som reflektion över diskussionen vill föreningen påminna att staden är beredd att spendera 400 000 sek/parkeringsplats för ett nytt underjordiskt garage för ett transportmedel som översiktsplanen uttrycker inte ska prioriteras. Föreningen har under flera detaljplaner påpekat att staden exploaterar bort för mycket naturmark.

Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Enligt den bifogade antikvariska konsekvensbeskrivningen gränsar planområdet med byggnadsminnet Lorensberg och "påverkas indirekt av planförslaget. Planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt avseende byggnadsminnet. Då byggnadsminnet har stora kulturhistoriska värden, riskerar planförslaget att ge måttliga negativa konsekvenser." Staden har lagt stort fokus på att producera fler bostäder i centrala staden, vilket föreningen inte är emot, men det har skett med inskränkning på potentiella offentliga platser.

Föreningen anser att det även finns viktiga aspekter på stadens förslag i konsekvensbeskrivningen ur social- och barnperspektiv som bör beaktas.

Nollalternativ

Enligt planförslaget har ett nollalternativ föreslagits på sida 83 i planbeskrivningen.

Förslaget skulle skapa en bättre koppling med platsens kulturella värde och historiska användning i enlighet med den antikvariska konsekvensbeskrivningen dvs "inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård." Enligt planbeskrivningen är också alternativet det bästa utifrån ekologiska och rekreationella värden. Därför anser Naturskyddsföreningen i Göteborg att detta alternativ bör utredas vidare.

Slutsats

Som slutsats anser Naturskyddsföreningen i Göteborg att planförslaget har potential att bli en plats som efterlever stadens visioner. Dock finns många aspekter som behöver förändras. Att fortfarande bygga dyra bilorienterade lösningar samt ta bort biotopskyddade objekt är inte i enlighet med stadens uppsatta mål för en hållbar stad. Att även förbise platsens möjlighet som en mer offentlig plats med koppling till dess kulturella värde är också en förlust.

Kommentar:

Även om platsen har god kollektivtrafik finns det skäl att anlägga vissa parkeringsplatser. Minst 43 parkeringsplatser behöver tillkomma enligt stadens p-norm för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för de nya bostäderna. Utöver det kommer det finnas möjlighet att uppföra en del ersättningsplatser i garaget. Även om målet är att minska bilanvändandet finns det ändå behov av ett visst antal allmänna parkeringsplatser för dem som önskar besöka avenyområdet och samtidigt är i behov av att kunna ta bilen.

Frågan om att flytta träden som behöver tas ner i samband med byggnation har ställts till exploateringsförvaltningen. Exploateringsförvaltningens trädexpert bedömer att det inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att flytta träden. Träden har antingen en placering för nära befintligt parkeringsgarage eller är för stora för att tekniskt kunna flyttas. Vissa av träden visar även tecken på sjukdom.

Detaljplanen säkerställer att de skyddsvärda träden vid teaterns absid (två lindar) samt den stora poppeln kan stå kvar. Det nya kvarteret och stråken är anpassade efter poppelns placering eftersom trädet är viktigt för platsen karaktär. Kompensationsåtgärder genomförs för övriga träd som behöver tas ner, och nya träd tillkommer längs Södra Vägen, Berzeliigatan samt i parken.

Detaljplanen innebär nya verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåningar, såväl ut mot gatan som in mot parken. Ambitionen är att detta ska bidra till att parken fortsatt får en offentlig och publik karaktär med mer liv och rörelse.

24. Yimby

Yimby Göteborg instämmer helt i planens ambitioner om att (äntligen) ersätta det provisoriska parkeringsdäcket vid Lorensbergsparken med ett klassiskt stadskvarter enligt stenstadens grammatik. Detta kommer att leda till ett lyft för stadsmiljön kring Södra Vägen och Berzeliigatan, dels rumsligt i korsningen, men inte minst på kvarters- och stadsdelsnivå genom tillförsel av lokaler och 150 nya bostäder i ett centralt läge. Det höga markpriset kommer förvisso att medföra att bostäderna blir dyra, men kvarterets publika utformning och gestaltning kommer att skapa värden även för allmänheten.

