

Detaljplan för Universitetet vid Renströmsparken

Utökat förfarande



**Samrådshandling
november 2018**

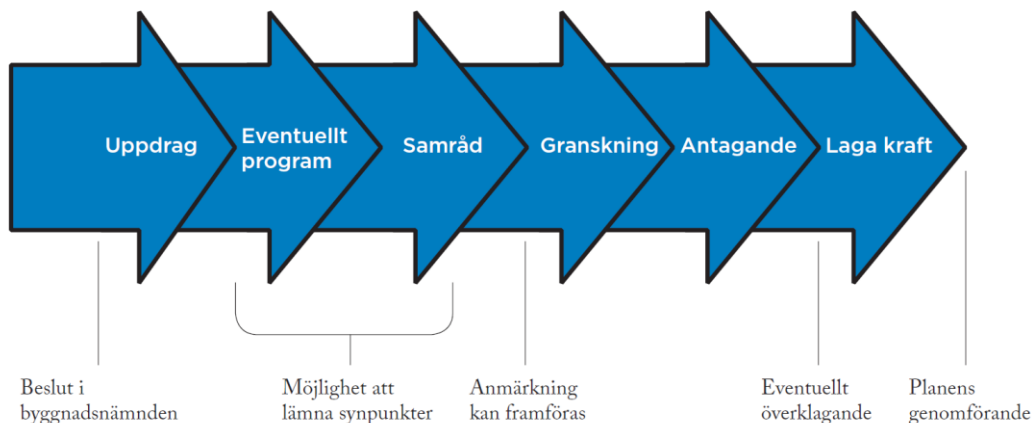


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 Asphult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Samråd tid: 19 december 2018 – 29 januari 2019



Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd

Datum: 2018-11-27

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0548/11

Handläggare SBK

Sophia Älfvåg

Tel: 031-368 19 14

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5210/16

Handläggare FK

Jeanette Strandelin

Tel: 031-368 10 64

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Handläggare SBK

Christian Bruce

Tel: 031-368 19 14

fornamn.efternamn@sbk.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:

- Stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet version 1.0, 2016-01
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Mats & Arne arkitektkontor, 2018-11-23

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, Stadsmuseet, 2017-10-26
- Översiktlig stabilitetsutredning inom Göteborgs stad, Sweco, 2011-09-15
- Dagvattenutredning, Kretslopp och Vatten, 2018-10-17
- Skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten, 2018-10-10

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>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	18
<i>Teknik</i>	19
<i>Störningar</i>	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	21
<i>Trafik och parkering</i>	27
<i>Tillgänglighet och service</i>	30
<i>Friytor och naturmiljö</i>	31
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	32
<i>Övriga åtgärder</i>	34
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	36
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	37
<i>Avtal</i>	39
<i>Dispenser och tillstånd</i>	41
<i>Tidplan</i>	41
<i>Genomförandetid</i>	41
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	41
<i>Nollalternativet</i>	41
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	42
<i>Miljökonsekvenser</i>	44
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	47
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	49

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av universitets fastigheter inom planområdet, samt skapa stöd för utveckling av Landeriet och landeriparken, i enlighet med framtagna mål och strategier inom stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.

Universitetet vid Renströmsparken ska bli en kreativ mötesplats för humaniora, kultur och konst i Göteborg, men området ska även öppna sig mer mot allmänheten. Planen syftar till att skapa en ny byggrätt i Landeriparkens södra del, en ombyggnad av Universitetsbiblioteket (UB) samt en om- och tillbyggnad av Högskolan för scen och musik (Artisten) till en ny konstnärlig fakultet. Syftet är även att möjliggöra för den västra uppgången för Västlänkens station Korsvägen att integreras i denna byggnad. Planen ska ta tillvara på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och platser, samtidigt som avvägningar behöver göras för att möjliggöra en utveckling av området i enlighet med de övergripande målen.

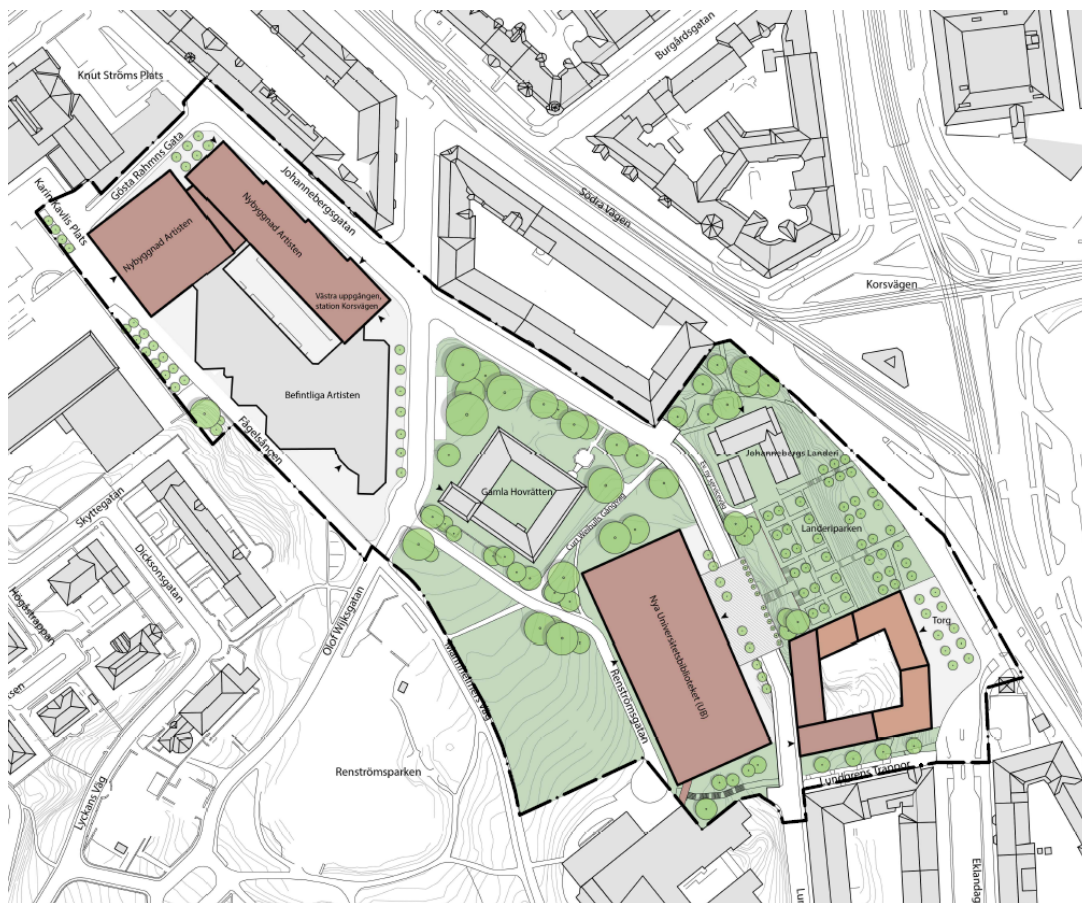


Röd streckade linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning. För den exakta avgränsningen se den till detaljplanen tillhörande plankartan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en utveckling av området med nya och utökade byggrätter för Akademiska Hus fastigheter, samt ny bebyggelse i södra delen av Johannebergs landeriområde. 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 av Artisten. Därutöver föreskriver detaljplanen bevarande av Landeribyggnaden och gamla Hovrätten.



Illustrationskarta. SBK.

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. Därutöver ges Universitetsbiblioteket (UB) möjlighet att expandera betydligt. Utvecklingen av UB skapar tillsammans med exploateringen av södra delen av landeriområdet och en planerad utveckling av landeriparken en tydligare koppling mellan Korsvägen, Universitetsområdet och Renströmsparken.

Nya stråk etableras genom att Johannebergsgatan och Lundgrensgatan kopplas samman som en kontinuerlig gata, med entréer och öppna bottenvåningar ut mot denna, vilket skapar ett aktivt sammanhängande stråk som kopplar samman Johanneberg i söder med centrala staden i norr. Gatukopplingen skapar även förutsättningar att tydligare öppna upp och annonsera UB mot Korsvägen.

Planområdet omfattar delar av detaljplanen för järnvägstunneln Västlänken, samt hela 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 antikvarisk konsekvensbeskrivning bedöms delar av planförslaget medföra stora till mycket stora negativa konsekvenser. I utformningen av planförslaget har bedömningen gjorts att ny bebyggelse kan inpassas i miljön. Delar av bebyggelsen anpassas i material och skala till omkringliggande bebyggelse, medan andra byggnader såsom Universitetsbiblioteket kan tillåtas få en tydligt egen karaktär, som ändå samspelar med sin omgivning. Genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser, och varsamhetsbestämmelser för vissa befintliga institutionsbyggnader, samt utformningsbestämmelser för ny institutionsbebyggelse i Artistenkvarteret, behålls många delar av den kulturhistoriskt intressanta institutionsmiljön. Södra delen av landeriparken tas i anspråk, samtidigt kan landeriet genom exploateringen bli mer väldefinierad, och målet är att parken ska utvecklas och tillgängliggöras för att bli mer utnyttjad jämfört med idag. Avvägning att exploatera delar av parken har gjorts mot målet att förtäta i stationsnära lägen, att tillföra fler funktioner intill en av stadens största knutpunkter, att skapa lokaler och möjlighet till ytterligare service även vid Korsvägens västra sida samt möjligheterna att genom ny exploatering bättre koppla samman Korsvägenområdet med Universitetsområdet och Renströmsparken.

Landeribyggnaderna och gamla Hovrätten kommer bevaras. Den tidigare flickskolan, som ligger längs med Johannebergsgatan, rivs 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. Uppgången från Västlänken ska även integreras i byggnaden. 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.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändrad stadsbild, främst från Korsvägen, men även från Götaplatsen. För de närmast boende kan det påverka utsikt. Behovet av förtätning i det stationsnära läget som Korsvägen innebär, samt möjligheterna till ytterligare service och förbättring av kopplingar som exploateringen vid landeriet medför, har bedömts väga tyngre än intresset att inte påverka utsikten.

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 i området. Den nya gatukopplingen kan även innebära ökad trafik. Detta kan medföra mer störningar. Samtidigt ger fler människor i området, samt den nya gatukopplingen, ett större underlag och möjligheter för mer service i området.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (2009) för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger den pågående användningen ”bebyggelseområde med grön-

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av universitets fastigheter inom planområdet, samt skapa stöd för utveckling av Landeriet och landeriparken, i enlighet med framtagna mål och strategier inom stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.

Med nya stråk och kopplingar samt bebyggelse i strategiska lägen ska området mellan Götaplatsen och Korsvägen utvecklas utifrån historia, nutid och framtida anspråk. Inbjudande stråk och logiska samband, innerstad med rum för vardagsliv samt plats för lärande, upplevelser och möten är övergripande mål för detaljplanen, framtagna i Stadsutvecklingsprogram för Korsvägenområdet.

Universitetet vid Renströmsparken ska bli en kreativ mötesplats för humaniora, kultur och konst i Göteborg, men området ska även öppna sig mer mot allmänheten. Planen syftar till att skapa en ny byggrätt i Landeriparkens södra del, en ombyggnad av Universitetsbiblioteket (UB) samt en om- och tillbyggnad av Högsolan för scen och musik (Artisten) till en ny konstnärlig fakultet. Syftet är även att möjliggöra för den västra uppgången för Västlänkens station Korsvägen att integreras i denna byggnad. Planen ska ta tillvara på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och platser, samtidigt som avvägningar behöver göras för att möjliggöra en utveckling av området i enlighet med de övergripande målen.

Därutöver ska planen bidra till att skapa en större öppenhet och tillgänglighet till området som helhet, både genom utformning av byggnader, utveckling av offentliga rum och allmänna stråk och gatukopplingar.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet avgränsas mellan Korsvägen, Götaplatsen och Renströmsparken. Planområdet omfattar cirka 5,5 hektar.

Planens kärna är fastigheterna Lorensberg 24:3 och 21:1, vilka båda ägs av Akademiska Hus Väst AB. De tillhör Göteborgs Universitet och inrymmer Humanistiska fakulteten, Universitetsbiblioteket och Högsolan för scen och musik – Artisten. Fastigheten Lorensberg 24:2 ägs av Parkeringsbolaget och ingår i kvarteret Tullgarn. Lorensberg 22:1, Landeribyggnaden, ägs av Higab, förövrigt stadens mark. Delar av stadens fastigheter Lorensberg 706:10, 706:41 och 24:4 ingår.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- 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 utpekad som *bebyggelseområde med grön- 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.

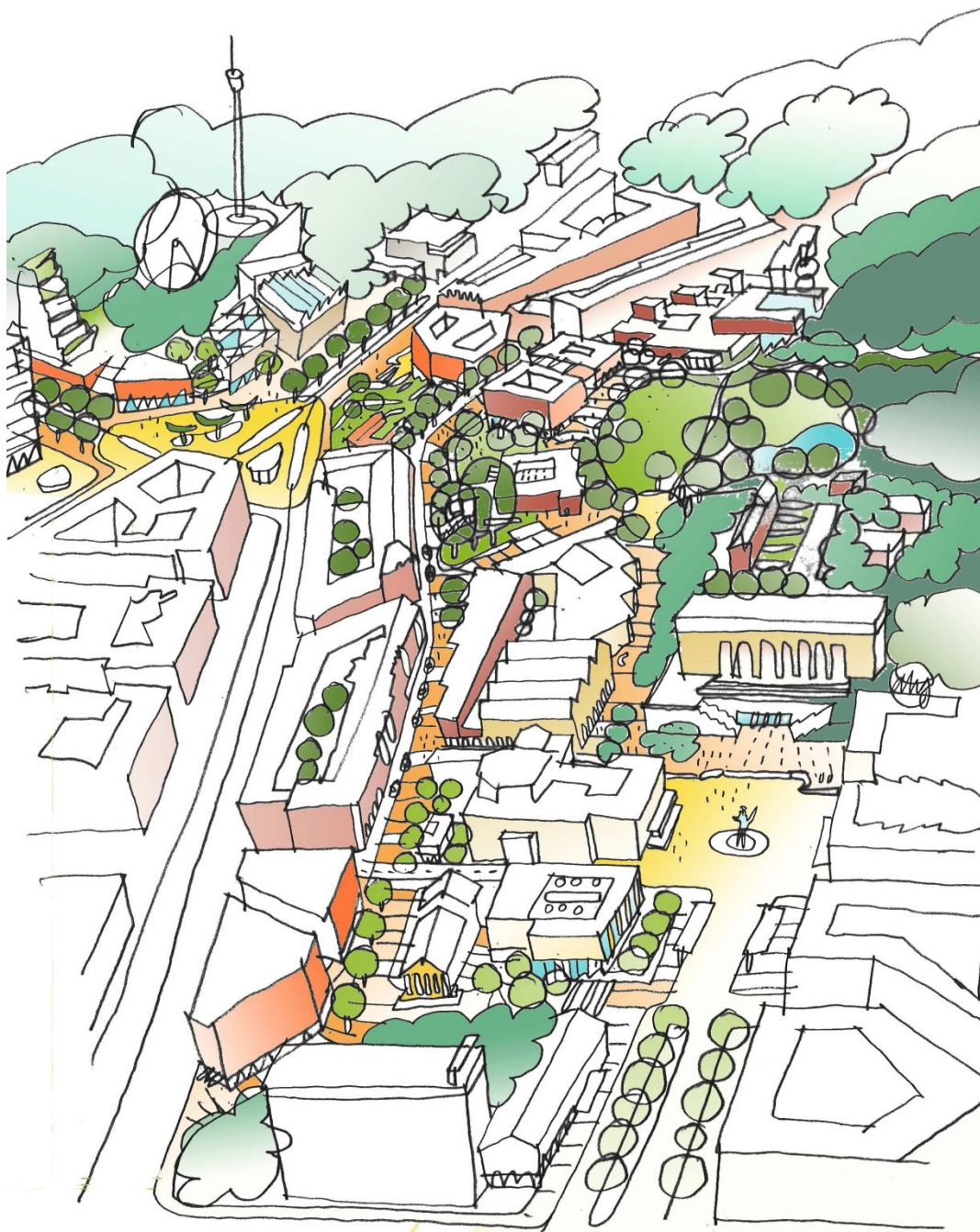


Illustration från Stadsutvecklingsprogrammet där tidiga skisser på aktuell detaljplans utveckling visas: nybyggnation i landeriparkens södra del, ombyggnation av UB, ombyggnation av Artisten samt ny gatukoppling mellan Johannebergsgatan och Lundbergsgatan.

Detaljplaner inom planområdet

Nedan följer en översikt över berörda planer inom området:

1480-K-II-2658, Förslag till ändring av stadsplan för delar av stadsdelarna Johanneberg och Lorensberg i Göteborg (område vid Renströmsparken) laga kraft 1947-11-28.

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-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, samt bevarandebestämmelser för landeribyggnaden.

Riksintressen och övriga bestämmelser

Planområdet för Renströmsparken 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).

Inom planområdet står flera grova ädellövträd, bland annat rödlistade och hotade arter som alm och ask. Flera av träden är jätteträd. Länsstyrelsen bedömer att trädraden längs med Olof Wijksgatan står i omedelbar närhet till byggnad (Artisten) och därmed omfattas av undantaget från biotopskyddsbestämmelserna i 8 § FOM (1998:1252). Någon dispens från de generella biotopskyddsbestämmelserna krävs därför inte i detta fall.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av parkområden i form av träd, buskar och gräs, befintliga byggnader, parkeringsgarage och hårdgjord gatumark. Planområdet omfattar Johannebergs landeripark.

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

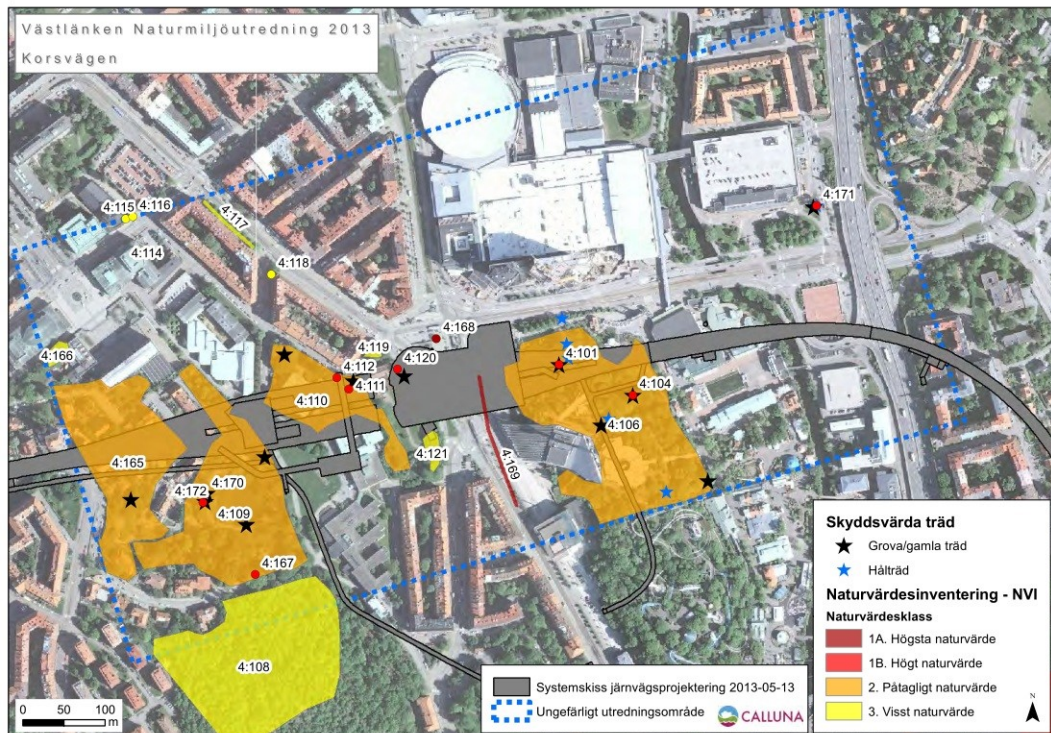
Planområdet kännetecknas av stora höjdvariationer. Området sluttar kraftigt från öst till väst. Korsvägen i öst ligger på runt +7 meter över stadens nollplan. Marken sluttar sedan kraftigt uppåt i landeriparken och vidare upp mot Universitetsbiblioteket, vars östra fasad ligger på runt +22 meter. Vid Universitetsbibliotekets västra fasad ligger höjden på runt +28 meter. Området sluttar även från sydost till nordväst, från runt +30 vid Humanisten, till runt +12 vid korsningen Gösta Rahms gata och Johannebergsgatan.



Planområdet utgörs av institutionsbyggnader i park.

