

Detaljplan för Universitetet vid Renströmsparken, del 1

Utökat förfarande



Granskningshandling
maj 2019

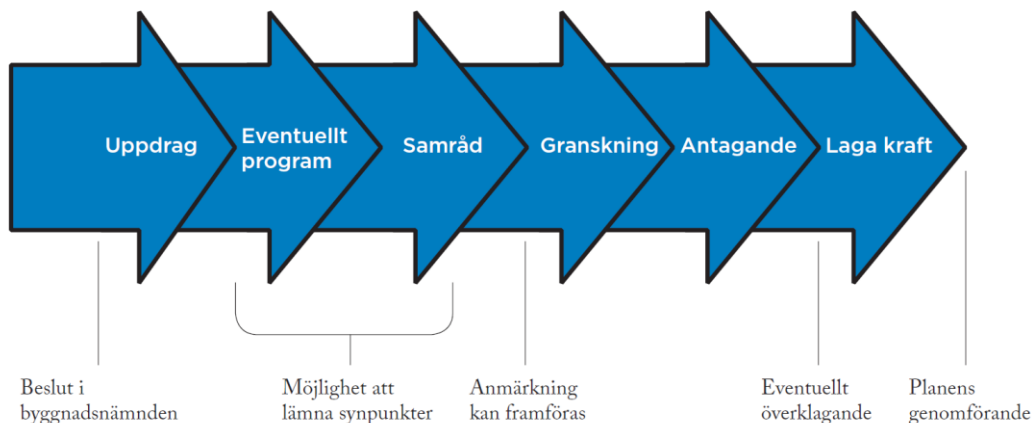


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2016-09-23

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Sophia Älfvåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 29

Christian Bruce, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 14

Jeanette Strandelin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 64

Fredrik Aspult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Granskningstid: 12 juni – 3 juli 2019

Bild framsida: Nya Konst, Tham & Videgård



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskning

Datum: 2019-05-21

Aktbeteckning: 2- 5518

Diarienummer SBK: 0548/11

Handläggare SBK

Sophia Älfvåg/Christian Bruce

Tel: 031-368 17 29

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5210/16

Handläggare FK

Jeanette Strandelin

Tel: 031-368 10 64

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Universitetet vid Renströmsparken i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö, Mats & Arne arkitektkontor, 2019-03-29

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, Stadsmuseet, 2017-10-26
- Översiktlig stabilitetsutredning inom Göteborgs stad, Sweco, 2011-09-15
- Dagvattenutredning, Kretslopp och Vatten, 2018-10-17
- Kompletterande dagvattenutredning. Kretslopp och Vatten, 2019-04-18
- Skyfallsutredning. Kretslopp och Vatten, 2018-10-10
- Geotekniskt PM, WSP, 2019-06-05

Innehåll

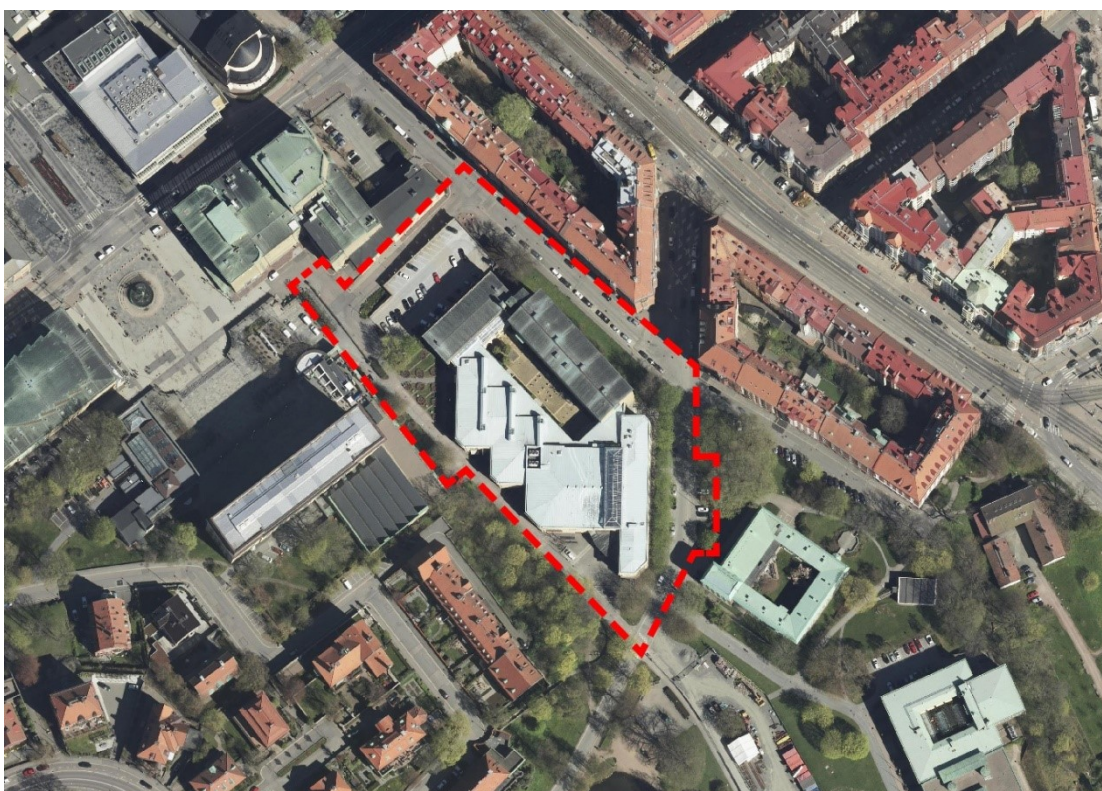
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Universitetet vid Renströmsparken i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Trafik och parkering</i>	19
<i>Tillgänglighet och service</i>	20
<i>Friytor och naturmiljö</i>	21
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	27
<i>Dispenser och tillstånd</i>	24
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	30
<i>Miljökonsekvenser</i>	31
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	33
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av delar av kvarteret där Högskolan för scen och musik (Artisten) ligger. Syftet är även att möjliggöra för den västra uppgången för Västlänkens station Korsvägen att integreras i nybyggnationen. Planen ska även ta tillvara på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och platser, och säkerställa att ny bebyggelse i sin utformning ansluter till omgivande byggnaders karaktär och kvalitet.

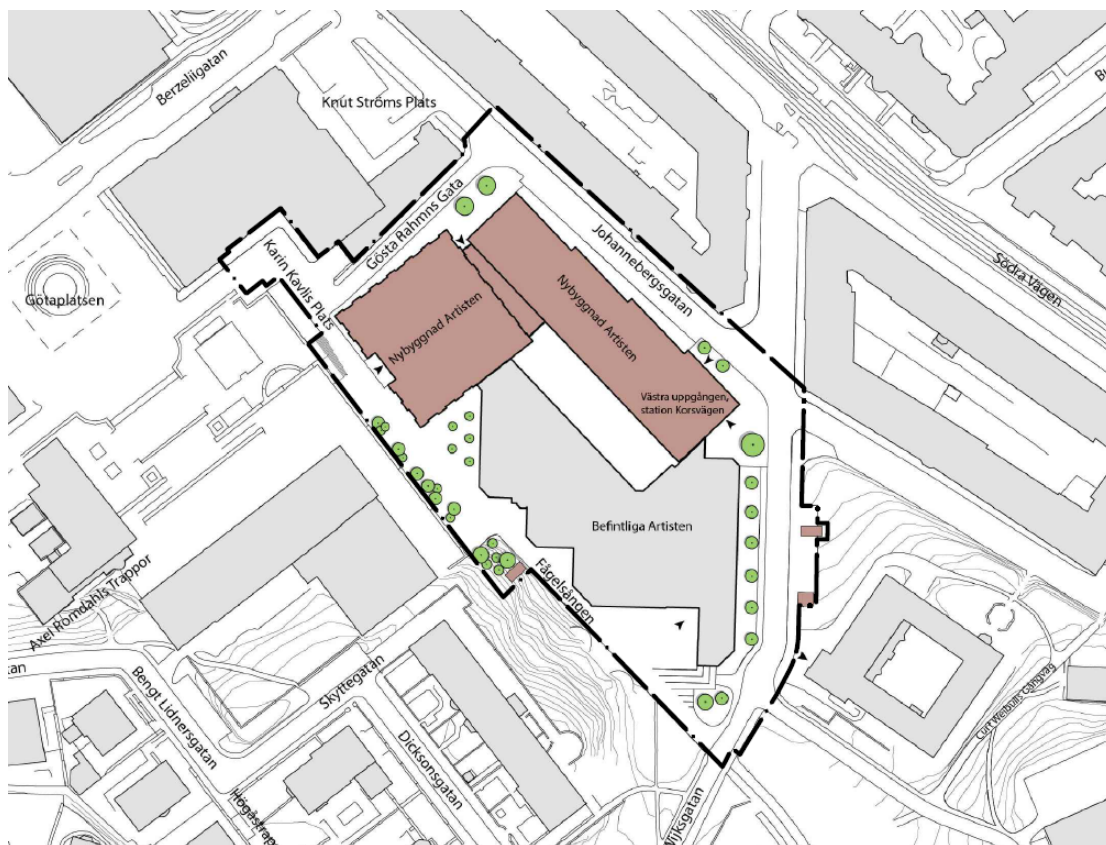
Planen ska möjliggöra en utveckling av universitets fastigheter inom planområdet, i enlighet med framtagna mål och strategier inom stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.



Röd streckade linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning. För den exakta avgränsningen se den till detaljplanen tillhörande plankartan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en utveckling av området med nya och utökade byggrätter. Förslaget ger möjligheter för universitetet att utvecklas, samtidigt som området öppnas upp mer mot allmänheten genom en förbättring av allmänna stråk och platser. Västlänken, station Korsvägens västra uppgång föreslås integreras i nybyggnationen, vid korsningen Olof Wijksgatan / Johannebergsgatan. Därutöver föreskriver detaljplanen bevarande av Artisten.