Om man ser till planområdet som resterna efter det gamla landeriet Lorensberg, så utgör detta på många sätt ett större oregelbundet kvarter med friliggande byggnader mellan Berzelii- och Engelbrektsgatan, Avenyn och Södra Vägen. Genom planen tillförs kvaliteter till detta storkvarter som tidigare saknats, främst bostäder, men även fler potentiella målpunkter och funktioner. Vid sidan av att stråken längs de yttre stadsgatorna stärks, finns samtidigt möjlighet att dra nytta av den vackra omgivningen i storkvarterets inre, genom att i likhet med Lorensbergsteatern vända lokalentréer även in mot parkrummet. På så vis möjliggörs ett lokalt vardagsliv inne i området, som inte kräver en teaterföreställning för att leva upp.

Rent arkitektoniskt känns förslaget välavvägt; det bidrar till harmoni genom att fånga upp och binda samman omgivningens ganska brokiga uttryck, från nationalromantikens tegelarkitektur till Nils Einar Erikssons funktionalistiska hotellanläggning. Samtidigt länkas stadsväven ihop rent strukturellt genom att låta stenstaden flytta in i en del av storkvarteret, snarare än att uppföra ännu en friliggande solitär. På så vis blir det tidigare landeriområdet mer rumsligt integrerat, och en tydligare del av den omgivande staden.

Synpunkter

Sett till sin helhet är det en mycket bra plan, som Yimby är positivt inställda till och förväntansfullt ser fram emot skall materialiseras. I den mån det funnits något att anmärka på, och sett utifrån de diskussioner som förts inom nätverket över tid, har det bland annat lyfts farhågor om att sockelvåningen inte skulle vara tillräckligt markerad (se den äldre bebyggelsen på andra sidan gatan). En annan åsikt var att storkvarteret genom förslaget inte skulle exploateras tillräckligt mycket, dvs bebyggelse runt om snarare än bibehållen parkyta. Det har även framkommit synpunkter på att gestaltungsförslaget skulle ha ett flertal kostnadsdrivande faktorer, exempelvis genom välvda tak och många olika fasadmateriäl, vilket skulle kunna leda till en diskrepans mellan bilderna och det som senare byggs i en ekonomisk verklighet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

25. Boende i närområdet 1

Som boende i området ber den yttrande att inte en millimeter av parken bebyggs eller anläggs vägar på utan att det behålls som det är.

Kommentar:

Planförslaget innebär att det befintliga parkeringsgaraget rivs och ersätts av ett nytt kvarter. Den nya bebyggelsen tar i anspråk den del som nu utgörs av parkeringsgarage. Träd längs parkeringsgaragets fasader påverkas förutom den skyddsvärda poppeln. Den befintliga sammanhängande parken bebyggs däremot inte. Precis som idag kommer viss trafik även i framtiden behöva köra förbi parken. Det gäller leveranser till teatern och framtida verksamhetslokaler, bokbussar, avfallsfordon samt de bilar som ska ner i parkeringsgaraget. Trafikytorna tar inte i anspråk mark som inte redan idag är hårdgjord.

26. Boende i närområdet 2

Förslaget är helt klart en förbättring i jämförelse med de äldre förslagen. Dock ser den yttrande en oro kring byggnaderna, då gestaltningen - som antagligen ska vara mer åt det klassicerande hållet - är grundad i modern ekonomi och byggteknik. Med detta menar den yttrande att vackra klassiska proportioner slopas i förhållande till en extra våning på samma bygghöjd etc.