Naturvärden

Inom ramen för detaljplanen för Korsvägen (dnr 0638/11) har en naturvärdesinventering tagits fram. Det som är relevant för detta planarbete är de avsnitt som berör Renströmsparken/Näckrosdammen och Landeriet. En ytterligare naturvärdesinventering har även utförts inom ramen för detaljplanen för den västra uppgången. Därutöver har inom Västlänken-planerna en underlagsrapport tagits fram som beskriver träd och trädmiljöer i Västlänkens korridor.



Bilden visar höga naturvärden samt skyddsvärda träd. De röra prickarna visar enskilda träd med høgt naturvärde. Bild: Calluna.

Inom planområdet har två skyddsvärda träd pekats ut, ett vid gamla hovrätten och ett vid södra änden av Johannebergsgatan. Området runt Gamla Hovrätten har påtagliga naturvärden knutna till äldre träd, bland annat grova hålträd. Förutsättningar för mossor, lavar och svampar finns här men den faktiska förekomsten av arter saknas. Även det trädbevuxna trädområdet som löper längs med Universitetsbibliotekets östra fasad bedöms ha påtagliga naturvärden, här har dock inga skyddsvärda träd identifierats, såsom grova och gamla träd eller hålträd. Den trädbevuxna höjden i landeriparkens södra del bedöms ha visst naturvärde. Potentialen att hitta artfynd bedöms till låga. Detta för att det liknar mönstret från tidigare inventeringar i närliggande Renströmsparken samt att flera av de skyddsvärda träden är askar, vilket inte hyser så många arter av rödlistad svamp. Området tillhandahåller dock flera viktiga ekosystemtjänster lokalt, såsom att skapa gynnsamt mikroklimat.

Geotekniska förhållanden, stabilitetsförhållanden, radon och förorenad mark

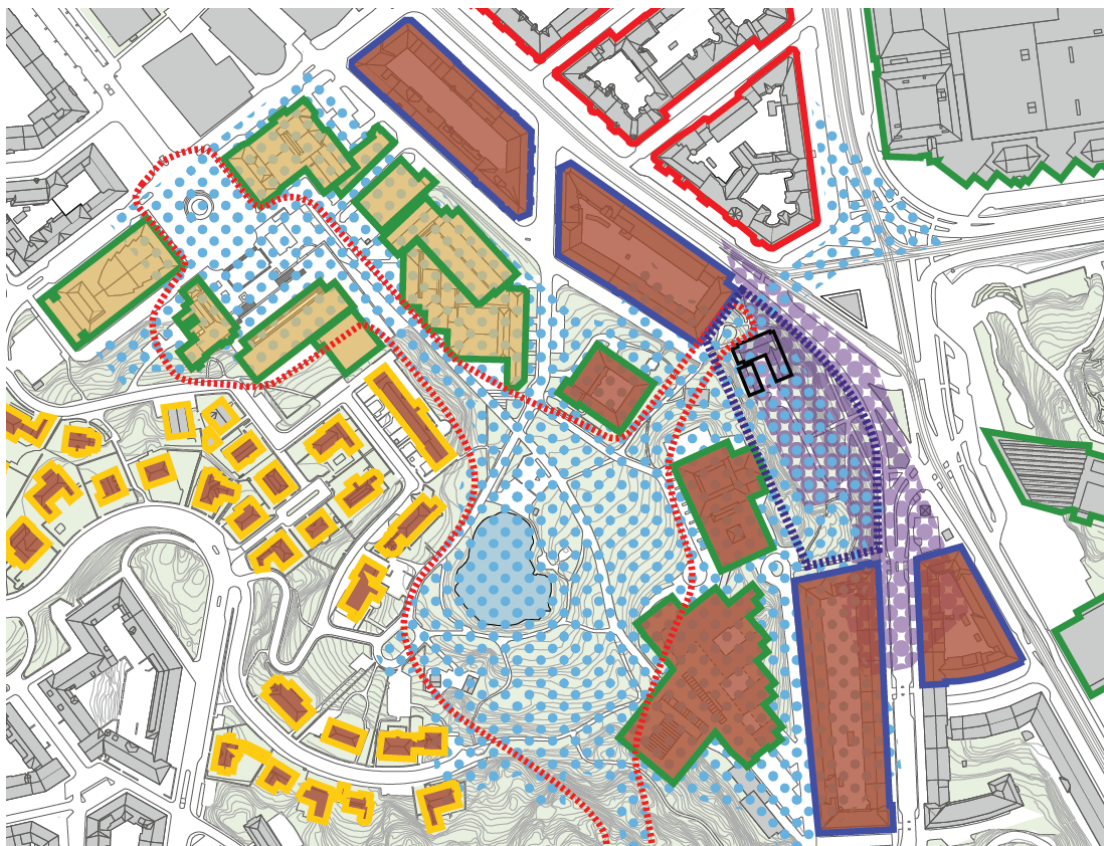
Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande inom planområdet enligt en översiktlig stabilitetsutredning som gjordes år 2011 (Sweco, 2019-09-15). För slänten vid Johannebergs landeri genomfördes en särskild stabilitetsutredning inom planarbetet för Västlänken, station Korsvägen (Fastighetskontoret, 2017-05-08). Släntens stabilitet säkerställs i samband med utbyggnaden av Västlänken.

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 stenshuskvarteren 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



Gamla Hovrätten

Kända fornlämningar är i landeriparken väster om planområdet. Fornlämningens utbredning är okänd. Arkeologisk utgrävning har utförts inom de delar av landeriparken som påverkas av utbyggnaden av Västlänken.

Vid eventuellt påträffande av fornlämning vid framtida grävarbete ska länsstyrelsen meddelas.



Johannebergs Landeri

Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs till största del av stora institutioner i parkmiljö, men omgärdas även av flera bostadskvarter. Institutionerna vänder sig till stor del inåt mot kärnan i området, 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 centralare 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. Planområdet omfattar ytterligare en park, landeriparken, som utgör ett grönt inslag i direkt anslutning till Korsvägen. Parken har dock i många år varit relativt outnyttjad.

Trots att stora delar av området utgörs av offentliga parkmiljöer, kan området upplevas som något gömt, inåtriktat och otillgängligt. Universitetsbiblioteket och andra delar av den akademiska verksamheten är av naturen tillgänglig för alla, på samma sätt som folkbiblioteken. Byggnaderna kan däremot upplevas stängda och till för endast verksamma och studerande. Största bristen ligger dock i form av otydliga kopplingar till omkringliggande områden. Här finns idag barriärer som avgränsar närliggande områden från varandra, både i öst-västlig och i nord-sydligt riktning. Barriärerna utgörs av höjdskillnader, svårorienterade stråk och baksidor. Exempelvis finns flera mindre gångvägar och trappor som leder mellan Korsvägen och Renströmsparken, men dessa är idag otydliga. Det finns även brister i kopplingarna mellan Eklandagatan och vidare igenom planområdet mot nordväst, inte minst mellan Johannebergsgatan och Lundgrensgatan.

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 i östra delen av planområdet 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

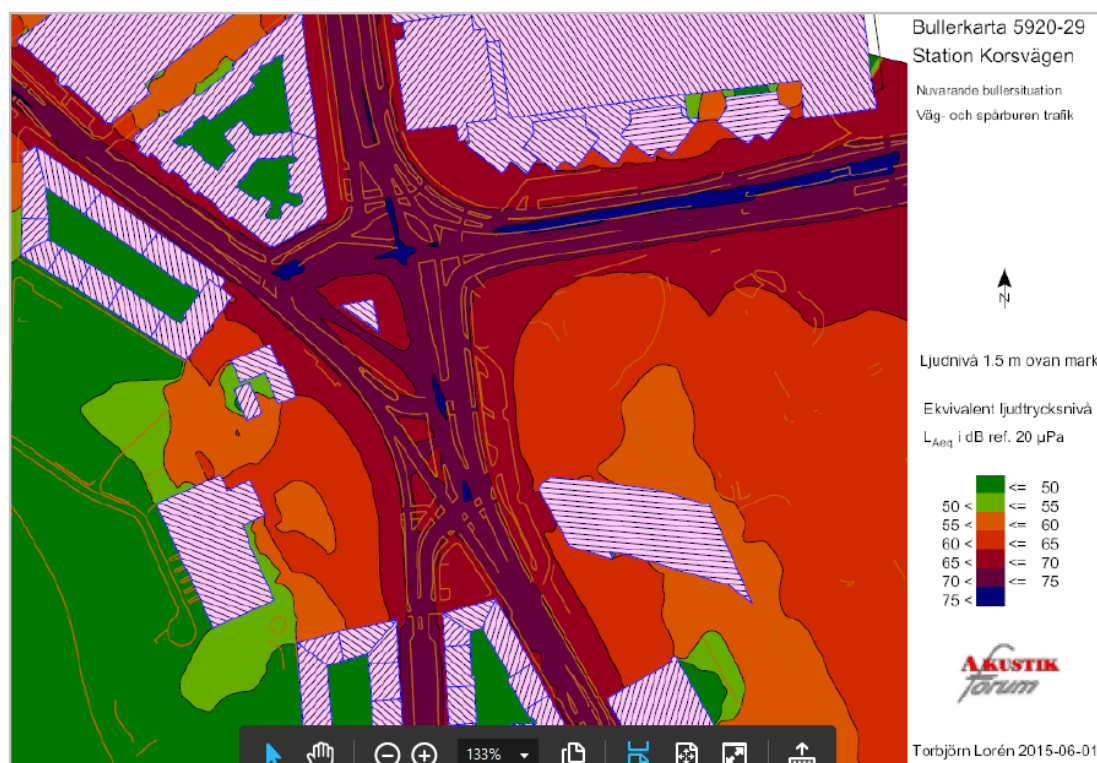
Ett antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet, såsom fjärrvärme, el, vatten, avlopp, gas och tele. Ledningarna ligger framförallt i Johannebergsgatan, Olof Wijksgatan, Gösta Rahms gata, Fågelsången och Renströmsgatan.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerutsatt främst i de östra delarna som vetter mot Korsvägen. Korsvägen med omgivande bebyggelse är, enligt mätningar, utsatt för höga bullernivåer på grund av de stora flödena av väg- och spårtrafik. För Johannebergs landeri är nivåerna upp till 65 dBA ekvivalent nivå. De ekvivalenta ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna över 65 dBA men under 70 dBA.

Den maximal ljudtrycksnivå från dels väg-, dels spårtrafik är upp till 70 dBA i landeriområdet.



Ekvivalent bullernivå från väg- och spårbunden trafik, år 2015 (Akustikforum, 2015-06-21)

Luft

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna för 2015 visar att de på platsen ligger precis i närheten av miljökvalitetsnormerna för 98-percentil för dygn och timme.

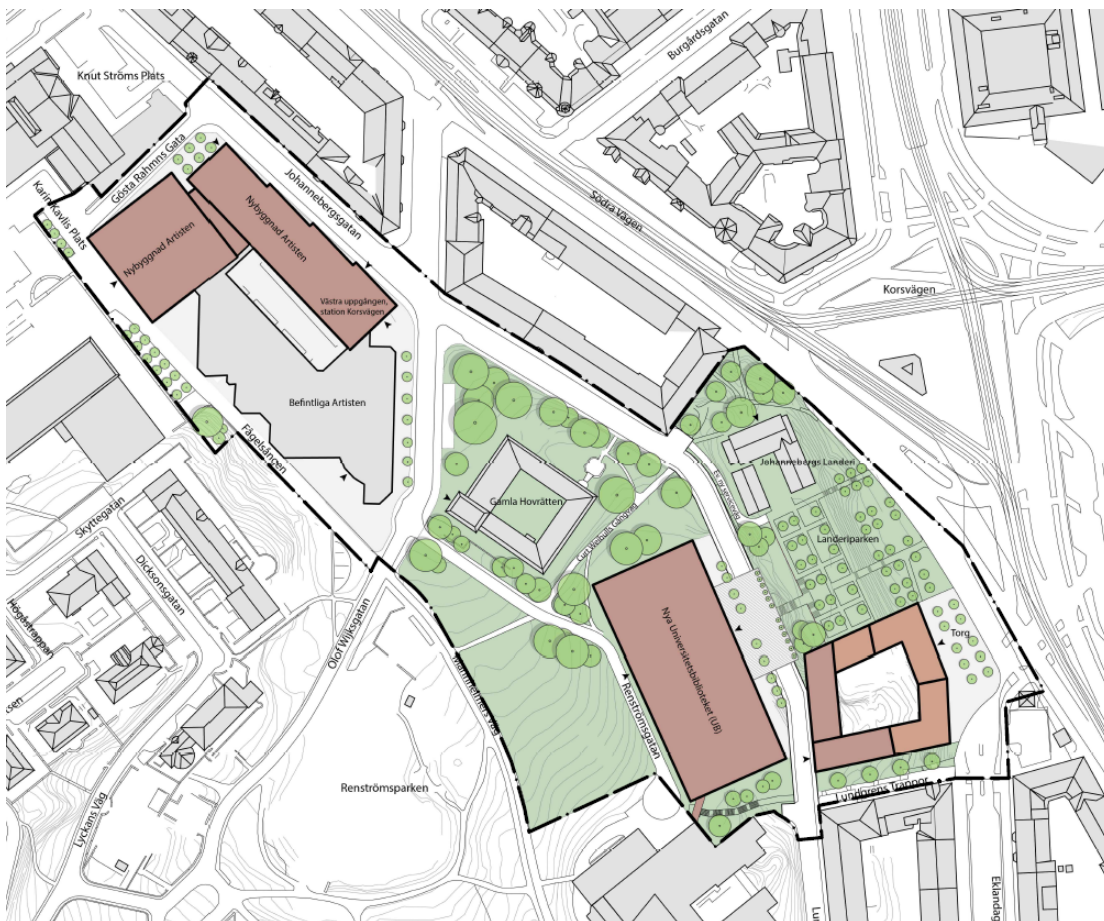
Översvämningsrisk

Se detaljplanens innebörd och genomförande, under rubriken översvämningsrisk, sida 34.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en utveckling av området med nya och utökade byggrätter för Akademiska Hus fastigheter, samt ny bebyggelse i södra delen av Johannebergs landområde. 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 av Artisten. Därutöver föreskriver detaljplanen bevarande av Landeribyggnaden och gamla Hovrätten.

Ambitionen med förslaget är att utveckla området med nya samband av bebyggelse, stråk, offentliga rum med ett humanistiskt och konstnärligt stadsintegrerat campus i ett nutida uttryck, anpassat efter historiska avgränsningar i stadsstrukturen. Nya stråk korsar området och skapar kopplingar. Materialitet och färger har ett tydligt förhållningssätt till omkringliggande bebyggelse. Historien tas tillvara samtidigt som nya miljöer och tidslager skapas.



Illustrationskarta. SBK.

En utgångspunkt är tegelkvarterens starka stadsplan, med bibehållna siktlinjer för en förståelse av staden, en varierad grönsstruktur och tydligare kopplingar i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Förslaget medger även flexibilitet i framtida användning.

Nya stråk etableras när Johannebergsgatan och Lundgrensgatan kopplas samman som en kontinuerlig gata, med entréer och aktiva bottenvåningar ut mot denna. Universitetsbiblioteket öppnas upp och synliggörs därigenom mot Korsvägen, vilket skapar

förutsättningar för en tydligare koppling mellan Korsvägen och universitetsområdet. Den nya Västlänksentrén bidrar även den med ytterligare rörelse i området.

Högskolan för Scen och musik (Artisten), Universitetsbiblioteket (UB) och gamla Hovrätten ägs av Akademiska hus, landeribyggnaden ägs av Higab, medan landeriparken ägs av Göteborgs stad. Gräsytan väster om UB ägs av Akademiska Hus. Den föreslagna utbyggnaden i landeriparken kommer att markanvisas av fastighetsnämnden.

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 och delar av flickskolan rivs och ersätts med en ny institutionsbyggnad. Byggnaden blir ett nytt tillskott till Götaplatsen och dess omkringliggande storskaliga offentliga byggnader, och anpassas i fasadmaterial till bland annat Stadsteatern, Konstmuseet och Artisten. Den tidigare flickskolan, 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 Konstnärlig fakulteten (HDK, Akademien Valand, Högskolan för scen- och musik) med Humanistiska fakulteten och Universitetsbiblioteket.

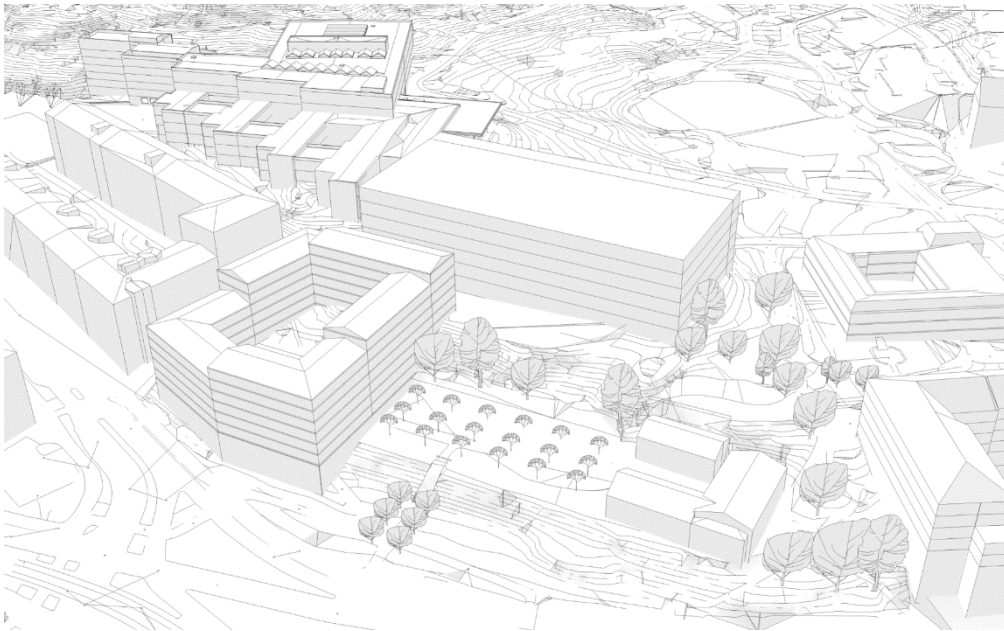


Ny bebyggelse mot Götaplatsen. Bild: Tham & Videgård

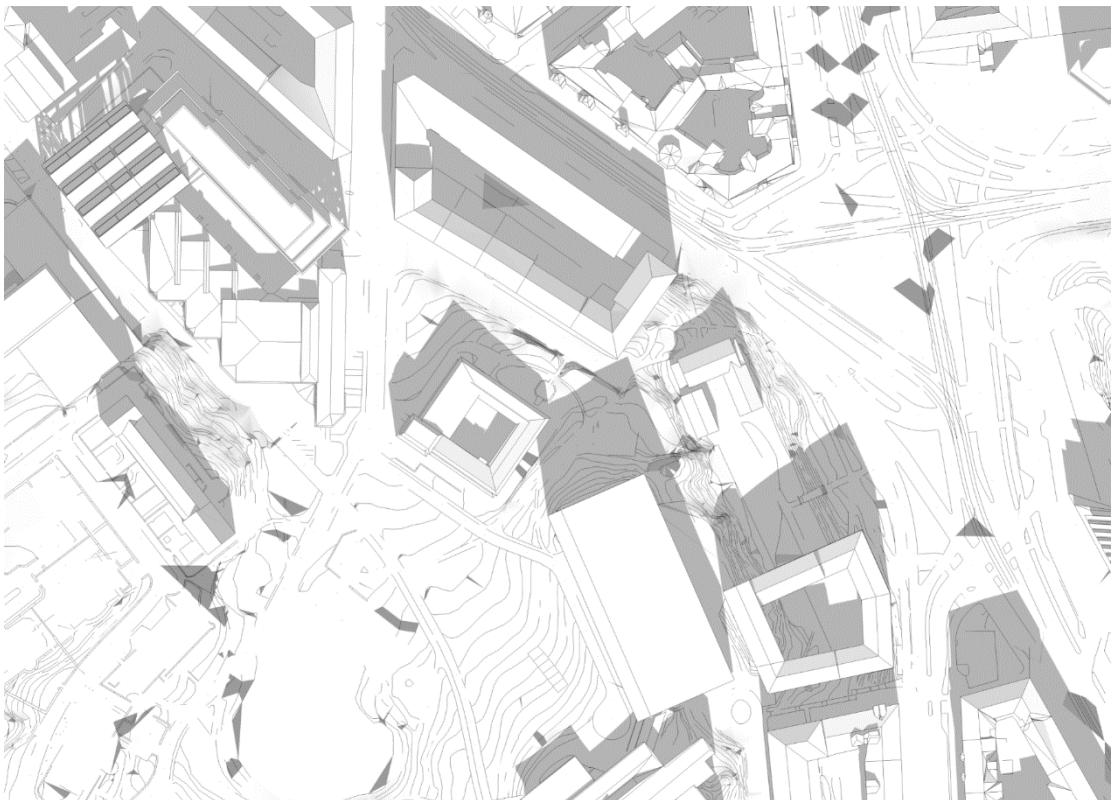


Ny bebyggelse med aktiva bottenvåningar mot Johannebergsgatan. Bild: Tham & Videgård

Gamla Hovrätten bevaras, med möjlighet till att skapa ett antal nya entréer. Universitetsbiblioteket (UB) får en utökad byggrätt, både till utbredning och höjd, vilket möjliggör en betydligt mer storskalig byggnad jämfört med idag. Avsikten är att en arkitekttävling ska genomföras för nya UB under den fortsatta planprocessen. Ett syfte med detta är bland annat att annonsera och öppna upp universitetsområdet mot Korsvägen i betydligt högre grad än idag. Nuvarande UB, och universitetsområdet som helhet, är idag i stort sett osynligt från Korsvägen. För att ytterligare aktivera och skapa rörelse i området upp från Korsvägen mot universitetsområdet, föreslås en nybyggnation i södra delen av Johannebergs landeriområde. Syftet med denna exploatering är bland annat att aktivera västra sidan av Korsvägen, en yta som idag är underutnyttjad, med lokaler i bottenvåningen mot en ny torgyta. Nybyggnationen anknyter i sin skala till befintlig terränganpassad bebyggelse längs Eklandagatan.



Modell över exploateringen i södra delen av landeriet, samt utökad byggnadsvolym för Universitetsbiblioteket.



Solstudie för planområdet kl. 12 vid höst/vårdagjämning. SBK.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer delar av Universitetsbiblioteket att rivas. Planen möjliggör även att hela byggnaden rivs. Planen innebär även att det gamla Flickläroverket längs Johannebergsgatan helt eller delvis rivs. Även parkeringsgaraget vid Gösta Rahms gata kommer att rivas. Planen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för landeribyggnaden och gamla Hovrätten. För gamla Hovrätten möjliggörs att nya entréer kan skapas i två av fasaderna.

Landeribyggnaderna, som har en tydlig herrgårdskaraktär och representerar ett stort arkitektur- och samhällshistoriskt värde, kan tillsammans med landeriträdgården berätta om en karaktäristisk del av Göteborgs äldre historia där landerier och brukandet av donationsjorden hade en stor roll. Byggnaderna är välbevarade och de enda av trä kring Korsvägen, samt representerar det äldsta historiska skiktet av stor miljöbildande betydelse. Planbestämmelse q2 hänvisar till följande avsnitt:

Viktiga exteriöra egenskaper och formelement hos Landeribyggnaderna utgörs för vinkelbyggnaden av:

- Stengrund av otuktad natursten
- Locklistpanel
- Dekorativa fasaddetaljer från sent 1800-tal
- Sadeltak avtäckt med röda lertegelpannor
- Utskjutande tak med dekorerad takfot
- Icke-kopplade spröjsade fönster av 1800-talskaraktär
- Kopplade spröjsade 1920-talsfönster
- Lunettfönster på gavelröste mot Korsvägen
- Glasveranda på träpelarstöd
- Entréportar från 1920-tal
- Stensatt portlider

Viktiga exteriöra egenskaper och formelement hos Landeribyggnaderna utgörs för den mindre gårdsbyggnaden av:

- Stengrund av otuktad natursten
- Locklistpanel
- Markerat entréparti med överstycke och tidstypisk festong
- Symmetrisk fasaduppbyggnad med inklädda knutar enligt ålderdomlig tradition
- Kopplade spröjsade fönster från 1920-talet
- Ytterdörr med dekorativ omfattning
- Flackt sadeltak avtäckt med röda lertegelpannor

Landeribyggnaden omfattas även av en varsamhetsbestämmelse k3, med en hänvisning till följande avsnitt:

Viktiga interiöra egenskaper och formelement hos Landeribyggnaden utgörs för vinkelbyggnaden av:

- Planlösning
- Byggnadsdetaljer från tidigt och sent 1800-tal
- Två dörrblad från 1700-talet (halvfranska med pepparkaksbeslag)
- Ett par äldre pardörrar med utsirade foder (tidigt 1800-tal)
- Dörrar från 1920-tal
- Äldre höga fotlister
- Profilerade lister
- Taklister
- Fasta garderober
- Enstaka stuckatur från 1800-talet
- En kakelugn från sent 1800-tal
- Två öppna spisar från 1920-tal
- Enstaka äldre trägolv
- Toaletter från 1920-talet med pärlspontpanel och schackrutiga golv

Viktiga interiöra egenskaper och formelement hos Landeribyggnaden utgörs för den mindre gårdsbyggnaden:

- Planlösning
- Snickerier
- Trägolv
- Profilerade golvlister
- Spegeldörrar
- Taklister
- Vacker trätrappa med dekorativt räcke

Värdefulla delar och detaljer - Bottenvåning



- Spegeldörr 1700-tal
- Spegeldörr 1800-tal
- Dörrfoder 1800-tal
- Spegeldörr 1920-tal
- Dörrfoder 1920-tal

- Fönster, icke kopplat 1800-tal
- Fönster, kopplat 1920-tal

- Tg** Trägol
- GI** Golvlister, äldre
- FI** Fotlist, troligen tidigt 1800-t
- Ps** Pärlspontpanel, 1920-t
- TI** Taklist, oftast enklare hålkål
- S** Stuckatur

- Kakelugn, 1800-tal
- Eldstad, öppen spis, 1920-tal

Kommentar

Inventeringen har gjorts översiktligt och i grova drag för att få ett grepp om hur välbevarat huset är.

Värdefulla delar och detaljer - Våning 2



- Spegeldörr 1700-tal
- Spegeldörr 1800-tal
- Dörrfoder 1800-tal
- Spegeldörr 1920-tal
- Dörrfoder 1920-tal

- Fönster, icke kopplat 1800-tal
- Fönster, kopplat 1920-tal

- Tg** Trägol
- GI** Golvlister, äldre
- FI** Fotlist, troligen tidigt 1800-t
- Ps** Pärlspontpanel, 1920-t
- TI** Taklist, oftast enklare hålkål
- S** Stuckatur

- Kakelugn, 1800-tal
- Eldstad, öppen spis, 1920-tal

Kommentar

Inventeringen har gjorts översiktligt och i grova drag för att få ett grepp om hur välbevarat huset är.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planförslaget innebär att Johannebergsgatan och Lundgrensgatan kopplas ihop till en sammanhängande gata. Syftet är dels att skapa bättre gång- och cykelstråk mellan Johanneberg i söder och centrala staden i norr, dels att skapa förutsättningar för platsen

framför UB att öppna upp sig och aktiveras mot Korsvägen. En gatukoppling möjliggör aktiva fasader med entréer och publika verksamheter ut mot Korsvägen. Det innebär även förutsättningar för ett tryggare nord-sydligt stråk igenom området, något som saknas idag. Framför UB, mot Korsvägen, möjliggörs även för en större öppen offentlig plats, i form av en plåtå ovanför landeriparken, med god utsikt över Korsvägen.

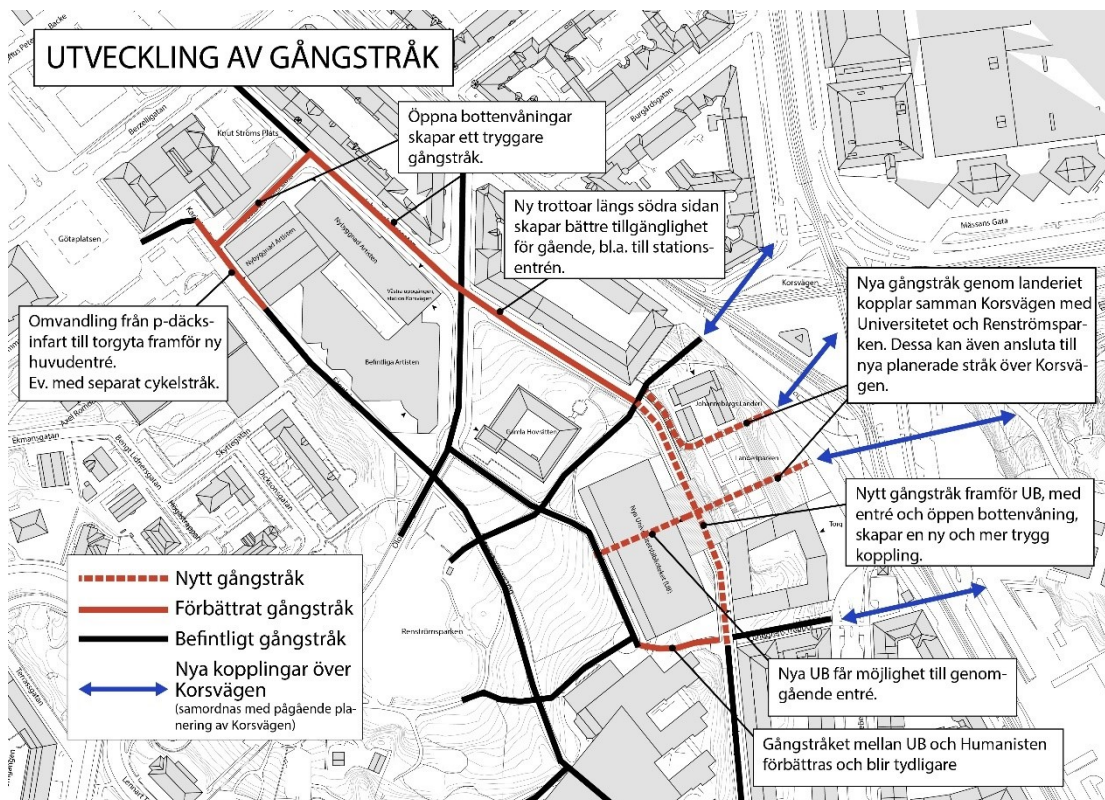
Utformning av gatan, eventuell trafikreglering och effekter i form av trafikflöden, i syfte att skapa en gata med låga hastigheter, kommer att utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Johannebergsgatan förbi gamla Hovrätten kommer att behöva förändras. Södra sidan av gatan saknar trottoar vilket är en stor brist, bland annat med tanke på den nya uppgången från Västlänken. Detaljerad utformning av Johannebergsgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

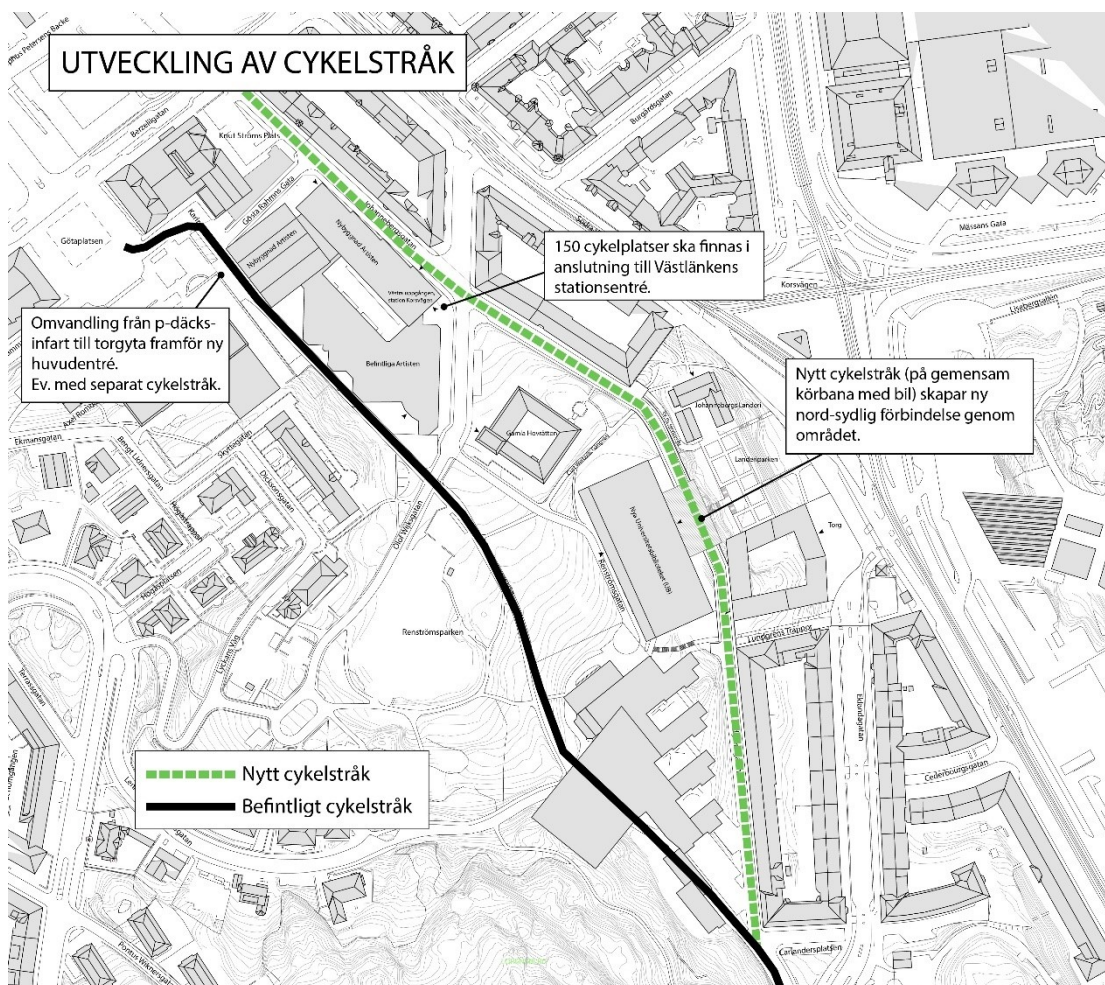
Kopplingen mellan Götaplatsen och Renströmsparken via Fågelsången utvecklas genom nybyggnationen vid befintligt parkeringsgarage. Byggnaden kommer att utgöra huvudentré till kvarteret och bidrar till att skapa större flöden av människor i området. Platsen kring denna entré kommer att få en tydligare karaktär av en torgyta, jämfört med idag där den utgör angöring till parkeringsdäcket. Biltrafiken kommer här att minska betydligt och ytan kommer att bli mer attraktiv för gående och cyklister. Fågelsången kommer fortsatt att vara öppen för angörings- och leveranstrafik.

De öst-västliga kopplingarna mellan Korsvägen och Renströmsparken kommer att utvecklas och förtydligas. Landeriparken kommer att återställas efter att Västlänken är färdigbyggd, vilket skapar möjligheter att utveckla parken och gångstråken igenom den. Ombyggnationen av UB skapar även möjligheter att förbättra gångstråket från Lundgrens trappor och vidare upp mot Renströmsparken till ett mer tydligt och attraktivt stråk. Detaljerad utformning av landeriparken och dessa stråk är ett pågående arbete som sker parallellt med planarbetet.

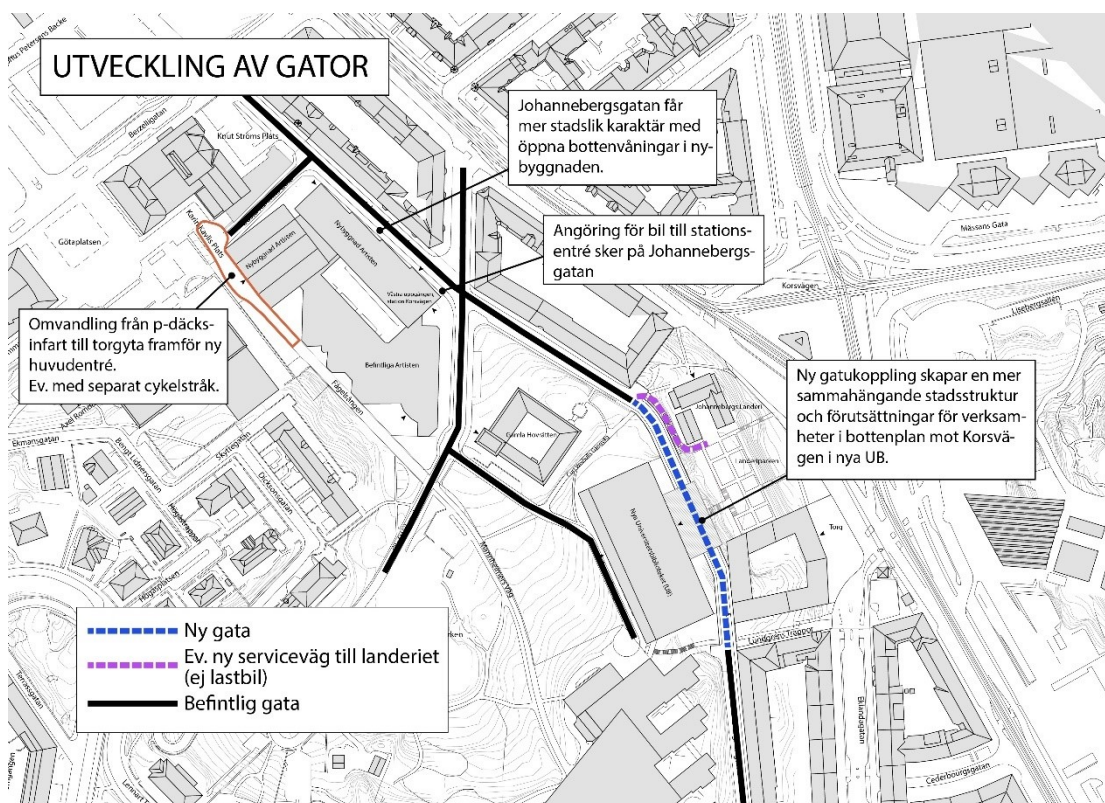
Kartorna på följande sidor beskriver föreslagen utveckling av gångstråk, cykelstråk och gator.



Karta över utveckling av gångstråk. SBK.



Karta över utveckling av cykelstråk. SBK.



Karta över utveckling av gator. SBK.

Parkering

Parkering kommer att ske på kvartersmark i parkeringsgarage. En mobilitets- och parkeringsutredning är under framtagande. Då det inte finns några angivna parkeringstal för universitet kommer utredningen ta fram förslag på lämpligt parkeringstal.

Parkeringsplatserna i det befintliga parkeringsgaraget vid Gösta Rahms gata kommer att försvinna då parkeringsgaraget rivs, med inriktningen att alla platser ska ersättas i närheten. I nybyggnationen av Artisten kommer ett nytt underjordiskt parkeringsgarage att anläggas, vilket kommer ersätta ett ej ännu fastställt antal av de parkeringsplatser som försvinner i parkeringsbolagets befintliga garage. Infart till garaget kommer att ske från Johannebergsgatan.

Boendeparkeringarna längs Johannebergsgatan kommer att påverkas till viss del. Målsättningen är att disponera om platserna inom planområdet. Detaljerad utformning av Johannebergsgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Cykelparkering

Behov av cykelparkeringar utreds i pågående mobilitets- och parkeringsutredning. Parkeringstal för cykel tas fram efter detaljplanens samråd. För Västlänken, station Korsvägens västra uppgång ska 150 cykelparkeringar anordnas.

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 uppföras både vid landeriområdets södra del samt inom den nya byggnaden för Universitetsbiblioteket och i den föreslagna byggnaden för vid Artisten. I de nya lokalerna kan både kommersiell och allmän service uppföras.

Lutningar på gator och övriga stråk studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Friytor och naturmiljö

Detaljplanen innebär att friytor och naturmiljö tas i anspråk, då delar av landeriparken föreslås exploateras. Samtidigt ska utformningen av landeriparken utvecklas, i syfte att skapa en mer lättillgänglig och attraktiv park som ska locka till mer utnyttjande, då parken idag används i mycket liten utsträckning.

Även inom Akademiska Hus fastigheter kommer viss mark som idag utgörs av trädbevuxna gräsytor att tas i anspråk. Det gäller utökningen av UB samt utökningen av Artisten över grönytan mot Johannebergsgatan.

Ett antal träd kommer att behöva fällas i samband med utbyggnaden av den nya gatukopplingen, varav eventuellt ett större träd strax nordost om gamla Hovrätten. I det fortsatta planarbetet kommer gatukopplingen att studeras vidare och justeras, i syfte att bevara så många av de mest värdefulla träden som möjligt. Även träden mot Johannebergsgatan vid Artisten, kommer att behöva fällas då den nya byggnaden kommer att gå ut till gatans gräns. En grov rödlistad alm 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 uppgång. Ett antal av alléträden längs med Olof Wijksgatan, intill Artisten, kan komma att fällas. Utredning om kompensationsåtgärder pågår.

Övriga friytor inom planområdet säkerställs genom prickad mark, dvs. att byggnad inte får uppföras. Därtill införs skydd för de befintliga träden omkring gamla Hovrätten.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget överbryggar barriärer som topografi, fastighetsgränser och områden med baksidekaraktär. Ytterligare koppling i nordsydlig riktning skapar en silning i rörelsemönster och tillåter även en kontinuitet i aktiva gatustråk mellan olika delar av staden. Kopplingen mellan Korsvägen och Renströmsparken förbättras. Tillskott av byggnader och aktiva gatustråk skapar nya och sammanlänkande stadsmiljöer. Avenyn/Götaplatsen, stadsparken Renströmsparken, Korsvägen och Johanneberg kommer närmare varandra.

Ett nytt tidslager med ett utvecklat område runt Landeriet och sammankopplad gatustruktur kan ge en ytterligare identitet till området. Ny gatustruktur, Västlänksuppgång och ny bebyggelse förändrar området från sluten institutionsmiljö med Johannebergs landeriområde emellan Renströmsparken och Korsvägen till en mer öppen och integrerad stadsmiljö.

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.

Ny bebyggelse i Landeriområdet tillskapar lokaler och ny platsbildning mot Korsvägen. Landeriparken transformeras, vilket utgör en negativ förändring ur ett historiskt läsbarhetsperspektiv, men samtidigt skapas en mer väldefinierad plats vilken kan utvecklas till att bli mer utnyttjad än idag.

Västlänken

Planområdet omfattar delar av detaljplanen för järnvägstunneln Västlänken, samt hela 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 samt bevarandebestämmelser för landeribyggnaden, 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 i sin helhet. 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 (Kretslopp och Vatten, 2018-10-17).

För att uppnå stadens krav ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas, motsvarande 10 mm vatten på den reducerade arean. En uppskattning av vilken volym det motsvarar för aktuell plan utförs i senare skede när omfattningen av ny bebyggelse och nya hårdgjorda ytor är fastställt. För att minska behovet av fördröjning ska så små ytor som möjligt hårdgöras. Som ett sätt att minska avrinningen ytterligare och samtidigt bidra med flera ekosystemtjänster, föreslås att gröna tak anläggs. En uppskattning av vilken volym det motsvarar för aktuell plan utförs i senare skede när tydligare planförslag finns. I övrigt föreslås dagvattnet fördröjas genom en kombination av underjordiska maga-

sin och ytliga, gröna lösningar. Föroreningshalterna i dagvattnet kan komma att öka efter exploatering. Detta på grund av något högre trafikbelastning och högre andel hårdgjorda ytor. Med enklare rening och fördröjning kan kraven på dagvattenkvalitet uppnås.

Planområdet ligger till största delen inom avrinningsområde för Mölndalsån (se figur 9). Dagvattnet avrinner dock via kombinerat system till Ryaverket där det genomgår spillvattenrening innan det släpps ut i Göta älv. Mölndalsån påverkas endast vid bräddning. Efter exploatering och ombyggnad av Korsvägenområdet, i samband med Västlänkens genomförande, kan det dock bli möjligt att avleda dagvatten från delar av planområdet via separat dagvattensystem till Mölndalsån. Oavsett om omkoppling sker eller ej, ska dagvattenhanteringen planeras på ett sådant sätt att exploateringen inte försämrar recipientens status.

Mölndalsån klassas som en känslig recipient. Den är även klassad enligt miljökvalitetsnormer. År 2017 hade Mölndalsån – *Ullevi till Liseberg/Delsjöbäckens inflöde* klassningen *Uppnår ej god kemisk status* och *Måttlig ekologisk status*. Målet är att uppnå god ekologisk status 2021.

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt.

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 och tele

Befintliga transformatorstationer vid Johannebergsgatan och öster om Universitetsbiblioteket behöver flyttas. Ny placering är under utredning.

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

Avfall

In- och urlastning för Artistens nybyggnad avses ske via Johannebergsgatan. In- och urlastningspunkt för nya UB, landeribygggnaden och exploateringen i landeriet är under utredning.

Övriga åtgärder

Markmiljö

Inom landeriparkens område har det utförts en arkeologisk utredning där man grävt provgropar i åtta punkter. Resultaten visar på en jordlagerföljd där gräsytan underlagras av odlingslager och fyllnadsmassor som daterar så långt tillbaka som till 16- och 1700-talet. I de äldre massorna finns inga föroreningar från den industriella tiden men att t.ex. förbränning kan ha gett förhöjda halter av PAH:er kan inte uteslutas. De ytliga jordlagren kan vara påverkade av luftnedfall och det innebär vanligen något förhöjda halter av bly och PAH:er. Den arkeologiska utredningen föreslår fortsatta undersökningar inom parkområdet varför det kan anses olämpligt att i nuläget genomföra en miljöteknisk markundersökning på platsen. Den möjliga föroreningssituation som beskrivs ovan skulle inte innebära några komplicerade eller kostsamma åtgärder i samband med detaljplanens genomförande och marken bör därför kunna ses som lämplig för föreslaget ändamål.

Inom planområdet i övrigt planeras inga större förändringar. Det här är mark som har gått från 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.

Arkeologi

Utgrävning av fornlämningar har skett i de delar av landeriparken som påverkas av Västlänken. Ingen förundersökning av övriga delar av landeriparken har genomförts, varför fornlämningens utbredning är okänd. Det kommer därför krävas förundersökning för övriga delar av landeriparken. Frågan behandlas i det fortsatta planarbetet.

Buller

En bullerutredning har genomförts inom ramen för detaljplan för Västlänken, station Korsvägen (Bullerutredning – Korsvägen, SBK, 2017-04-12). Utredningen visar på situationen år 2035, efter att station Västlänken har öppnat och den nya föreslagna trafiklösningen på Korsvägen har genomförts. Området är bullerutsatt främst i aktuellt planområdes östra delar som vetter mot Korsvägen. I planområdets inre delar är nivåerna betydligt lägre. För Johannebergs landeriområde är nivåerna upp till 65 dBA ekvivalent nivå och upp till 70dBA maximal nivå.

Det är endast exploateringen i landeriet som medger bostäder. Då utformningen och angivna användningar av denna exploatering kan komma att förändras efter samråd, kommer en ny bullerutredning tas fram inför granskning.



Ekvivalent ljudnivå med ny trafiklösning på Korsvägen, år 2035 (SBK, 2017-04-12).

Luft

En luftmiljöutredning har genomförts inom ramen för detaljplan för Västlänken, station Korsvägen, med prognosår 2030 (Miljöförvaltningen, 2015:3). Den kommande ombyggnaden av Korsvägen, som planeras att färdigställas 2026, innebär att biltrafiken kommer minska kraftigt till cirka hälften av dagens mängder. Utredningen visar därför att kvävedioxidhalterna kommer vara betydligt lägre än idag.

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.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Utvärderingen visar att det finns behov av kompensationsåtgärder, främst med avseende på exploateringen av landeriområdet, samt borttagande av ett antal träd i övriga planområdet. Arbete med att ta fram förslag för kompensationsåtgärder pågår.

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 sky-

fallspåverkan 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.

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, torg, gång-och cykelväg och park.

Anläggningar inom kvartersmark

Akademiska Hus ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken inom fastigheterna Lorensberg 21:1 och Lorensberg 24:3.

Inom fastigheten Lorensberg 24:2 finns en befintlig parkeringsanläggning som ska integreras 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.

Fastighetskontoret, eller kommande markanvisad exploatör, ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken inom del av fastigheten Lorensberg 706.41.

Inom fastigheten Lorensberg 24:4 finns två transformatorstationer samt en transformatorstation inom fastigheten Lorensberg 21:1, alla tre tillhörande Göteborg Energi. Dessa behöver flyttas till annan plats på grund av kommande exploatering alternativt integreras i nybyggnationen. Ansvarsfördelningen bör säkerställas mellan fastighetsägaren 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.

Drift och förvaltning

Göteborgs Stad, genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats för gata och trafikerade torg. Göteborg Stad, genom park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats för park, torg och gång- och cykelväg.

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.

Flera fastighetsregleringar ska ske för genomförandet av detaljplanen, se vidare under fastighetsrättsliga konsekvenser.

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 tunnelarna 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 bostäder, centrum, skola och parkering kommer nya fastigheter att bildas och för kvartersmark avsedd för stationsuppgången kan ny fastighet bildas. 3D-fastighetsbildning kan komma att ske för ny stationsuppgång i Högsolan för scen och musik.

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 allmän gång- och cykeltrafik ska bildas till förmån för lämplig kommunal allmänplatsfastighet och belastande Lorensberg 21:1.

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

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören 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.

Ledningsrätt för starkström och VA (1480K-1988F346.1) kommer att behöva omprövas i samband med omlokalisering av befintlig transformatorstation inom Lorensberg 21:1.

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 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 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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lorensberg 21:1		1018 m ²	Allmän platsmark
Lorensberg 21:1	156 m ²	118 m ²	Kvartersmark
Lorensberg 24:2		1593 m ²	Kvartersmark
Lorensberg 24:3	1997 m ²		Kvartersmark
Lorensberg 24:3		10 m ²	Allmän platsmark
Lorensberg 24:4		136 m ²	Kvartersmark
Lorensberg 706:10	10 m ²		Allmän platsmark
Lorensberg 706:10		268 m ²	Kvartersmark
Lorensberg 706:41	1018 m ²		Allmän platsmark
Lorensberg 706:41	118 m ²	156 m ²	Kvartersmark

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. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. 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 21:1 (Akademiska Hus) innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommunen och Higab

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 22:1 (Higab AB) 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

Behov av och ansvar för ansökan om dispens från biotopskydd, tillstånd till arkeologiska slutundersökningar, vattendom, mm inkl anmälningsärenden

<Brödtext>

Tidplan

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

Granskning: 3:a kvartalet 2019

Antagande: 2:e 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 byggnader blir kvar, att gatukopplingen mellan Johannebergsgatan och Lundgrensgatan inte genomförs samt att landeriområdet behåller sin tidigare utformning (Trafikverket kommer efter Västlänkens utbyggnad att återställa landerimiljön till ursprungligt skick, om inte staden dessförinnan tar fram en alternativ utformning).

Det här innebär att barriärerna kvarstår, med bristfälliga nord-sydliga och öst-västliga kopplingar. Avsaknaden av aktiva stråk och brist på integration med övriga staden kvarstår. Universitetets möjligheter utvecklas genom att samla flera fakulteter och stärka områdets funktion som citycampus begränsas.

Därutöver kommer Västlänken, station Korsvägens, västra uppgång istället att placeras i det ursprungliga läget vid Fågelsången, vilket ur flera aspekter är en mindre gynnsam placering.

Nollalternativet innebär att kulturhistoriska värden och naturmiljövärden i landeriparken inte påverkas negativt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planförslaget överbryggar barriärer som topografi, fastighetsgränser och områden med baksidekaraktär. Ytterligare koppling i nordsydlig riktning skapar en silning i rörelsemönster och tillåter även en kontinuitet i aktiva gatustråk mellan olika delar av staden. Kopplingar i form av ny bebyggelse, trappor och upprustning av platser binder samman stadsmiljön. Ny exploatering i form av byggnader för Universitetet utgår från stadens idé om ett starkt Cityuniversitet. Tillskott av ytterligare användning skapar nya och sammanlänkande stadsmiljöer, vilket kan locka fler besökare till området.. Avenyn/ Götaplatsen, stadsparken Renströmsparken, Korsvägen och Johanneberg kommer närmare varandra.

Samspel

I planområdets kontext finns platser med olika karaktärer i det offentliga rummet. Stadsparken Renströmsparken är central med sin lummiga grönska och historiska djup. Lekplatsen vid Näckrosdammen byggs om till att bli en regnlekplats, en del av Jubileumssatsningen Rain Gothenburg*. Landeriparken blir mer lättillgänglig och erbjuder en kontrast till Korsvägen. Pelousen bibehåller till stora delar sin nuvarande form/funktion.

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 Wijkts gata/ Johannebergsgatan. Tre platser skapas alltså runt Nya Konst.

Universitetsbiblioteket har möjlighet att få två entréer, en mot Landeriet/ det nya stråket, samt en mot parken. Platser i samband med entréerna skapas. UBs entré i öster blir ett tillskott, med överblick ut över Korsvägen. Universitetet önskar att öppna sina byggnader mot fler. En byggnad i Landeriområdet kan tillskapa lokaler och ny platsbildning mot Korsvägen. Landeriparken transformeras, vilket å ena sidan utgör en negativ förändring ur ett historiskt läsbarhetsperspektiv samt minskning av friytor, å andra sidan skapas en mer väldefinierad plats, vilken kan utvecklas i sin nya kontext. En ny tolkning av Landeriparken kan hitta inspiration i de tidigaste utbredningarna av landeriområdet.

*(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. Planen medger bostäder i Landeriområdet, vilket skulle ge området fler människor kvällar och helger, de perioder området annars kan kännas öde och upplevas otryggt.

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 behöver 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 byggarbetsplats 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.

Ett nytt tidslager med ett utvecklat område runt Landeriet och sammankopplad gatustruktur kan ge en ytterligare identitet till området. Ny gatustruktur, Västlänksuppgång och ny bebyggelse förändrar området från sluten institutionsmiljö med Johannebergs landeriområde emellan Renströmsparken och Korsvägen till en mer öppen och integrerad stadsmiljö. Sekvenser i stadsrummet, med tillbakablick på Jubileumsutställningen, kan stärkas när ny bebyggelse, med öppen bottenvåning möjliggörs i Fågelsångens norra del.

Föreslagen byggrätt i landeriområdets södra del förändrar landeriträdgårdens proportioner. Ett återskapande av den gamla park- och trädgårdsstrukturen kan innefatta delar ner mot Korsvägen och stärka de gröna kopplingarna mellan Johannebergs och Lisebergs landeri, trots ny bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Fler sammankopplade gröna miljöer och stadsmiljöer i stort gör det lättare att röra sig till fots och cykel i centrala staden. Ett nytt parallellt stråk i nord-sydlig riktning sprider cykeltrafiken och möjliggör nya vägar att röra sig.

Upplevd otrygghet kan komma att minska då planförslaget innebär fler aktiva gatustråk.

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

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna 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.

Miljökonsekvensbeskrivningen (Antikvarisk konsekvensbeskrivning för kulturmiljö, Mats och Arne arkitektkontor, 2018-11-23) konstaterar att delar av detaljplanen medför mycket 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. Detaljplanen innebär även en utveckling av cykelstråk.

Planen kan i ett lokalt och begränsat perspektiv ha negativ påverkan på målet frisk luft, då bostäder planeras i anslutning till den hårt trafikerade Korsvägen. I ett större perspektiv innebär dock förtätning i centrala lägen lägre behov av transporter, med mindre utsläpp av föroreningar som följd.

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 nya aktiva gatustråk, vilket binder samman området med övriga staden. Negativ påverkan kan dock uppstå vad gäller god ljudmiljö, då bostäder planeras i ett bullerutsatt läge mot Korsvägen.

Övriga miljömål bedöms inte beröras av planen.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att delar av landeriparken, den trädbevuxna kullen i södra delen, tas i anspråk för ny bebyggelse. Ett flertal träd kommer även behöva fällas vid utbyggnaden av den nya gatukopplingen, därav eventuellt ett eller flera större värdefulla träd. Gatukopplingen studeras vidare under det fortsatta planarbetet, i syfte att bevara så många träd som möjligt. 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. Kompensationsåtgärder för borttagna träd kommer att genomföras. Den öppna ytan framför UB, Pelousen, bevaras. Träden omkring gamla Hovrätten förses med skydd i detaljplanen.

Kulturmiljö

Gamla Hovrätten och landeribyggnaden bevaras genom införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Artisten förses med varsamhetsbestämmelse vilken innebär att byggnadens karaktärsdrag bevaras.

I *Antikvarisk konsekvensbeskrivning för kulturmiljö* (Mats och Arne arkitektkontor, 2018-11-23) bedöms delar av planförslaget medföra stora till mycket stora negativa konsekvenser.

Landerimiljön

Planförslaget har bedömts innebära mycket stora negativa konsekvenser för upplevelsen och förståelsen av landerimiljöns historiska sammanhang med landeribyggnader och tillhörande marker i form av terrasserad trädgårdsanläggning och grönskande parkliknande omgivningar. Dessa lämningar utgör, var och en och tillsammans, bärande beståndsdelar för riksintresseuttrycket med ”rester av donationsjordarnas landerier”. Exploatering där delar av landeriparken bebyggs med tät stadsbebyggelse samt en ny gatusträckning mellan Lundgrensgatan och Johannebergsgatan innebär att:

- den historiska läsbarheten och upplevelsen av Johannebergs landeri som en av de ytterst få bevarade sammanhängande landerimiljöerna i staden undergrävs
- upplevelsen av den historiska funktionen hos Johannebergs landeri som en landeriegendom vilken under lång tid fungerat som ett lantligt beläget sommarviste förminskas
- landeriparkens gröna karaktär reduceras väsentligt
- landeriparkens påtagligt långsträckta, nord-sydliga utbredning med lång historisk kontinuitet förändras

Byggrätten för nytt universitetsbibliotek på bergskrönet ovan landeriet innebär att:

- ett ytterligare dominant inslag tillförs som försvagar landerimiljöns småskaliga och lantliga prägel

Det tidiga 1900-talets terränganpassade hyreshuskvarter vid Nedre Johanneberg

Planförslagets byggrätt för tät stadsbebyggelse i landeriparkens södra del har bedömts innebära stora negativa konsekvenser för upplevelsen av det tidiga 1900-talets terränganpassade hyreshuskvarter vid Nedre Johanneberg genom att:

- siktlinjerna mellan bebyggelsen vid Eklandagatan och landeriet bryts helt eller till betydande delar
- den tidstypiska gestaltningen på Eklandagatan där den klättrande tegelbebyggelsen på ett medvetet vis möter landeriparken med den bergiga terrängen inte längre kan upplevas från landeriets gamla trädgård och dess inramade gårdsmiljö

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)
- Gamla Universitetsbiblioteket (1950-tal)
- Nya Universitetsbiblioteket (1980-tal)

Härutöver innebär byggrätten för nytt universitetsbibliotek en betydande skalförhöjning som bryter mot den samlade takfotshöjden sett från Renströmsparken, ett karaktäristiskt drag i institutionsmiljön.

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. Hela eller delar av Universitetsbiblioteket kan komma att rivas. Det ska dock ersättas med en ny institutionsbyggnad. Här lämnas utformningen mer öppen i samrådsförslaget och syftet är att en arkitekttävling för ett nytt bibliotek ska genomföras inför granskning. Genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser, och varsamhetsbestämmelser för vissa befintliga institutionsbyggnader, samt utformningsbestämmelser för ny institutionsbebyggelse i Artisten-kvarteret, behålls många delar av den kulturhistoriskt intressanta institutionsmiljön, även om ett nytt bibliotek skulle komma att få en egen karaktär, men som ändå kan komma att samspela med omgivningen. En exploatering av landeriparken innebär enligt konsekvensbeskrivningen mycket stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. I planförslaget har bedömningen gjorts att landeriet genom denna exploatering kan bli mer väldefinierat, och målet är att parken ska utvecklas, tydliggöras och tillgängliggöras för att bli mer använd jämfört med idag. Avvägning att exploatera delar av parken har gjorts mot målet att förtäta i stationsnära lägen, att tillföra fler funktioner intill en av stadens största knutpunkter, att skapa lokaler och möjlighet till ytterligare service även vid Korsvägens västra sida samt möjligheterna att genom ny exploatering bättre koppla samman Korsvägenområdet med Universitetsområdet och Renströmsparken. Bebyggelsen ska terränganpassas och trappas ner mot Korsvägen på ett liknande sätt som befintlig bebyggelse längs med Eklandagatan.

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark till Akademiska Hus och från försäljning av kvartersmark för bygg rätt i detaljplanens östra del. Fastighetsnämnden får även inkomster i form av exploateringsbidrag till utbyggnad av gata, torg och park.

Fastighetsnämnden får utgift för köp av kvartersmark av Akademiska Hus för bygg rätt i detaljplanens östra del samt utgifter för utbyggnad av gator, torg och park.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader, arkeologisk förundersökning samt eventuell marksanering berörande kommunal kvartersmark. Fastighetsnämnden får även utgifter för flytt av transformatorstationer i enlighet med upprättat ramavtal mellan staden och Göteborg Energi. Fastighetsnämnden får troligen även utgift för kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i den nya gatan som ska förbinda Lundgrensgatan och Johannebergsgatan.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av den nya gatan som ska förbinda Lundgrensgatan och Johannebergsgatan.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av parken vid Landeriet och nya torg- ytor.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av eventuell ledningsutbyggnad i den nya gatan som ska förbinda Lundgrensgatan och Johannebergsgatan.

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 gata, torg och park.

Akademiska Hus får en inkomst av markförsäljning samt en 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 lantmåteriförrättning.

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