Illustrationskarta med planområde, Stadsbyggnadskontoret

I detalj innebär planförslaget att en ny institutionsbyggnad uppförs mot Götaplatsen, vid platsen för nuvarande parkeringsgarage. Byggnaden kommer utgöra en tydlig entré till den nya konstnärliga fakulteten. Den tidigare flickskolan, som ligger längs med Johannebergsgatan, rivs för att möjliggöra ännu en ny institutionsbyggnation, där även Västlänken, station Korsvägens västra uppgång kommer integreras. Fågelsången utvecklas och anpassas till byggnaden för Nya Konst, som får sin huvudentré åt sydväst ut mot Fågelsången.

Planområdet omfattar delar av detaljplanen för järnvägstunneln Västlänken, samt detaljplanen för station Korsvägens västra uppgång. Dessa detaljplaners planbestämmelser och plangränser förs i sin helhet in oförändrade i planförslaget, som inom planområdet ersätter dessa detaljplaner. För att öka läsbarheten av detaljplanen presenteras de delar av Västlänken som är under mark på en separat plankarta.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. I området finns bebyggelse och parkmiljöer från flera olika tidsepoker, som är viktiga för förståelsen av stadens historia och utveckling. I tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms planförslaget innebära stora konsekvenser för riksintresseuttrycket "institutionskomplex i parkmiljö", genom rivning av F.d. Kjellbergska flickskolan. Byggnaden kommer att ersättas av en ny institutionsbyggnad. För att anpassa till kulturmiljön anges planbestämmelse att byggnaden ska utformas i gult eller rött tegel. Därigenom begränsas konsekvenserna för kulturmiljön. Samtidigt införs rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för Artisten.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändrad stadsbild, främst från Götaplatsen. Nybyggnationen för Nya Konst, där det idag står ett parkeringsgarage, ska anpassas till befintliga byggnader omkring Götaplatsen, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Detta bedöms innebära en positiv konsekvens för kulturmiljön, med ett nytt tillskott av en offentlig institutionsbyggnad vid Götaplatsen.

Kultur, forskning och högre utbildning bidrar till ett gott liv och kunskapsutbyten. De är av stor vikt för att Göteborg i framtiden ska kunna locka kompetent arbetskraft. Ett starkt cityuniversitet, ett universitet integrerad med en attraktiv stadsmiljö, är en del av att stärka innerstadskvalitéerna och öka underlaget för kommersiell och kulturell utveckling.

En utveckling av området enligt planförslaget innebär även en ökning av antalet människor som rör sig i området. Detta skapar ett större underlag för mer service i området. Uppgången för Västlänken ökar också tillgängligheten till kollektivtrafik till Universitetsområdet, Avenyn, Götaplatsen och övriga kringområden.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (2009) för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger den pågående användningen ”bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av delar av kvarteret där Högskolan för scen och musik (Artisten) ligger. Syftet är även att möjliggöra för den västra uppgången för Västlänkens station Korsvägen att integreras i nybyggnationen. Planen ska även ta tillvara på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och platser, och säkerställa att ny bebyggelse i sin utformning ansluter till omgivande byggnaders karaktär och kvalitet.

Planen ska möjliggöra en utveckling av universitets fastigheter inom planområdet, i enlighet med framtagna mål och strategier inom stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet avgränsas mellan Korsvägen, Götaplatsen och Renströmsparken. Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar.

Fastigheter Lorensberg 24:3 ägs av Akademiska Hus Väst AB. Fastigheten inrymmer Göteborgs Universitet med Högskolan för scen och musik (Artisten). Fastigheten Lorensberg 24:2 ägs av Parkeringsbolaget. Planområdet omfattar även stadens fastigheter Lorensberg 24:4 och delar av Lorensberg 706:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2009, anger en tydlig inriktning för stadens utbyggnad med utgångspunkt i Göteborgsregionens tillväxtstrategi *Uthållig tillväxt*. Göteborg förutsätts ha en kraftig utveckling i stadskärnan. Genom att bygga staden inifrån och ut kan Göteborg stärka regionen. En tät och intressant regionkärna där alla kan mötas och känna tillhörighet är betydelsefullt för näringslivets utveckling och för människors livskvalitet. Planområdet är i översiktsplanen utpekade som *bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor* med innehåll som till exempel bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Stadsutvecklingsprogram (STUP) för Korsvägenområdet

I januari 2016 togs en första version av ett stadsutvecklingsprogram för området kring Korsvägen fram av stadsbyggnadskontoret på Göteborgs Stad. Arbetet har skett i samråd med de olika förvaltningarna som samverkar i de aktuella frågorna. Stadsutvecklingsprogrammet är en gemensam vision med mål och strategier, som är tänkt att förmedla framtidsbilder för Korsvägenområdet på 10-20 års sikt. Programmet är en del av en process att hantera frågor runt stadsutvecklingen i området. Stadsutvecklingsprogrammet är ett dokument som är tänkt att uppdateras i takt med att nya idéer, synpunkter och planer om utvecklingen i området blir aktuella.

Området runt Renströmsparken med Universitetet, där föreliggande planområde ligger, behandlas som ett av tre delområden i stadsutvecklingsprogrammet. De andra två delområdena är Korsvägen och området kring Örgrytevägen.

Detaljplan för universitetet vid Renströmsparken enligt STUP

Runt planområdet vid Renströmsparken planeras en utveckling av Göteborgs universitet. Denna satsning innebär att verksamheterna för den Humanistiska fakulteten, den Konstnärliga fakulteten och Universitetsbiblioteket samlas.

Universitetet vid Renströmsparken är tänkt att bli en kreativ mötesplats för humaniora, kultur och konst i Göteborg. Göteborgs universitet ska samlokalisera hela Konstnärliga fakulteten (HDK, Akademin Valand, HSM) med Humanistiska fakulteten och universitetsbiblioteket som redan finns i området. Syftet är också att öppna sig mer mot göteborgarna och olika aktörer i området.

Området utvecklas efter målen i Stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet:

- Inbjudande stråk och logiska samband
- Innerstad med rum för vardagsliv
- Plats för lärande, upplevelser och möten

Inom området utvecklas och renodlas park, natur- och kulturmiljöer i samspel med befintlig och tillkommande bebyggelse för i huvudsak universitet samt bostäder, verksamheter och service i strategiska lägen.

Syftet är att skapa en mer finmaskig och levande gatustruktur samt en variation av stadsrum. Kopplingar och samband tydliggörs i närområdet (Korsvägen, Renströmsparken, Götaplatsen, Avenyn, Heden, Johanneberg och Örgryte). En utveckling av stråket Johannebergsgatan – Lundgrensgatan för i huvudsak fotgängare och cyklister är viktigt för områdets framtidsbild.

Akademiska hus har genomfört parallella arkitektuppdrag för att studera olika möjligheter för områdets utveckling. Ett digert dialogprojekt med närboende och verk-samma har pågått under tiden. Staden har deltagit i arbetet med riktlinjer för de parallella uppdragen och bedömningen av dessa inom ramen för stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.

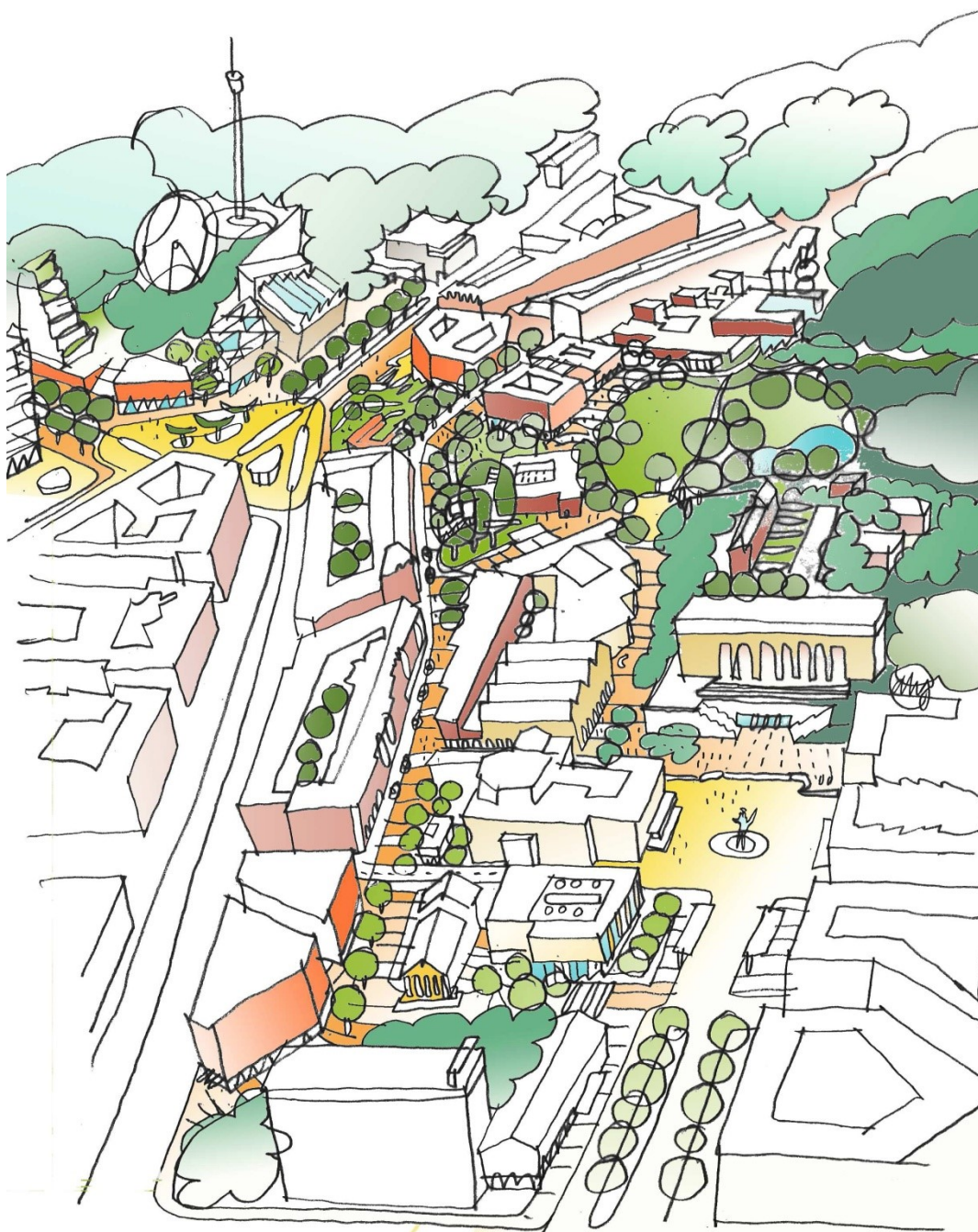


Illustration från Stadsutvecklingsprogrammet där tidiga skisser på aktuell detaljplans utveckling visas.