Skulle stadsbyggnadsnämnden kunna sätta hårdare krav gällande det klassicerande? Ex att rumshöjd ska vara minst 3m (och inte 2,4 som det känns att förslaget har), dvs att fasadproportionerna följer de klassiska reglerna. Att fönster ska vara klädda i koppar alt trä, och inte aluminium? Ifall dessa krav inte möts, finns det en stor sannolikhet att byggnaderna när de är färdigbyggda mer kommer kännas som 80-tals postmodernism snarare än klassicism.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Detaljplanen ställer krav på utformning avseende bland annat materialval, sockelvåning, takutformning, fönstersättning m.m. enligt den klassiska arkitekturens principer. Till granskning har vissa av utformningsbestämmelserna förtydligats eller tillkommit för att säkerställa att plankartan reglerar det som bedöms nödvändigt för platsen. Den nya bebyggelsen kommer däremot byggas enligt dagens krav och standard, vilket medför vissa skillnader jämfört med äldre byggnader. Planförslaget möjliggör för en modern byggnad som är väl anpassad till omgivande bebyggelsemiljö. Staden bedömer att regleringen är tillräcklig utifrån platsens förutsättningar.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar och förtydliganden föreslås följande:

- Utformning av allmän plats har studerats mer noggrant i en förslagshandling för allmän plats. Förslagshandlingen tar ett samlat grepp om detaljplanens allmänna plats tillsammans med hela Lorensbergsparken, och har utrett

bland annat trafiklösning, parkutformning, gatuutformning, påverkan på ledningar, trädplaceringar och tillgänglighet. Förslagshandlingen beskriver stadens gestaltungsambition för platsen och ska fungera som ett gestaltungsprogram för allmän plats. Den antikvariska konsekvensbeskrivningens förslag till åtgärder har varit utgångspunkt i utformningen och arbetats in i förslagshandlingen.

- Allmän plats får en tydligare reglering i plankartan avseende bland annat markbeläggningsmaterial, trädplantering, hårdgöringsgrad m.m.
- Plankartans utformnings- och utförandebestämmelser har förtydligats och konkretiserats. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om takmaterial och trappning av bebyggelse längs Berzeliigatan.
- Plankartan har kompletterats med tydligare bestämmelser om vibrationer samt rening och fördröjning av dagvatten.
- Mindre justeringar har gjorts i bebyggelseförslaget för att bättre anpassas till omgivningen. Bland annat ett tydligare indrag för byggnaden mot parken, flytt av in- och utfart till parkeringsgarage samt en trappning av bebyggelsen längs Berzeliigatan.
- Planbeskrivningen har justerats för att tydligare beskriva på vilket sätt planförslaget har anpassats till kulturmiljön samt förslag till åtgärder för att stärka den kulturhistoriska läsbarheten i såväl parken som gaturummen.
- Planbeskrivningen har justerats med tydligare beskrivning av bebyggelsens struktur, innehåll och gestaltning
- Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning av förslag till utformning av allmän plats
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende rening och fördröjning av dagvatten på kvartersmark
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende strålning kopplat till transformatorstation
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån nytt PM avseende vibrationer.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende markmiljö och geoteknik
- Planbeskrivningen har korrigerats utifrån uppdaterad Mobilitets- och parkeringsutredning.

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil
Projektledare

Paula Widmark
Planarkitekt Norconsult

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten
Exploateringsnämnden/förvaltningen
Förskoleförvaltningen
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Nämnden för funktionsstöd
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen
Stadsområde 02 Centrum

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Gbg
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Distribution, 405 24 Göteborg
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Gbg



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken, inom stadsdelen Lorensberg i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2026-06-18 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget möjliggör för en förtätning av bostäder och verksamheter i ett centralt läge av Göteborg med god tillgänglighet till bland annat service och kollektivtrafik. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och kommunen bedömer att ett genomförande av kommer att skada riksintresset. Länsstyrelsens bedömer att planförslaget i sin nuvarande form riskerar att få en större påverkan på de uttryck och värden som utgöra riksintresset än vad som framgår i planbeskrivningen. Kommunen behöver i det fortsatta arbete tydliggöra på vilket sätt planförslaget tillgodoser och tar hänsyn till de värden som utgör uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård.

Vidare ser länsstyrelsens att kommunen inför det fortsatta planarbetet behöver beskriva och förtydliga aspekter såsom geoteknik, vibrationer, buller, markmiljö och strålning från nuvarande samt planerad transformator station.

Kommunen har även bedömt att MKN för luft kommer klaras vilket länsstyrelsen instämmer i. Länsstyrelsen bedömer att kommunen hanterat riskerna vid ett skyfall.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna så tydlighetskravet uppfylls.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden som berör hälsa och säkerhet samt riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att prövningsgrunderna riksintresse samt hälsa och säkerhet behöver hanteras för att länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

Riksintresse för kulturmiljövård

Området ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad [O 2:1-5]. Länsstyrelsen kan inte utesluta risken för påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte i tillräcklig utsträckning har bedömt vilka konsekvenser planförslaget får på de värden som utgör riksintresset samt vilken hänsyn som behöver tas för att tillgodose riksintresset. I kommande planarbete behöver kommunen beskriva på ett tydligare sätt hur planförslaget tillgodoser riksintresset samt på vilket sätt kommunen har anpassat planförslaget för att minimera skadan på riksintresset.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedöms att planförslagets största negativa konsekvenser för kulturmiljön grundas i den tillkommande bebyggelsen skala, höjd och byggnadsstruktur. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Kommunen bedömer att planförslaget riskerar att medföra måttliga till stora konsekvenser på kulturmiljön och flera av riksintressets uttryck främst på stadsbilden och att upplevelsen av Lorensbergsparkens rumslighet förändras genom att äldre träd tas bort och på grund av den nya bebyggelsens skala.

Länsstyrelsen bedömer att genomförande av åtgärder och rekommendationer som föreslås i den antikvariska konsekvensbeskrivningen inte är tillräckligt säkerställda i samrådshandlingarna. Plankartans bestämmelser som syftar till att säkerställa ett bevarande av parkkaraktären inom kvarteret behöver förtydligas. Plankartan i nuvarande form bedöms inte reglera utformning av den del av gata som sträcker sig in i parken vid Engelbrektsgatan i tillräckligt hög utsträckning. Bestämmelsen Torg1 reglerar endast att parkering ej får göras. Det bör också förtydligas att en enkelsidig allé ska planteras. Ett betydelsefullt karaktärsdrag för omgivande bebyggelse, som inte framkommer i illustrationsbilagan, är hur bostadshusen anpassats efter topografin så att byggnadskropparna trappas och upp och följer gatans lutning. Detta är ett betydelsefullt karaktärsdrag som också bör präglade tillkommande bebyggelse.

Vidare behöver kommunen precisera utformningsbestämmelsen för allmän plats då den i samrådsförslaget är otydlig och öppnar upp för vidare tolkning. Här kan kommunen med fördel precisera vad som menas med exempelvis hög arkitektonisk kvalitet. Ett gestaltungsprogram för allmän plats kan utgöra ett bra underlag inför vidare planarbete.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att kommunen behöver visa på hur nedanstående värde tillgodoses i planförslaget.

Landerierna (del av fästningsstaden)

Lorensbergsparken har sedan Göteborgs anläggande haft betydelse som landeri/parkområde. Återstoden av Göteborgs landerier är en del av Göteborgs identitet med en historisk kontinuitet från Göteborgs grundande. I dagens stadslandskap utgör de grönområden med stor betydelse för förståelsen och upplevelsen av Göteborgs historiska stadsutveckling. Länsstyrelsen bedömer att

planförslaget medför skada på landerierna mot bakgrund av att landerimark planläggs utifrån stenstadens rutnätsstruktur.

Planförslaget innebär också en kumulativ effekt med negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö eftersom planförslaget medför en försvagning av riksintresse vilket Länsstyrelsen i andra plansammahang bedömt även för det närliggande Johannebergs landeri och Stora Katrinelunds landeri.