Detaljplaner inom planområdet

Nedan följer en översikt över berörda planer inom området:

1480-K-II-3069, Förslag till ändring av stadsplan för delar av stadsdelen Lorensberg, i Göteborg (tillbyggnad av konstmuseet), laga kraft 1963-11-27.

1480-K-II-3590, Förslag till ändring av stadsplanen inom stadsdelarna Johanneberg och Lorensberg, Göteborgs universitet, Renströmsparken, laga kraft 1983-05-31.

1480-K-II-4162, Detaljplan för Konstmuseet, Götaplatsen, inom stadsdelen Lorensberg, laga kraft 1994-05-25.

1480-K-II-4164, Tillägg till detaljplan, Universitetslokaler vid Renströmsparken, (kv. 21 Gripsholm) inom stadsdelen Lorensberg, laga kraft 1994-07-18.

1480-K-II-4255, Detaljplan för musikhögskolan vid Olof Wijksgatan inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg, laga kraft 1996-01-12.

1480-K-II-4864, Detaljplan för Lorensbergs villaområde, samt tillbyggnad av Konstmuseet inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg, laga kraft 2006-10-12.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner ovan har gått ut. Därutöver gäller följande detaljplaner som omfattar projekt Västlänken:

1480K-2-5281 och 1480K-2-5282 Nya detaljplaner samt ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Annedal, laga kraft 2018-02-23.

1480K-2-5392, Ändring av detaljplaner för Västlänkens uppgång vid Johannebergs- och Olof Wijksgatan inom stadsdelen Lorensberg, laga kraft 2018-02-21.

Detaljplanerna för Västlänken inom aktuellt planområde gäller under mark, med undantag av byggrätt för ventilation vid Fågelsången.

Riksintressen och övriga bestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Miljöbalken 3 kap) Göteborgs innerstad (O2:1-5), Vasastaden med omnejd, enligt Länsstyrelsens beslut 5 november 1987, reviderat 18 augusti 1997.

Västlänkens korridor är riksintresse enligt 3 kapitlet 8§ miljöbalken, enligt Trafikverkets beslut från 23 november 2011.

All äldre bebyggelse inom och runt omkring området omfattas av Göteborgs Stads bevarandeprogram. Gamla Hovrätten och de äldre byggnaderna inom Artisten, f.d. Flickläroverket, hör till området Vasaparken – Götaplatsen – Renströmsparken (Vasastaden 6:B). Bebyggelsen i kvarteren Ulriksdal och Drottningholm omfattas även de av bevarandeprogrammet och hör till området Johannebergsgatan – Lundgrensgatan (Lorensberg 6:D).

Trädraden längs med Olof Wijksgatans västra sida omfattas av biotopskydd. Beroende på åtgärd kan det krävas biotopskyddsdispens. Trafikverket ansöker om biotopskyddsdispens för de träd som påverkas av Västlänkens byggnation.

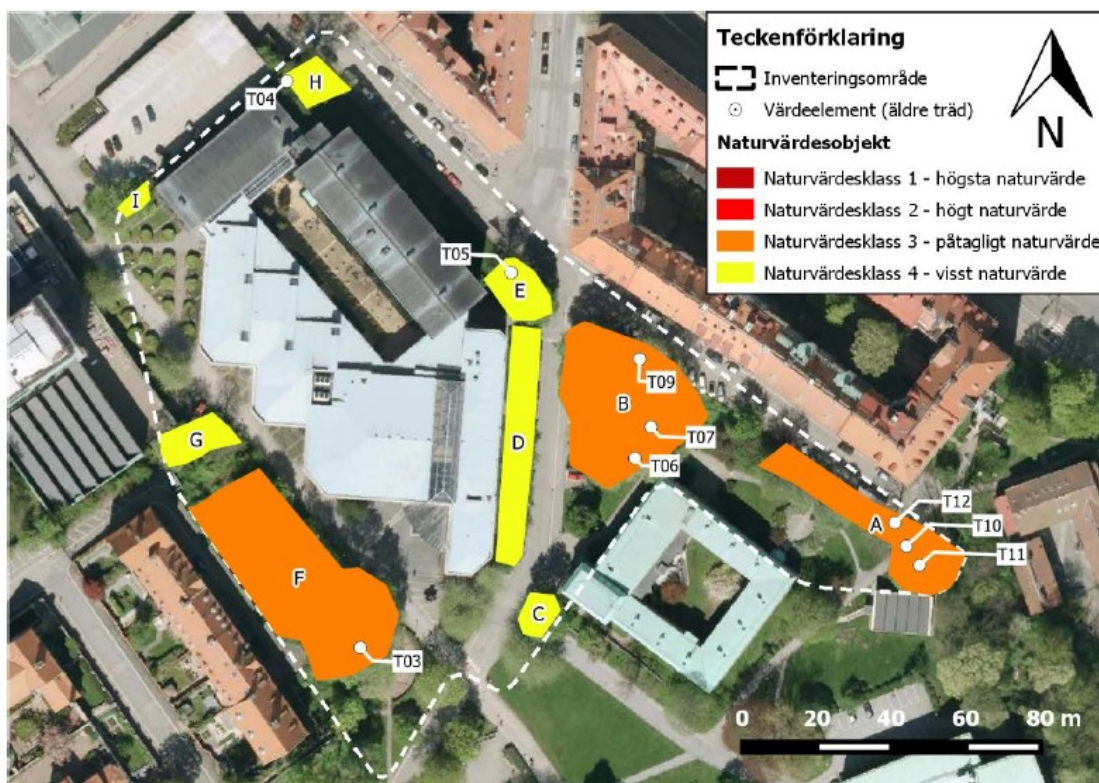
Mark, vegetation och fauna

Planområdet består till huvudsak av befintliga byggnader, parkeringsgarage och hårdgjord gatumark.

I direkt anslutning till planområdet ligger Renströmsparken samt ett sammanhängande skogsområde söder om denna. Renströmsparken är en stadspark med höga natur- och rekreationsvärden.

Naturvärden

Inom ramen för detaljplanen för Västra uppgången togs en naturvärdesinventering fram (Cowi, 2016-11-25), se bild med utdrag från utredningen nedan.



Karta från naturvärdesinventering (Cowi, 2016-11-25).

Trädmiljöer D, E, H och I berörs av planförslaget. Trädmiljöerna har värde 4, visst naturvärde, på en 4-gradig skala. Utpekade träd T04 och T05 är värdefulla med anledning av deras grovhet, men har inte pekats ut som särskilt skyddsvärda. Trädmiljö D utgörs av en biotopskyddad trädallé. Trädmiljöerna med påtagliga naturvärden ligger utanför aktuellt planområde.

Geotekniska förhållanden, stabilitetsförhållanden, radon och förorenad mark

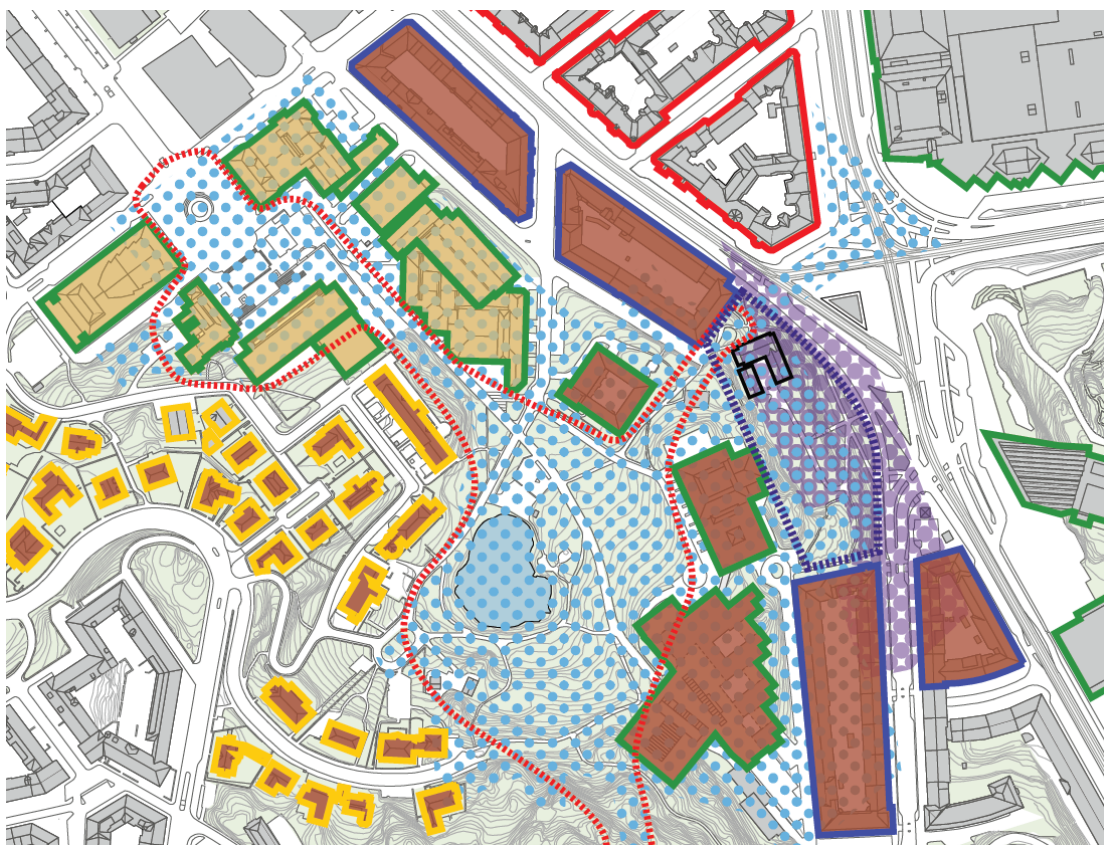
Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande inom planområdet enligt en översiktlig stabilitetsutredning som gjordes år 2011 (Sweco, 2019-09-15).

Hela planområdet är klassat som ett lågriskområde för radon.

Tidigare markanvändning inom planområdet har inte identifierat någon misstänkt miljöstörande verksamhet förutom de ytor som används för trafik. Inom dessa ytor föreligger risk för punktvisa föroreningar, exempelvis spill/läckage av drivmedel/olja och partiklar.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

En kulturmiljöutredning har tagits fram för aktuell detaljplan (Göteborgs Stadsmuseum, 2017-10-26). Se utredningen för en mer utförlig beskrivning av kulturhistorien.

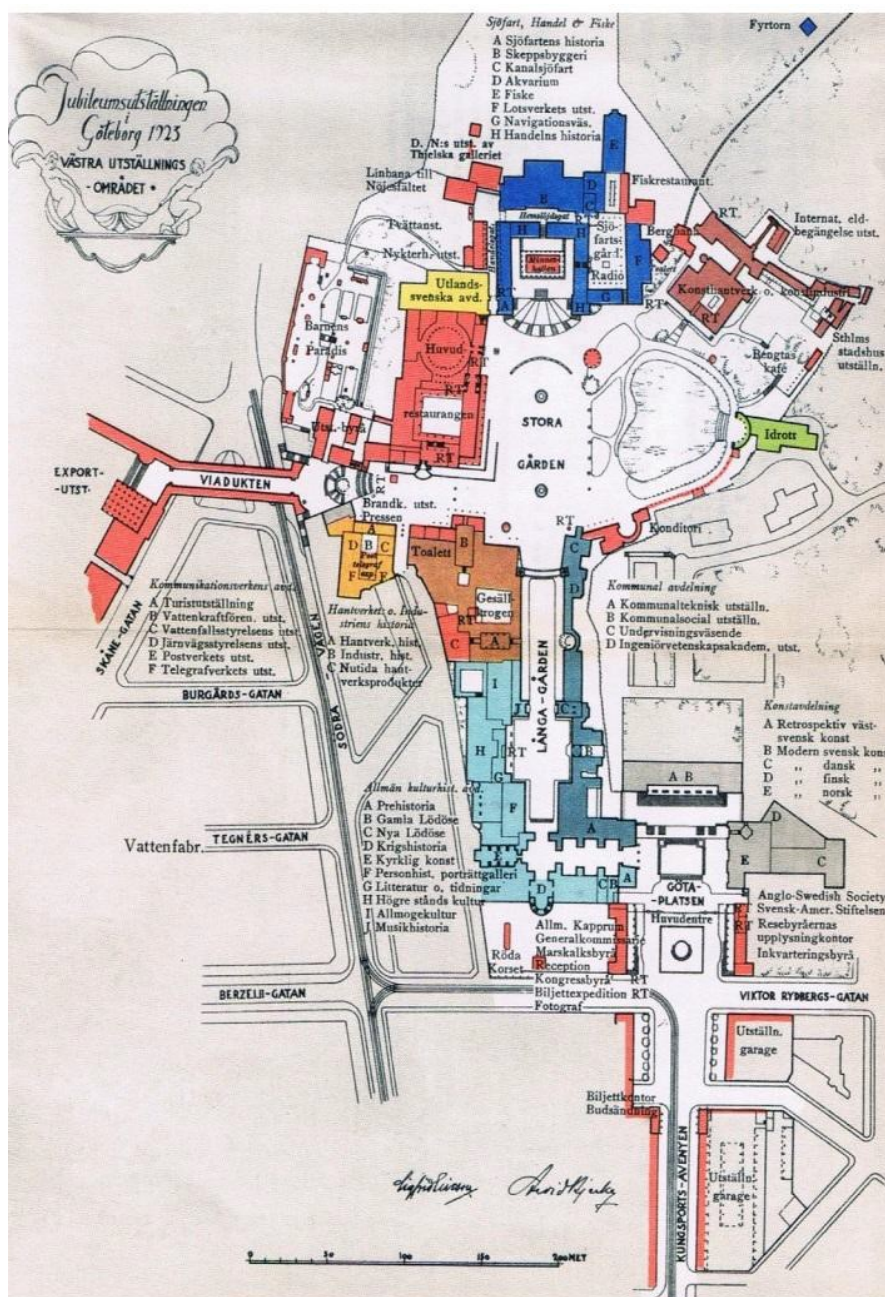


Stadsplanekaraktärer, Kulturmiljöutredning.

När Göteborg grundades var området omkring dagens Korsvägen ett utkantsområde som arrenderades ut till landerier fram till 1800-talet. Större delen av marken omkring planområdet stod obebyggd fram till de första decennierna på 1900-talet. De första byggnaderna uppfördes i mitten av 1910-talet. Det var de två stenhuskvarteren Ulriksdal och Drottningholm som ligger i direkt angränsning till planområdet norr om Johannebergsgatan.

Några år senare, 1923, planerades och bebyggdes mycket av marken kring planområdet inför den stora jubileumsutställningen. Renströmsparken med Näckrosdammen anlades samtidigt som Götaplatsen planerades och Konstmuseet samt Konsthallen byggdes. Jubileumsutställningen lade mycket av grunden till stadsdelen Lorensberg, en stadsdel som innehåller många kulturinstitutioner och platser som idag är bland Göteborgs mest uppskattade och besökta.

Stadsplanekaraktärer	
	Landerimiljö, 1700-tal
	Stenstaden, ca 1890-1930
	Topografiskt anpassad kvartersstad, ca 1900-1929
	Topografiskt anpassad villastad, ca 1900-1929
	Institutionsbebyggelse ca 1920-2017
Tegelkulörer	
	Gult tegel
	Rött tegel
	Landeriparkens utbredning 1860
	Landerimiljöns kärnområde idag
	Jubileumsutställningens västra delområde 1923
	Område med bevarade spår från 1923



Kartbild från 1923 över Jubileumsutställningens västra område.

En annan byggnad som gett karaktär åt området är den Gamla Hovrätten som uppfördes 1947-48 i den norra delen av Renströmsparken. Byggnaden är ritad av Hakon Ahlberg, en av Sveriges mest framträdande arkitekter som verkade under den första halvan av 1900-talet. Hovrätten för västra Sverige använde byggnaden fram till 1992 då de flyttade till sin nuvarande plats vid Packhusplatsen. Sedan dess har Göteborgs Universitet haft verksamheter i byggnaden.

Den här delen av sydöstra Lorensberg, som gränsar till Johanneberg, har de senaste decennierna vuxit till ett av stadens stora campusområden för Göteborgs Universitet, med bland annat universitetsbibliotek och Humanistisk fakultet (Humanisten).



Gamla Hovrätten

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs av stora institutioner i parkmiljö, men omgärdas även av flera bostadskvarter. Planområdet gränsar till Renströmsparken, som är en av stadens stadsparker. Renströmsparken kännetecknas av ett historiskt lugn och en intimitet, samtidigt som det är en plats som många passerar mellan Johanneberg och stadens centrala delar. Parken kan dock upplevas otrygg under dygnets mörkare delar. Området utgör en stor kontrast mellan den mer storskaliga, bullriga och trafikerade miljön vid Korsvägen i öst, och Avenyn och Götaplatsen i nordväst.

Trots att stora delar av området utgörs av offentliga parkmiljöer, kan området upplevas som något gömt, inåtriktat och otillgängligt. Universitetets byggnader är tillgängliga för alla, men de kan däremot upplevas stängda och till för endast verksamma och studerande.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Korsvägen vilket är i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik är därmed mycket god. Kollektivtrafiken kommer utvecklas ytterligare vid öppnandet av Västlänken.

Ett cykelstråk löper genom Renströmsparken och förbinder Johanneberg i söder med Götaplatsen. Kring Korsvägen finns flera ytterligare cykelstråk.

Biltrafiken i området är mycket begränsad. Olof Wijksgatan knyter samman Södra Vägen med Renströmsparken och sträcker sig genom Lorensbergs villastad till Johanneberg. Johannebergsgatan går parallellt med Artistens norra sida från Berzeliigatan och vidare bakom Gamla Hovrätten. I öster avslutas Johannebergsgatan med en vändplats. Gösta Rahms gata trafikeras i huvudsak av angöringstrafik till det angränsande parkeringsgaraget, medan Fågelsången trafikeras av angöringstrafik och leveranser.



Dagens cykelstråk

Längs Johannebergsgatan finns boendeparkering längs båda sidor av gatan. Det finns även ett antal parkeringsplatser på Olof Wijksgatan. Ett parkeringshus ligger i norra delen av planområdet, på nordvästra sidan om Artisten. Parkeringshuset Lorensberg ligger också inom gångavstånd från planområdet.

Tillgängligheten inom området anses vara godtagbar, med undantag av planområdets östra delar som karaktäriseras av betydande höjdskillnader.

Planområdet ligger sydost om stadens centrum, med mycket god tillgänglighet till olika typer av service.

Teknik

Ett antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet, såsom fjärrvärme, el, vatten, avlopp, gas och tele. Ledningarna ligger framförallt i Johannebergsgatan, Olof Wijksgatan, Gösta Rahms gata, Fågelsången och Renströmsgatan.

Störningar

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för höga bullernivåer.

Luft

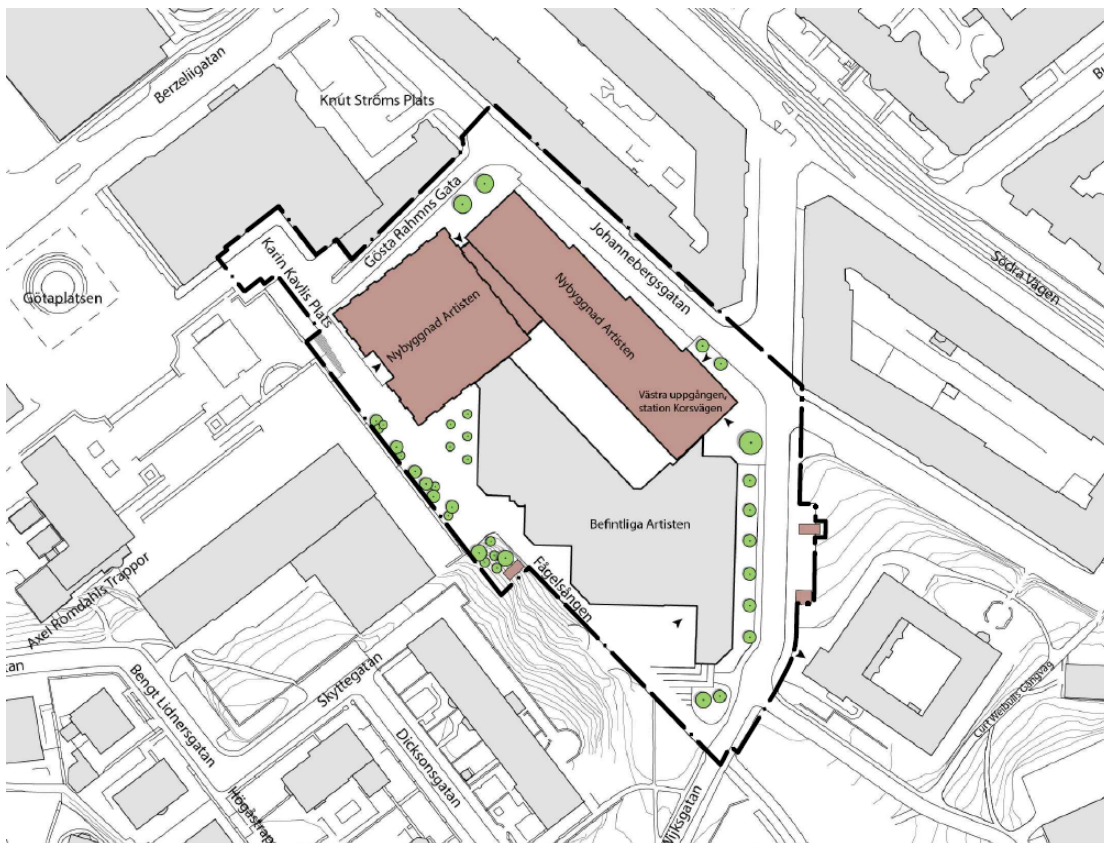
Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna för 2015 visar att halterna inom planområdet är lägre än miljökvalitetsnormerna för frisk luft. Beräknade halter är ca 20 µg/m³ årsmedelvärde, ca 53 µg/m³ dygnsmedelvärde och ca 70 µg/m³ timmedelvärde.

Översvämningsrisk

Se detaljplanens innebörd och genomförande, under rubriken översvämningsrisk, sida 24.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en utveckling av området med nya och utökade byggrätter. Förslaget ger möjligheter för universitetet att utvecklas, samtidigt som området öppnas upp mer mot allmänheten genom en förbättring av allmänna stråk och platser. Västlänken, station Korsvägens västra uppgång föreslås integreras i nybyggnationen, vid korsningen Olof Wijksgatan / Johannebergsgatan. Därutöver föreskriver detaljplanen bevarande av Artisten.



Illustrationskarta med planområde, Stadsbyggnadskontoret

Högskolan för Scen och musik (Artisten) ägs av Akademiska hus. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Befintligt parkeringshus som vetter mot Götaplatsen rivs. På platsen uppförs en ny institutionsbyggnad, "Nya Konst". Byggnaden blir ett nytt tillskott till Götaplatsen och dess omkringliggande storskaliga offentliga byggnader. Det är av stor vikt att byggnaden anpassas i sin utformning till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader omkring Götaplatsen, d.v.s. Konstmuséet, Stadsteatern och Konserthuset. Planbestämmelse anger att "Fasad ska utformas med material som anknyter till omgivande byggnaders kulör och karaktär. Detaljering och bearbetning ska utföras med en kvalitetsnivå som väl stämmer överens med intilliggande byggnader." För bebyggelsen längs Johannebergsgatan gäller en annan planbestämmelse som anger att fasad ska utformas med gult eller rött tegel.

Det tidigare flickläroverket, som ligger längs med Johannebergsgatan, föreslås rivas för att möjliggöra en nybyggnation, som till skillnad mot befintlig byggnad placeras i gränsen mot gatan. Det här möjliggör en större exploatering jämfört med idag, samtidigt som gatan har förutsättningar att bli mer aktiv. För att säkerställa detta anges utformningsbestämmelser för placering av entréer och krav på delvis glasad fasad. Västlänken, station Korsvägens västra uppgång kommer att integreras i nybyggnationen. Detaljplanen reglerar en trappning av de översta våningarna, bland annat i syfte att anpassa byggnaden till gaturummets skala. Befintliga Högskolan för scen- och musik behåller i huvudsak sin nuvarande utformning. Utvecklingen av detta kvarter innebär att Göteborgs Universitet får möjlighet att samlokalisera den nya Konstnärliga fakulteten (HDK, Akademin Valand, Högskolan för scen- och musik) med Humanistiska fakulteten och Universitetsbiblioteket.



Ny bebyggelse mot Götaplatsen. Bild: Tham & Videgård

Bevarande, rivning

Planen innebär att det f.d. flickläroverket längs Johannebergsgatan rivs. Även parkeringsgaraget vid Gösta Rahms gata kommer att rivas. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för Artisten. Det bör dock vara möjligt att öppna upp Artistens fasad i bottenvåningen mot Olof Wijksgatan och mot platsen framför Västlänkens västra uppgång, genom att möjliggöra för lokaler.



Förslag på ny bebyggelse med aktiva bottenvåningar mot Johannebergsgatan. Bild: Tham & Videgård

Trafik och parkering

Gator

Kopplingen mellan Götaplatsen och Renströmsparken via Fågelsången utvecklas genom nybyggnationen vid befintligt parkeringsgarage (Nya Konst). Byggnaden kommer att utgöra huvudentré till kvarteret och bidrar till att skapa större flöden av människor i området. Platsen kring denna entré ska utformas med en tydligare karaktär av en torgyta, jämfört med idag där den utgör angöring till parkeringsdäcket. Biltrafiken kommer här att minska betydligt. Fågelsången ska utformas på ett sätt som tydliggör att trafik sker på gåendes villkor, men kommer fortsatt att vara öppen för angörings- och leveranstrafik till angränsande fastigheter. Cykeltrafik är möjligt men behöver anpassas till de betydande flödena av gående, i synnerhet framför Nya Konsts huvudentré mot Fågelsången.



Förslag på Nya Konsts fasad mot Fågelsången, med huvudentré. Bild: Tham & Videgård

Parkering

Parkeringsplatserna i det befintliga parkeringsgaraget vid Gösta Rahms gata kommer att försvinna då parkeringsgaraget rivs. Inriktningen är att samtliga platser ska ersättas i ett nytt underjordiskt parkeringsgarage som anläggs i samband med nybyggnationen av den nya institutionsbyggnaden längs Johannebergsgatan. Även parkeringsbehovet som uppstår av nybyggnation inom planområdet kommer att täckas av det nya parkeringsgaraget. Infart till garaget kommer att ske från Johannebergsgatan.

Boendeparkeringarna längs Johannebergsgatan inom planområdet kommer att påverkas till viss del. Ett antal platser tas i anspråk av en planerad lastzon och ytterligare några platser tas i anspråk av breddning av trottoar utanför entrén till Västlänken, station Korsvägens västra uppgång. Därutöver påverkas ett antal parkeringsplatser då plats har reserverats i planen för en transformatorstation på en del av parkeringsytan längs Olof Wijksgatan intill gamla Hovrätten.

Cykelparkering

För Västlänken, station Korsvägens västra uppgång ska 150 cykelparkeringar anordnas. Dessa kan placeras både inom och i anslutning till planområdet. Frågan studeras vidare av trafikkontoret i genomförandet av detaljplanen. Cykelparkering för Universitetets behov anordnas på kvartersmark.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar i samband med öppnandet av Västlänken och station Korsvägens västra uppgång.

Inom planområdet möjliggörs det att nya lokaler kan anordnas i den föreslagna byggnaden för vid Artisten. I de nya lokalerna kan både kommersiell och allmän service inrymmas.

Tillgänglighet till både befintliga och nya byggnader har studerats så att krav på tillgänglighet är möjligt att uppfylla.

Friytor och naturmiljö

Detaljplanen innebär endast begränsad påverkan på friytor och naturmiljö. Den öppna gräsbevuxna ytan längs med Johannebergsgatan tas i anspråk av en ny byggnad. Övrig mark inom planområdet är redan ianspråktagen.

Träden mot Johannebergsgatan vid Artisten, kommer att behöva fällas då den nya byggnaden kommer att gå ut till gatans gräns. För delar av detta område anger planbestämmelse att träden ska flyttas eller ersättas. Två grova träd, en hästkastanj och en klibbal, i anslutning till Västlänkens nya uppgång kommer att behöva fällas, med anledning av utbyggnaden av gångtunneln till uppgången, något som konstaterades redan i gällande detaljplan för Västra uppgången. Några av alléträden längs med Olof Wijksgatan, intill Artisten, påverkas av byggnationen av Västlänkens uppgång. Planbestämmelse anger att dessa träd ska flyttas eller ersättas.

Sociala aspekter och åtgärder

Tillskott av byggnader och aktiva gatustråk skapar förutsättningar för mer rörelse och öppenhet i området. Genom att möjliggöra för fler publika lokaler i bottenvåningar, samt genom att utveckla stråket Fågelsången, skapas förutsättningar för en ökad trygghet i området.

En utveckling mot ett cityuniversitet medför att offentliga rum brukas av många olika typer av människor. Underlag för butiker och offentlig service blir större. Ett rikare och mer varierat vardagsliv kan skapas i området. Ökningen av människor kan samtidigt medföra mer störningar i form av buller från transporter och ett tilltagande folkliv på kvällar och helger.

Västlänkens uppgång i korsningen Olof Wijksgatan/ Johannebergsgatan medför en ökning av antalet människor som passerar platsen i sin vardag. Universitetet tillför fler människor framför allt på dagtid. Planen medger bostäder i Landeriområdet, vilket skulle ge området fler människor kvällar och helger, de perioder området annars kan kännas öde och upplevas otryggt.

Västlänken

Planområdet omfattar delar av detaljplanen för järnvägstunneln Västlänken, samt delar av detaljplanen för station Korsvägens västra uppgång. Aktuell detaljplan kommer att ersätta de delar av dessa detaljplaner som ligger inom planområdet. Detaljplanernas planbestämmelser och plangränser förs i sin helhet in oförändrade i planförslaget. För att öka läsbarheten av detaljplanen presenteras de delar av Västlänken som är under mark på en separat plankarta, plankarta 2 av 2. De delar av Västlänkenplanen som är ovan mark inom planområdet, d.v.s. ventilation vid Fågelsången, införs oförändrade på plankarta 1. För mer information om detaljplanen för Västlänken, se planbeskrivning för ”1480K-2-5281, Ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Annedal, laga kraft 2018-02-23”.

1480K-2-5392, Ändring av detaljplaner för Västlänkens uppgång vid Johannebergs- och Olof Wijksgatan inom stadsdelen Lorensberg, laga kraft 2018-02-21, ersätts inom aktuellt planområde. Detaljplanen omfattar station Korsvägens västra uppgång, och

innehåller endast en gångtunnel under mark, fram till läget där uppgången ovan mark ska placeras. Nu aktuell detaljplan möjliggör för stationsentrén att integreras i nybyggnaden av Artisten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Kretslopp och Vatten (Kompletterande dagvattenutredning, 2019-04-18). För att uppnå stadens krav ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas, motsvarande 10 mm vatten på den reducerade arean. Som ett sätt att minska avrinningen och samtidigt bidra med flera ekosystemtjänster, föreslås att gröna tak anläggs på de nya byggnaderna. I övrigt föreslås dagvattnet fördröjas genom en kombination av underjordiska magasin och ytliga, gröna lösningar.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningshalterna sjunker efter exploatering, bland annat på grund av att det blir mindre ytor för biltrafik och parkering. Med sedumtak på delar av de nya byggnaderna och efterföljande fördröjning i underjordiska magasin kan kraven på dagvattenkvalitet uppnås.

Planens genomförande bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå MKN vatten eftersom de totala föroreningsmängderna beräknas minska.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i gatorna. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

EI

Befintliga transformatorstationer vid Johannebergsgatan och öster om Universitetsbiblioteket behöver flyttas. En av dessa flyttas till parkeringsytan bakom Stadsteatern. Den andra flyttas till parkeringsytan vid Olof Wijksgatan utanför gamla Hovrätten. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Gas

GEGAB har driftsatta gasledningar i Johannebergsgatan och Gösta Rahmns. Dessa måste beaktas vid projektering och genomförande. Göteborg Energis "Bestämmelser vid markarbeten" ska följas.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Göteborg Energi har fjärrvärmeledning i Olof Wijksgatan som påverkas av byggnation av Västlänkens uppgång. U-område har lagts in i plankartan för denna ledning. Befintlig ledning för fjärrkyla i norra delen av planområdet hamnar i konflikt med byggrätten och denna kommer flyttas och anpassas till byggrätten.

Avfall

Avfallshantering för Artistens nybyggnad, samt för befintliga byggnader inom kvarteret, avses ske vid lastzon på Johannebergsgatan.

Leveranser

Leveranser från och till verksamheter inom kvarteret för Artisten kommer ske vid lastzon på Johannebergsgatan. Leveranser till och från Konstmuséet sker på samma sätt som idag, d.v.s. via Fågelsången samt vid kulverterad passage med dörr mot Karin Kavlines plats. Leveranser till och från den befintliga Högskolan för scen och musik kan även fortsatt ske via Fågelsången.

Övriga åtgärder

Markmiljö

Marken inom planområdet har historiskt gått från att vara jordbruksmark till bebyggelse och det ser inte ut att ha bedrivits någon industriell verksamhet inom området. Det går inte att utesluta att det tillförts förorenade fyllnadsmassor inom delar av området eller att det finns förhöjda föroreningshalter i markytan efter luftnedfall. Inför ny byggnation kan marken behöva provtas, om inte annat för att klassificera överskottsmassor, men där inga större förändringar ska göras bör marken kunna ses som lämplig för ändamålet utan att det görs miljötekniska undersökningar. Om markföroreningar påträffas under exploateringen ska det anmälas till tillsynsmyndigheten.

Buller

Detaljplanen medger inga bostäder och bedöms inte påverka trafikmängden i någon nämnvärd utsträckning. Planerad användning är i huvudsak universitetslokaler. Det är befintligt parkeringsgarage och boendeparkeringar på gata som genererar huvuddelen av biltrafiken idag, och antalet framtida parkeringsplatser inom planområdet bedöms inte öka jämfört med idag.

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för frisk luft negativt. Trafikmängderna bedöms inte öka, se kommentar angående trafikmängder under rubriken buller ovan. Detaljplanen innebär genom en ny entré till pendeltågsstation en förbättring av kollektivtrafiken, vilket kan bidra till en överflyttning av resande från bil till tåg, och kan därmed innebära en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för frisk luft i ett större perspektiv.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Det är framförallt träd som påverkas av aktuell detaljplan. För majoriteten av dessa träd anges planbestämmelser som innebär att träd som påverkas ska flyttas eller ersättas. Samtliga träd som påverkas av detaljplanen är på privata fastigheter.

Översvämningsrisk

En skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och Vatten, 2018-10-10). Planerad exploatering inom planområdet kräver inga skyfallsförbättrande åtgärder för att säkra planeringsnivåer enligt tillägget till ÖP. Med en genomtänkt placering och utformning av nedgång till hållplats för tåg såväl som byggnation på landeriområdet kan skyfallspåverkan hanteras och heller inte förvärra översvämningssituationen i omkringliggande områden. Det råder ett behov av att åtgärda översvämningsproblem vid befintliga byggnader inom planområdet. Planen har ej ansvar att genomföra åtgärder för befintlig bebyggelse men dessa är däremot önskade för att mildra befintlig översvämningssituation. Se skyfallsutredning för förslag på åtgärder.

För Västlänken, station Korsvägens västra uppgång gäller högre krav på skydd mot översvämning. Alla öppningar till Västlänken ska enligt järnvägsplanen ha en marginal på minst 0,5 meter över bedömd vattennivå som en regnvolym på 180 mm på två timmar ger. Uppgången inom aktuellt planområde ligger utanför Järnvägsplanen och därför införs planbestämmelse i aktuell detaljplan i enlighet med dessa krav.

Därutöver är det av stor vikt att bibehålla befintlig flödesväg förbi korsningen Olof Wijksgatan / Johannebergsgatan och vidare ner mot Södra vägen. Inga förändringar av Olof Wijksgatans höjder och lutning är planerade. Området omkring Västlänkens uppgång, exempelvis den öppna platsen mot Olof Wijksgatan vid en av entréerna till uppgången, anordnas med lutningar som tar hänsyn till skyfallsproblematik.

Översvämningsrisk

Ett geotekniskt PM för planerad byggnation har tagits fram (WSP, 2019-06-05). Slutsatsen är att de flesta utmaningarna kan lösas med lämpligt arbetssätt. Se PM:et för fullständig beskrivning av rekommendationerna.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. I detaljplanen finns allmän plats för gata och parkering.

Anläggningar inom kvartersmark

Akademiska Hus ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken inom fastigheten Lorensberg 24:3.

Inom fastigheten Lorensberg 24:2 finns en befintlig parkeringsanläggning som ska rivas och ersättas i Akademiska Hus nybyggnation. Ansvarsfördelningen bör säkerställas i ett avtal mellan Akademiska Hus och Göteborgs Stads parkeringsbolag innan genomförandet av detaljplanen.

Trafikverket ansvarar för utbyggnad av stationsuppgång för Västlänken inom Lorensberg 24:3. Då uppgången ska integreras i nybyggnationen bör ansvarsfördelningen säkerställas i ett avtal mellan Akademiska Hus och Trafikverket innan genomförandet av detaljplanen.

Inom fastigheten Lorensberg 24:4 finns två transformatorstationer tillhörande Göteborg Energi. Dessa behöver flyttas till annan plats på grund av kommande exploatering alternativt integreras i nybyggnationen. Avsikten är att flytta en av stationerna till E-område inom planområdet och den andra transformatorstationen utanför planområdet. Ansvarsfördelningen bör säkerställas mellan Staden, Akademiska Hus och Göteborg energi i ett avtal innan genomförandet av detaljplanen.

Anläggningar utanför planområdet

Flera detaljplaner görs för Västlänken. Den framtida järnvägsanläggningen ligger dels inom Detaljplan för järnvägstunneln Västlänken; tunnelmynningar, schakt med mera och dels inom Ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal. Järnvägsanläggningen finansieras av Västsvenska paketet.

Detaljplaner görs också för de framtida stationerna vid Korsvägen, Haga och Centralen.

Cykelparkeringar föreslås att anläggas på Olofs Wijks gatan utanför planområdet

En befintlig transformatorstation inom planområdet planeras att omlokaliseras till fastigheten Lorensberg 30:2 som är belägen utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Göteborgs Stad, genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats för gata och parkering.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för sina tekniska anläggningar.

Trafikverket ansvarar för drift och förvaltning av järnvägsanläggning med tillhörande schakt, tunnlar, plattformar och uppgångar.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medger en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmänplatsändamål. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser. Mark som är utlagd som allmän plats överförs till angränsande kommunal fastighet och förutsätts ske utan ersättning för de fastigheter som erhåller byggrätter i detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. För genomförandet av detaljplanen krävs följande fastighetsregleringar:

Lorensberg 24:2 avstår 1593 m² till Lorensberg 24:3 (kvartersmark)

Lorensberg 24:4 avstår 136 m² (hela fastigheten) till Lorensberg 24:3 (kvartersmark)

Lorensberg 24:3 avstår 10 m² till Lorensberg 706:10 (allmän plats)
Lorensberg 706:10 avstår 268 m² till Lorensberg 24:3 (kvartersmark).

3D-fastighetsbildning görs för den nya järnvägstunneln, vars uppgång ska integreras i byggrätt ovan mark. I järnvägsanläggningen kan bland annat inkluderas service- och ventilationsschakt, underjordiska volymer för resenärer och järnvägsdriften samt vertikala och horisontella transporter. Även skyddszon runt tunnlarna för att hindra schaktning, borrhning, pålning och andra åtgärder som kan skada järnvägsanläggningen. Delar som inte kommer att ingå i järnvägsfastigheten, men som kommer att tillhöra denna kan komma att säkerställas genom bildande av servitut för uppstickande delar ovan mark. Den detaljerade avgränsningen av vad som ska ingå i respektive fastighet och vad som ska säkerställas med servitut får studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

För kvartersmark för centrum, skola och parkering kommer befintliga fastigheter att ombildas och för kvartersmark avsedd för stationsuppgången i Högsolan för scen och musik kan ny fastighet bildas alternativt att uppgång från Västlänken ovan mark säkerställs med servitut. 3D-fastighetsbildning ska även ske för den parkeringsanläggning som ska integreras i Högsolan för scen och musik. Den detaljerade avgränsningen av vad som ingår i respektive fastighet får studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Berörda transformatorstationer som ska flyttas, kan avstyckas till egna fastigheter alternativt säkerställas med ledningsrätt.

Före beviljande av bygglov skall bildning och ombildning av fastigheter, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för funktioner som ska vara gemensamma för Trafikverkets järnvägsfastighet och Akademiska Hus fastighet för stationen i Högsolan för scen och musik.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för funktioner som ska vara gemensamma för Parkeringsbolagets fastighet och Akademiska Hus fastighet för Högsolan för scen och musik.

Servitut

Servitut kan komma att bildas för att säkerställa resenärspassage till stationsuppgångar från järnvägsanläggningen fram till allmän platsmark. Härskande fastighet blir Trafikverkets järnvägstunnelfastighet och tjänande fastighet blir Lorensberg 24:3.

Servitut kan komma att bildas ventilations- och serviceschakt ovan mark.

Servitut för gångväg till förmån för Lorensberg 24:4 belastande 24:3 behöver upphävas alternativt omprövas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar och flytt av tekniska anläggningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den

nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för erforderade fastighetsregleringar regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för eventuell 3D-fastighetsbildning, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar med anledning av stationsuppgång i Högsolan för scen och musik bör regleras i avtal mellan Trafikverket och Akademiska Hus.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för fastighetsreglering, eventuell 3D-fastighetsbildning, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar med anledning av integrerad parkeringsanläggning i Högsolan för scen och musik bör regleras i avtal mellan Parkeringsbolaget och Akademiska Hus.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet mellan Göteborgs Stad och Akademiska hus.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Ett föravtal har tecknats mellan Akademiska Hus och Göteborgs Stad, genom fastighetskontoret. Avtalet reglerar parternas skyldigheter och säkerställandet av genomförandet av detaljplanen i ett tidigt skede.

Genomförandeavtal för Detaljplan för järnvägstunneln Västlänken; tunnelmynningar, schakt med mera samt Ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal har tecknats mellan Göteborgs Stad och Trafikverket angående genomförande av dessa detaljplaner.

Genomförandeavtal gällande Ändring av detaljplaner för Västlänkens uppgång vid Johannebergs- och Olof Wijksgatan har tecknats mellan Göteborgs Stad och Trafikverket.

Genomförandeavtal för Västlänken Station Korsvägen avses tecknas mellan Göteborgs Stad och Trafikverket.

Flertalet avtal gällande finansieringen av Västlänken är tecknade mellan Trafikverket, Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen m.fl.

Befintliga hyresavtal kan komma att beröras av tillbyggnationer inom Akademiska Hus fastigheter.

Göteborg Energi Nät AB har ett arrendeavtal på fastigheten Lorensberg 24:4, som berörs vid flytt av berörda transformatorstationer.

Avtal mellan kommunen och Akademiska hus

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Akademiska Hus angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl. a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet och att exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning som reglerar erforderliga marköverföringar och bildande av servitutsrättigheter kommer att upprättas i samband med exploateringsavtalet.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lorensberg 24:3 (Akademiska Hus) innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommunen Trafikverket

Avtal ska tecknas mellan Trafikverket och Göteborgs Stad, genom trafikkontoret, angående nyttjanderätter för arbetsområden på icke-offentlig allmän plats. Arbetsområden på offentlig allmän plats får Trafikverket däremot tillgång till genom att begära tillstånd hos polisen. Trafikkontoret har då vetorätt mot polisens beslut och har också rätt att ta ut en avgift.

Avtal mellan Akademiska Hus och Trafikverket

Avtal bör tecknas mellan Akademiska hus och Trafikverket avseende ansvarsfördelning och finansiering av stationsuppgången som ska integreras i tillbyggnad av Artisten. Avtalet bör även reglera ägande av olika delar av stationsuppgången samt servitutsbildning för resenärspassage ut till allmän plats.

Avtal mellan Akademiska Hus och Parkeringsbolaget

Avtal bör tecknas mellan Akademiska hus och Parkeringsbolaget angående överlåtelse av Lorensberg 24:2, samt ansvarsfördelning och finansiering av ny parkeringsanläggning som ska integreras i tillbyggnad av Artisten. Avtalet bör även reglera bildande av ny 3D-fastighet och gränsdragning mellan parkeringsanläggningen och Lorensberg 24:3 och inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Trafikverket har ansökt om biotopskyddsdispens för de träd som påverkas av anläggandet av Västlänken, station Korsvägens västra uppgång.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2018 / 1:a kvartalet 2019

Granskning: 2:a kvartalet 2019

Antagande: 1:a kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga planer fortsätter att gälla. Alla byggrätter är i stort sett fullt utnyttjade. Universitetets verksamhet kan därmed inte utvecklas i enlighet med uppsatta mål.

Därutöver kommer Västlänken, station Korsvägens, västra uppgång istället att placeras i det ursprungliga läget vid Fågelsången.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Tillskott av ytterligare användning skapar nya och sammanlänkande stadsmiljöer, vilket kan locka fler besökare till området. Tillskott av lokaler i bottenvåning längs Johannebergsgatan, samt utvecklingen av Fågelsången skapar mer trygga stråk. Avenyn/ Götaplatsen, stadsparken Renströmsparken, Korsvägen och Johanneberg kommer närmare varandra.

Samspel

I området finns platser med olika karaktärer i det offentliga rummet. Stadsparken Renströmsparken är central med sin lummiga grönska och historiska djup. Lekplatsen vid Näckrosdammen har byggts om till att bli en regnlekplats, en del av Jubileums-satsningen Rain Gothenburg*. Stora delar av de offentliga rummen, gator, stråk och platser kommer att rivas upp eller byggas om i och med genomförandet av planförslaget. Nya Konst får en huvudentré, vilket skapar en ny plats mot Fågelsångens norra del. Viss ombyggnad av Fågelsången sker för enklare rörelsemönster och funktion. Mindre platser i korsningar etableras. Både i korsningen Gösta Rahms gata/ Johannebergsgatan samt vid den nya västlänksentrén i korsningen Olof Wijksgatan/ Johannebergsgatan. Tre platser skapas alltså runt Nya Konst.

*(Med jubileumssatsningen Rain Gothenburg ska Göteborg ta hand om regn och skyfall och skydda staden från dess verkningar. Men satsningen ska också ta tillvara den resurs regnet är för konst, kreativitet och unika upplevelser. Rain Gothenburg har tre huvudområden: individen, innovativ dagvattenhantering och konst/design. Målet är att göteborgarna själva med stolthet ska visa upp staden då det regnar).

Vardagsliv

Västlänkens pendeltågsstation med uppgång i korsningen Olof Wijksgatan/ Johannebergsgatan medför en ökning av antalet människor som passerar platsen i sin vardag. Med den framtida Västlänksstationen med uppgångar vid Korsvägen samt i korsningen Olof Wijksgatan/ Johannebergsgatan kommer flödena att öka, men ökningen består också i ett utökat antal studenter och anställda inom universitetet. Uppgången påverkar i första hand det rörliga vardagslivet. Universitetet tillför fler människor framför allt dagtid.

Ett utvecklat Campus Näckrosen vid Renströmsparken, sett till närheten till pendeltågstationen, blir en regional möjlighet. Campuset och sträckningen upp mot Chalmers, blir tillgänglig för allt fler och ur ett samhällskritiskt perspektiv är det viktigt.

En utveckling mot ett cityuniversitet medför att offentliga rum brukas av många olika typer av människor. Underlag för butiker och offentlig service blir större. Ett rikare

och mer varierat vardagsliv kan skapas i området och dess kontext. Ökningen av människor kan samtidigt medföra ökade störningar i form av buller från transporter och ett tilltagande folkliv på kvällar och helger.

Generellt är bättre villkor för kollektivtrafiken positivt ur jämställdhetssynpunkt eftersom kvinnor reser kollektivt i högre utsträckning än män.

Identitet

Identitet

Många historier möts på platsen. Jubileumsutställningen 1923 lade grunden för hur området och dess kontext ser ut idag.

Götaplatsen, med sina kulturinstitutioner och öppna plats är central för Göteborgs identitet. Stadsparken Renströmsparken är för många upplevelsemässigt mer av en stadsdelspark, eller bostadsnära park, trots närheten till Götaplatsen. Många har aldrig varit här, då den ligger dold bakom Götaplatsen. Detta skapar en stark egen identitet. Att kunna vara så central, men samtidigt så personlig som plats. Parkens karaktär be- höver värnas och de historiska lagren stärkas.

Johannebergs landeri visar upp ytterligare en av Göteborgs historier. Landerierna är Göteborgs tydligaste spår av de jordbruksmarker som omgav stadskärnan från stadens grundande fram till 1900-talets början.

Campusområdet och Renströmsparken har flera men små entréer. Omgiven av terräng skapas ett omslutet rum. Mot Korsvägen kan det upplevs som en barriär, då topografi och baksidekaraktärer sammanfaller.

Området kring Renströmsparken står inför förändringar och kommer att vara en bygg- arbetsplats under en överskådlig framtid. Tillskotten i form av nya campusbyggnader, en tågtunnel med uppgång och ett ombyggt Korsvägen kommer att ändra hur staden och dess befolkning ser på området. Parkmiljön är ofta i fokus när det gäller platsens identitet. Renströmsparken skall således bära mycket framöver, bli en mer tydlig plats för flera, samtidigt vara så lik sitt nuvarande själv som möjligt.

Utvecklade stråk, Västlänksuppgång och ny bebyggelse förändrar området från sluten institutionsmiljö till en mer öppen och integrerad stadsmiljö. Sekvenser i stadsrum- met, med tillbakablick på Jubileumsutställningen, kan stärkas när ny bebyggelse, med öppen bottenvåning möjliggörs i Fågelsångens norra del.

Hälsa och säkerhet

Upplevd otrygghet kan komma att minska då planförslaget innebär fler aktiva gatu- stråk.

En ny pendeltågsstationsuppgång i området ger mycket god tillgänglighet till södra centrum med bland annat Avenyn, vilket minskar behovet att passera hårt trafikerade miljöer såsom Korsvägen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighets- prövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap.

miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan och har därefter i samråd med Länsstyrelsen (8 juni 2018) gjort bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att endast behandla kulturmiljö. Bedömningen att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning grundades främst på planerad exploatering i landeriparken. Detaljplanen har nu delats och landeriparken ingår i en separat detaljplan. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer dock fortsatt omfatta båda detaljplaner.

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att delar av detaljplanen medför stora konsekvenser för kulturmiljön. Se vidare beskrivning av konsekvenserna under rubriken ”Kulturmiljö” nedan.

Miljömål

Miljömålsbeskrivningen utgår från miljömålen för Göteborg.

Planen bedöms ha positiv påverkan på miljömålet Begränsad klimatpåverkan. Detaljplanen möjliggör bland annat för Västlänken, station Korsvägen västra uppgång att integreras i ett gynnsamt läge i området.

Planen kan ha positiv påverkan på målet frisk luft, då planen innebär en förbättring av kollektivtrafiken, men möjlighet av överflyttning från bilresande till kollektivtrafikerande.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljömålet Bara naturlig försurning eller Giftfri miljö.

Planen bedöms ha positiv påverkan på miljömålet God bebyggd miljö. Planförslaget förbättrar stadsstrukturen genom att området integreras bättre med den omgivande staden. Området har stora natur- och rekreationsvärden, och kommer få ett betydande tillskott av kollektivtrafik och även mer aktiva gatustråk, vilket binder samman området med övriga staden.

Övriga miljömål bedöms inte beröras av planen.

Naturmiljö

Vid nybyggnationen av Artisten tas den trädbevuxna ytan längs med Johannebergsgatan i anspråk. Även ett antal av alléträden närmast Artisten, längs Olof Wijksgatan, kan komma att fällas. Planbestämmelser anger att träd längs Olof Wijksgatan ska flyttas eller ersättas.

Kulturmiljö

I *Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö* (Mats och Arne arkitektkontor, 2019-03-29) bedöms delar av planförslaget medföra stora negativa konsekvenser.

Institutionskomplexet och Johannebergsgatan

Planförslaget har bedömts innebära stora negativa konsekvenser för riksintresseuttrycket ”institutionskomplex i parkmiljö”. Genom rivningar förloras viktiga delar av den befintliga institutionsbebyggelsen från 1900-talet som speglar olika epokers syn på utbildningslokaler enligt följande:

- F.d. Kjellbergsska flickskolan (1930-tal)

Planförslaget har utformats för att begränsa ett antal av de konsekvenser som tas upp i den antikvariska konsekvensbedömningen ovan. F.d. Kjellbergsska flickskolan rivs men föreslås ersättas av en ny institutionsbyggnad. Byggnaden ska utformas i gult eller rött tegel för att passa in i omkringliggande bebyggelse. Avvägning att riva byggnaden har gjorts mot behovet av möjligheten att skapa aktiva gatustråk, möjligheten för Universitetet att utvecklas med nya lokaler samt behovet av Västlänkens uppgång. Parkeringsgaraget vid Gösta Rahms gata rivs och ersätts av en ny institutionsbyggnad som kan innebära ett positivt tillskott för området kring Götaplatsen. Genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse för Artisten, samt utformningsbestämmelser för ny institutionsbebyggelse i Artisten-kvarteret, behålls många delar av den kulturhistoriskt intressanta institutionsmiljön.

Påverkan på luft

Den nya detaljplanen bedöms inte medföra att halterna av luftföroreningar riskerar överskrida miljö kvalitetsnormer.

Påverkan på vatten

Planens genomförande bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå MKN vatten eftersom de totala föroreningsmängderna beräknas minska.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark till Akademiska Hus. Fastighetsnämnden får även inkomster i form av exploateringsbidrag till utbyggnad av gata. Fastighetsnämnden får utgifter för flytt av transformatorstationer i enlighet med upprättat ramavtal mellan staden och Göteborg Energi.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för drift av gatu anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av detaljplanens genomförande.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan

Finansiering som sker via Västsvenska paketet

Byggnation av Västlänken finansieras genom Västsvenska paketet. Göteborgs Stad svarar för del av Västsvenska paketets finansiering i enlighet med Medfinansieringsavtalet och blockavtalen som tecknats mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgs Stad och Göteborgsregionens kommunalförbund.

Trafikverket svarar för hanteringen av samtliga utgiftsposter som finansieras av Västsvenska paketet enligt nedan.

Västsvenska paketet finansierar anläggandet av ny järnvägsanläggning med tillhörande schakt, tunnlar, plattformar och uppgångar.

Västsvenska paketet finansierar ersättning för permanenta intrång på fastigheter.

Västsvenska paketet finansierar utgifter för arbetsytor och andra tillfälliga markintrång på fastigheter.

Västsvenska paketet finansierar flytt av ledningar som berörs av Västlänken.

Västsvenska paketet finansierar återställning av allmän plats som berörs av Västlänken-projektet. Västsvenska paketet kan även få utgifter för ombyggnad av gator, torg-
ytor och parker, cykelparkering under mark och anläggande av parkering för bil och cykel i den mån dessa inte finansieras av Göteborgs Stad.

Västsvenska paketet finansierar vissa av de utredningar som görs gällande geoteknik, dagvatten, buller med mer i den mån dessa inte finansieras av Göteborgs Stad.

Ekonomiska konsekvenser för Akademiska Hus

Akademiska Hus får utgifter för kostnader för iordningställande av kvartersmark och kostnader för lantmäteriförrättning.

Akademiska Hus får en utgift för markköp. Akademiska Hus får även en utgift i form av exploateringsbidrag till utbyggnad av gatan.

Akademiska Hus får även utgift för ledningsomläggningar som krävs för att frigöra kvartersmarken.

Akademiska Hus får inkomst för servitutsupplåtelse för del av fastighet som upplåts till Trafikverket.

Ekonomiska konsekvenser för Parkeringsbolaget

Parkeringsbolaget får utgifter för uppförande av nytt parkeringshus som ska integreras i Artisten och kostnader för lantmäteriförrättning.

Parkeringsbolaget får en inkomst av markförsäljning.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får kostnader för flytt av befintliga transformatorstationer inom kommunal mark i enlighet med upprättat ramavtal mellan staden och Göteborg Energi.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Sophia Älfvåg
Planarkitekt

Christian Bruce
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Jeanette Strandelin
Projektledare