Stenstadens utbyggnad och utvidgning

Planförslaget medför också att förståelsen och upplevelsen av stenstaden och dess ursprungliga utbredning försvagas genom att planlägga stenstadsstruktur på det f d landeriområdet.

Landeriområdet sparades i samband med stadsplaneutvidgningen vid 1800-talets senare del medvetet som ett grönområde i den omgivande stenstaden. Storstadsomdaningen under 1800-talets senare del karaktäriseras främst av tät stenstadsbebyggelse, rutnätsplaner, gator av olika bredd och karaktär samt parker och grönområden som en del av stadsplaneringen.

Lorensbergsteatern, (del av kultur och utbildningens centrum)

De tillkommande höga husen i nära anslutning till

Lorensbergsteatern medför att Lorensbergsteatern som idag med sin låga skala samspelar med parken blir mindre framträdande.

Lorensbergsteatern är ett viktigt uttryck för de kulturinstitutioner som placerades vid Götaplatsen och dess närområde, vilket också är ett av riksintressets uttryck.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsens har tagit del av SGI:s yttrande, daterat 2024-09-23 och hänvisar till deras yttrande i sin helhet.

Kommunen behöver i det fortsatta göra ett förtydligande vad gäller marklaster och eventuell påverkan på närområdets totalstabilitet.

Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommunen bör i planbeskrivningen påtala att det påträffats kvicklera i området.

Markmiljö

Föroreningar över KM diskuteras i underlaget och en översiktlig undersökning togs fram 2020. Länsstyrelsen kan inte av underlaget dra slutsatsen att den provtagning som är gjord är representativ för hela planområdet vilket skulle kunna förtydligas. Det är särskilt viktigt att visa att markanvändningen är lämplig för bostäder och för de ytor som kommer utgöra lekplats/grönytor där det kan uppehålla sig barn eller för planer om odling provtas och vid behov åtgärdas till rätt grad av renhet.

Strålning

Länsstyrelsen kan inte av underlaget se hur risk för strålning bedömts varken för nuvarande transformatorstation och planerad ny i bottenvåningen, vilket är en brist som skulle behöva beskrivas och bedömas i det fortsatta arbetet. Det finns tillämpliga riktvärden för människors hälsa att utgå från som behöver beaktas.

Vibrationer

Ingen utredning av vibrationer har genomförts inför samrådet. Det är inte tydligt för Länsstyrelsen hur bedömningen av vibrationer gjorts samt om den är sammanvägd med den tillkommande spårtrafiken längs Engelbrektsgatan vilket är en brist och något kommunen skulle behöva förtydliga i det fortsatta planarbetet.

Buller

För buller har både industri- och trafikbuller beaktats i utredning vilket är bra. Det framgår att fasadmateriäl och reflexer beaktats vilket är bra. Buller beskrivs mot Berzeliigatan och Södra vägen. Länsstyrelsen kan dock inte utläsa att även kommande plan med spårtrafik längs Engelbrektsgatan (*Detaljplan för spårväg i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan inom stadsdelarna Heden och Lorensberg*) ingår i den sammanvägda bedömningen vilket är en brist och något kommunen skulle behöva förtydliga i underlaget. För det fall att arbetet kommer bullrande moment som pålning är det viktigt att underlaget förtydligar att och hur riktvärden kommer innehållas även under anläggningstiden.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang betona vad som bl a anges i Göteborgs ÖP (Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården) *omvandlingar, förändringar och förtätningar inom och i anslutning till området ska uppvisa ett medvetet och i relation till kulturvärdena välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset. Vidare anges också att "stor vikt ska läggas vid historisk avläsbarhet i den arkitektoniska helheten".* Länsstyrelsen bedömer att planförslagets utformning i väsentliga delar inte utgått från det vägledande förhållningssätt som anges i ÖP. Stadens inriktningsbeslut om att tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån den klassiska arkitekturens kvalitéer och strukturer kan på många platser förbättra stadsbilden. Länsstyrelsen vill mot bakgrund av detta planförslag betona att platsens kulturhistoriska förutsättningar och omgivande stadsmiljöns karaktär och sammanhang bör vara en central utgångspunkt för tillkommande byggnaders utformning och gestaltning.

Trafik

Vidare i planarbetet bör kommunen se över hur nedfarten till planerat parkeringsgarage samt tillgänglighet för leveranser och avfallshantering ska utformas för att bidra till trafiksäkerheten på platsen.

MKN-vatten och dagvattenhantering

Planområdet består redan idag av hårdgjorda ytor och exploateringen innebär inte att hårdgörandegraden av planområdet kommer att utökas. Dagvattnet från planområdet avleds idag till det kombinerade ledningsnätet som går till Ryaverket. Dagvattnet planeras även efter exploateringen att ledas till befintligt kombinerat ledningsnät.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att viss rening och fördröjning av dagvatten kommer att behöva ske på kvartersmark.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen på ett tillräckligt sätt har redogjort för att man, med föreslagen rening i växtbäddar samt skelettjordar, klarar av att minska föroreningsmängderna från planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att avsätta

plats för rening på plankartan så att ett genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs.

Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen, alternativt andra likvärdiga dagvattenlösningar, med avseende på rening och fördröjning för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Naturmiljö

Biotopskydd

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé längs Södra vägen och enligt naturvärdesbeskrivningen en trolig biotopskyddad allé även längs Berzeliigatan. I planbeskrivningen beskrivs dock endast allén längs Södra vägen som biotopskyddad för vilken kommunen avser söka dispens för avverkning. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen söker dispens för båda alléerna då Länsstyrelsen i den prövningen gör en slutgiltig definiering av biotopskyddet för träden. Dispensansökan skickas med fördel till Länsstyrelsen så tidigt som möjligt i planprocessen och det är positivt om den planerade kompenseringen för avverkningen, i form av återplantering, beskrivs utförligt i dispensansökan.

För mer information om biotopskydd och vägledning för kommuners hantering av biotopskydd i detaljplaner, läs här: [Skyddad natur | Länsstyrelsen Västra Götaland \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/vg/skyddad-natur/)

I planbeskrivningen anges att alléns läge och trädens storlek inte regleras i planbestämmelserna. Länsstyrelsen påminner om att detta är sådant som kan komma att behöva specificeras i den kommande dispensansökan. Länsstyrelsen anser även att antal träd och tillräcklig yta som möjliggör för träden att växa sig stora i gaturummet bör förtydligas i planen.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet och utanför planområdet finns skyddsvärda och värdefulla träd som avstånd behöver hållas till eller som på olika sätt behöver skyddas under byggtid. Länsstyrelsen rekommenderar att avståndsangivelser och förslag på lämpliga skyddsåtgärder beskrivs i planbeskrivningen och dessa bör sedan säkras i exploateringsavtal.

Länsstyrelsens vägledning *Skydda träden vid grävning* bifogas yttrandet och kan användas som underlag.

Sol- och dagsljus

Både god solbelysning och dagsljus beskrivs i underlaget. Vidare i planarbetet bör kommunen se över om nödvändiga åtgärder behöver säkerställas med planbestämmelser.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamheter

Av underlaget framgår att kommunen planerar att ersätta befintligt parkeringshus med ett underjordiskt garage. Länsstyrelsen vill därför upplysa om att åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (schaktning, djup grundläggning eller ev. påning) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Byggnationen och anläggningsarbete skall utföras i en komplex stadsmiljö där risken för påverkan på enskilda och allmänna intressen är stor. I planområdets absoluta närhet finns dessutom flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader med känslig grundläggning, som potentiellt riskerar att skadas vid grundvattensänkande arbeten. Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra bedömningen om vilka risker arbetet medför. I det fall kommunen kommer fram till att åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhälls-, natur-, vatten-, och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggaren Erik Söderström med planarkitekt Sara Nylander som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Elin Carlson

Miljöskyddsavdelningen, Marco Bongiovanni

Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Linda Tofeldt

Vattenavdelningen, Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson