



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

486

Anlagen av F/BN den 16/6 2009

§ 321 / AC

Laga kraft den 24/11 2011. 1 JA

Planbeskrivning

2009-06-16

Diarienummer: 0796/05

FIIa 4993

Distrikt Söder, Plangruppen

Rune Elofsson

Telefon: 031-368 17 26

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Stadsbiblioteket, Park Avenue Hotel, Lorensbergsteatern m.fl., Lorensberg 28:4, 29:2 och delar av Lorensberg 706:10 inom stadsdelen Lorensberg, SDF Centrum, i Göteborg

Planbeskrivning

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva möjligheten att bygga till Stadsbiblioteket i Göteborg, i direkt anslutning till befintlig byggnad.

Vidare syftar planen till att pröva möjligheterna att genomföra ett antal förändringar på Park Avenue Hotel: ge planstöd åt verandan mot Avenyn, bygga ut restaurang- och konferensdel mot Lorensbergsparken, bygga en ny poolbyggnad mot Lorensbergsparken och förändra samt bygga om café/restaurangdel och inlastning mot Engelbrektsgatan.

Planen syftar också till att lägga fast Lorensbergsparkens användning och utbredning, liksom undersöka och lägga fast relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnaderna inom planområdet: Park Avenue Hotel, Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl. bilaga 1 och 2
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Program (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Redogörelse för programsamråd (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Förteckning över samrådskrets

Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Lorensberg i centrala Göteborg, inom SDN Centrum. Planområdet avgränsas av Avenyn, Berzeliigatan, Södra vägen och Engelbrektsgatan och omfattar hela kvarteret förutom parkeringsgaraget i kvarterets östra del.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar knappt 18 000 m². Nedanstående fastigheter ingår helt eller delvis i planområdet:

Fastighet	Ägare
Lorensberg 28:4	Hotab 6 AB
Lorensberg 29:2	KIGAB
Lorensberg 28:5	Göteborgs stad
Lorensberg 706:10	Göteborgs stad
Lorensberg 706:27	Göteborgs stad
Lorensberg 706:32	Göteborgs stad

Planförhållanden

Riksintresse

Planområdet ingår i området "Vasastaden med Lorensberg" som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalkens 3 kap. Läs även vidare under rubriken "Kulturmiljö".

Översiktsplan för Göteborg

Kommunfullmäktige antog den nya kommuntäckande översiktsplanen den 26 februari 2009. Den nya översiktsplanens karta över användningen av mark- och vatten anger att planområdet är ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor och kan innehålla bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella detaljplanen även stämmer överens med den nya översiktsplanen för Göteborg.

Gällande detaljplaner

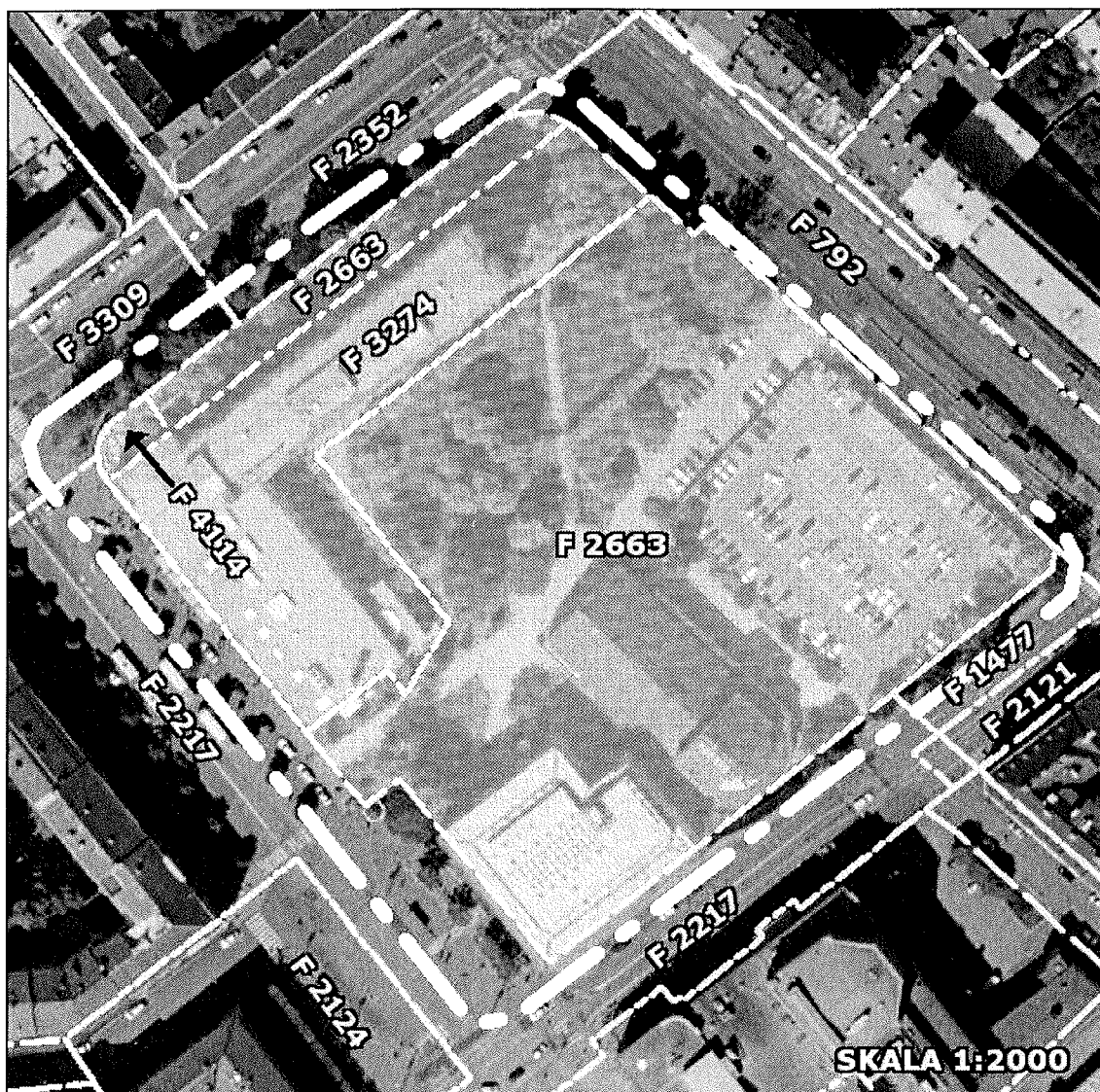
Planområdet berörs av ett antal gällande detaljplaner. För den större delen av kvarteret gäller en plan med beteckningen F 2663, som anger att marken närmast Berzeliigatan ska användas till allmänt ändamål, s.k. A-tomt. Här ligger idag stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern. I övrigt är marken avsedd för allmän platsmark, park. Lorensbergsgaraget ligger delvis inom A-tomten, men även på parkmark i strid med gällande plan, men med tillfälligt bygglov.

För hotellets fastigheter gäller två olika planer, dels F 3274 och dels F 4114. Den förra anger H (handel, inrymmer även hotellverksamhet) som huvudändamål, medan den senare anger C1 (restaurang) som användning för den norra tillbyggnaden på hotellets lägre tegelbyggnad.

Den aktuella detaljplanen ersätter ovanstående planer helt eller delvis.

Beteckning	Laga kraft	Huvudsakligt ändamål	Genomförandetid
F 2663	1948	Allmänt ändamål, parkmark	Slut
F 3274	1969	Handelsändamål, hotell	Slut
F 4114	1995	Centrumändamål, restaurang	Slutade 2005-02-10

Gatorna som avgränsar planområdet ligger inom allmän gatumark i respektive gällande plan.



Karta över gällande detaljplaner. Det aktuella planområdet berör främst planerna F 2663, F 3274 och F 4114. För aktuell plangräns, se plankartan.

Program för Lorensbergsparken

Stadsbyggnadskontoret tog under 2005 fram ett program för hela kvarteret inklusive Lorensbergsgaraget. Programmet var ute på samråd fr.o.m. 2005-06-22 t.o.m. 2005-09-20. De inkomna synpunkterna finns sammanfattade och kommenterade i en redogörelse för programsamrådet. Byggnadsnämnden godkände programmet 2006-01-10.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det aktuella planarbetet är förenligt med programmets syfte, slutsatser och riktlinjer.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet har relativt lite vegetation förutom den i Lorensbergsparken. Längs Avenyn finns nyplanterade träd, medan de som står längs Engelbrektsgatan är betydligt äldre och resligare. Marken är i stort sett helt hårdgjord

Lorensbergsparken har en ganska sparsmakad vegetation som i stort sett består av gräs, träd och olika buskage. Träden är av varierad art och även olika gamla och stora. Ett flertal träd är rester av den gamla engelska parken som anlades på 1880-talet. Parkens kulturmiljövärden beskrivs närmare under rubriken "Kulturmiljö" och i planbeskrivningens bilaga 1.



Till vänster: Parken och byggnaderna samspelar på ett vackert sätt. Till höger: Karl Gerhards plats, i anslutning till Lorensbergsteaterns entré.

Geotekniska förhållanden och markradon

Marklagren utgörs av lera med ett jorddjup på mellan 5-15 m. Under leran finns friktionsjord med varierande mäktighet. Marken inom området sluttar åt nordost med en lutning på cirka 1:25. Totalstabiliteten bedöms därmed tillfredsställande.

Stadsbiblioteket är grundlagt med stödpålning och hotellet är också på grundlagt. Lorensbergsteaterns grundläggning behöver däremot efterforskas i det fortsatta planarbetet.

Området är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU Rapport 2002:27).

Kulturmiljö

Bebyggelse, torg och platser

Ur kulturmiljösynpunkt har planområdet ett mycket intressant läge i staden. Området kring Vasastaden (inkl. Götaplatsen) är av riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalken 3 kap.

Även i kommunens bevarandeprogram "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse", del 1, redovisas området kring Götaplatsen-Vasaparken-Renströmsparken som kulturhistoriskt mycket värdefullt. Motiveringen baseras på att parkerna, platserna och de enskilda byggnaderna tillsammans bildar ett sammanhängande stråk med en värdefull och delvis unik miljö.

För att sammanfatta de kulturhistoriska värdena för parken och de enskilda byggnaderna inom planområdet har Stadsbyggnadskontoret gjort en sammanställning av de kulturhistoriska värdena. Denna sammanställning finns som bilaga 1 till denna planbeskrivning. Bilaga 1 är också kopplad till plankartan genom skydds- och varsamhetsbestämmelser, se mer under "Detaljplanens innebörd och konsekvenser".



Stadsbiblioteket vid Götaplatsen, till höger Poseidon och Stadsteatern.

Parkanläggningar

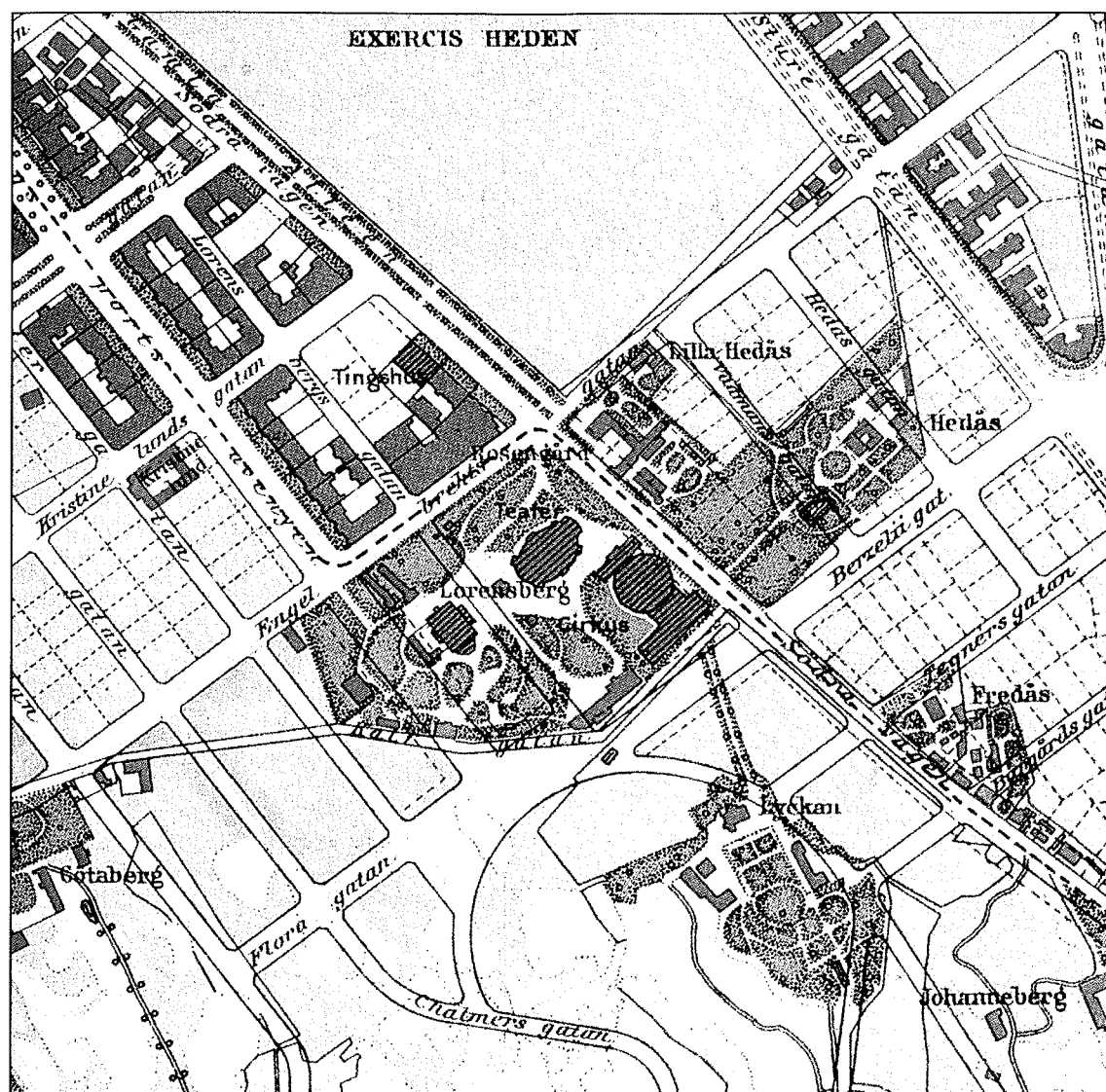
Även Lorensbergsparken är mycket kulturhistoriskt intressant och omnämns både i beskrivningen av riksintresset och i kommunens bevarandeprogram. I planbeskrivningen bilaga 1 finns även parkens kulturhistoriska värden sammanfattade.

Skulpturer

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal skulpturer. Två av dessa påverkas av de åtgärder som planen möjliggör och kommer därför att behöva flyttas. Dels är det Karin Boye-statyn som står i anslutning till terrasserna vid Stadsbibliotekets nordvästra hörn och dels är det statyn av Wadman som står vid bibliotekets norra fasad, mot Lorensbergsparken. Nya placeringar för dessa statyer regleras inte i detaljplanen, men båda har en naturlig koppling till biblioteket. Nya placeringar handläggs av kommunens grupp för offentlig konst och detta kommer att hanteras i samband med planens genomförande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Historisk karta över Lorensberg med omgivningar. Kartan är från cirka 1890.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdets läge i staden gör det lätt att ta sig hit till fots och med cykel. Runt hela området finns trottoarer och gångbanor. Längs Berzeligatan och Södra vägen finns separata cykelbanor.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Längs Engelbrektsgatan och Södra vägen går spårvagnslinjerna 4 och 5 med närmaste hållplats Berzeligatan. På samma hållplats stannar även en rad busslinjer, bl.a. expressbussarna Röd, Grön och Orange och linjerna 42 (Linnéplatsen-Gerrebacka) och 50 (Frölunda Torg-Kallebäck).

Utanför Stadsbibliotekets entré finns en busshållplats. Den som trafikeras i dagsläget av stom-busslinje 18 (Backa-Johanneberg) samt linjerna 42 (Linnéplatsen-Gerrebacka) och 58 (Skintebo/Brottkärr-Bergsjön).

Flygbussarna till och från Landvetter stannar också i anslutning till planområdet. Idag finns det en särskild hållplats i höjd med entrén till Park Avenue Hotel.

Fordonstrafik

Eftersom planområdet är helt omgivet av gator, får tillgängligheten med bil anses som god. Trafikmängderna är ganska stora och följande mätningar har gjorts på gatorna runt planområdet:

Gata	Fordon/dygn	Fordon/maxtimme	År
Avenyn	6 900	620	2006
Berzeliigatan	13 400	1 010	2006
Södra Vägen	11 600	980	2006
Engelbrektsgatan	14 500	1 270	2006

Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker idag olika för de olika verksamheterna. Till Lorensbergsteatern och Stadsbiblioteket sker den mesta infarten från Södra vägen. Det finns även möjlighet att angöra från Avenyn. Inlastning till teatern sker på östra sidan. Stadsbibliotekets inlastning sker via en ramp ner i källarplanet, där det även finns ett begränsat antal parkeringar för servicefordon och personal.

Angöring till hotellet sker från Engelbrektsgatan, där inlastning till hotellverksamheten sker. Vid hotellets fasad mot Engelbrektsgatan sker idag viss parkering, både allmän och kopplad till hotellet. I hotellets högdel finns även en bilhiss för parkering i källarplanet. En begränsad inlastning till hotellet sker även vid den södra fasaden som vetter mot Stadsbiblioteket.

Parkeringsmöjligheterna är, förutom Lorensbergsgaraget som innehåller cirka 275 p-platser, begränsade inom planområdet.

Service

Planområdet ligger i stadens centrala delar och det mesta i serviceväg – både offentlig och kommersiell – finns inom korta avstånd.

Teknisk försörjning

Planområdet är väl försörjt med alla typer av teknisk infrastruktur i form av ledningar för vatten och avlopp, el och tele samt fjärrvärme. Planområdet är också försörjt med avfallshantering.

Störningar

Verksamheterna inom planområdet medför idag inga betydande störningar på sin omgivning.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Inledning

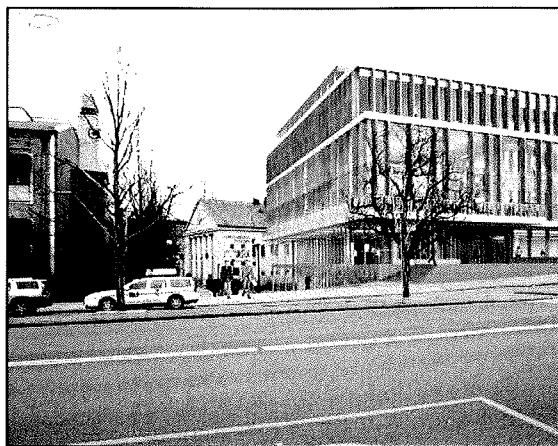
Här följer en beskrivning av detaljplanens innebörd och konsekvenser. Under varje rubrik beskrivs också de planbestämmelser som ska reglera att syftet med planen uppfylls.

Bebyggelseområden

Stadsbiblioteket

För Stadsbiblioteket regleras markanvändningen till C, centrumändamål.

Detaljplanen möjliggör att Stadsbiblioteket kan byggas ut med cirka 3 500 m². Om- och tillbyggnaden regleras i utbredningen av byggrätten och med bestämmelser om maximal totalhöjd över nollplanet (två olika höjder finns, +42,5 och +46,0). Den högre höjdbestämmelsen gäller både för den indragna takvåningen på den nya tillbyggnaden mot hotellet och för hela den befintliga byggnadskroppen, vilket innebär att en framtida påbyggnad även av den befintliga byggnaden är möjlig. I dagsläget är den dock inte aktuell. Höjdbestämmelse finns även på tillbyggnaden mot hotellet.



Förslag till om- och tillbyggnad av Stadsbiblioteket. Överst vy från Götaplatsen, under vyer från Avenyn mot Götaplatsen respektive mot Lorensbergsteatern. Illustrationer: Erséus Arkitekter och Aaro Designsystem.

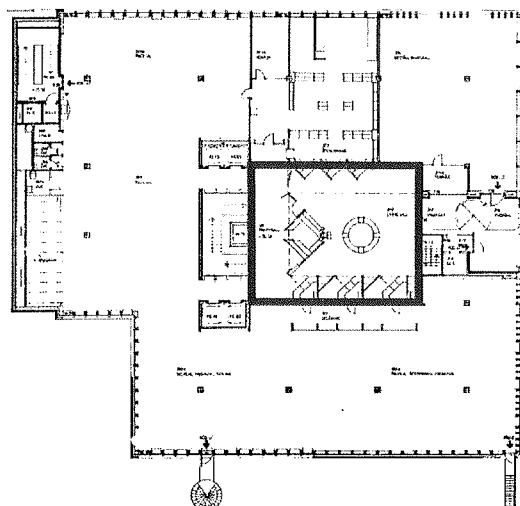
Längs Avenyn och Berzeliigatan får Stadsbiblioteket byggas till ut över gatumarken till en fri höjd av minst **3,3 meter** (bestämmelse **f₅**) inom området betecknat med **HUVUDGATA₁ (C₂)**. Detta innebär att entrévåningen kommer att ha dagens utbredning, men att våningarna över entréplanet kan utvidgas. Framför den nya entrén får gatumarken dessutom byggas under med en källarvåning, vilket regleras med bestämmelsen **HUVUDGATA₂ (C₂)**.

För Stadsbiblioteket innehåller planen också särskilda utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser, som bl.a. förbjuder rivning av byggnaderna och anvisar skydd och varsamhet för vissa exteriörer och interiörer. Bestämmelserna är nära knutna till planbeskrivningens bilaga 1, där de kulturhistoriska kvaliteterna redovisas, och bilaga 2, som är ett gestaltungsprogram för om- och tillbyggnaden av Stadsbiblioteket. Områdena där tillbyggnad får ske omfattas av bestämmelserna **f₃** och **f₅**, medan befintliga delar omfattas av **f₃**, **f₄**, **k₁**, **k₂**, **k₃**, **q₂** och **q₅**.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Erséus Arkitekter, Higabgruppen och Stadsbiblioteket tagit fram ett gestaltungsprogram, som innehåller en beskrivning av ambitionen kring utformningen av Stadsbibliotekets om- och tillbyggnad. Gestaltungsprogrammet ligger som bilaga 2 till planbeskrivningen och har också genom planbestämmelserna **f₃** och **f₄** kopplats till plankartans juridiska regelverk.

Följande särskilda utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser gäller för Stadsbiblioteket (se även plankartan):

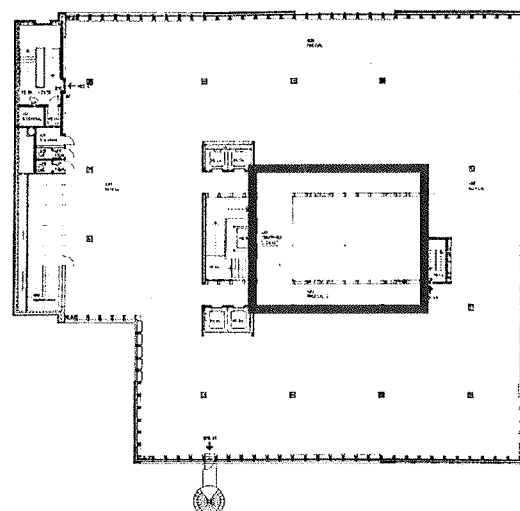
f₃	Särskild omsorg ska ägnas utformningen av tillbyggnadernas exteriör med särskild hänsyn till varsamhetsbestämmelse k₁ och de kvaliteter i angränsande stads- och/eller parkrum av riksintresse som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1. Dessutom ska särskild hänsyn tas till de kvaliteter som anges i planbeskrivningens bilaga 2.
f₄	Särskild omsorg ska ägnas utformningen av interiöra tillägg med särskild hänsyn till varsamhetsbestämmelse k₂ . Dessutom ska särskild hänsyn tas till de kvaliteter som anges i planbeskrivningens bilaga 2.
f₅	Gatumarken får överbyggas med en fri höjd på minst 3,3 meter.
k₁	Värdefulla byggnader som omfattas av 3 kap. 10 § PBL. Förändringar av byggnadernas exteriörer i form av ändringar eller tillbyggnader ska ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1 och med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stads- och parkrummet.
k₂	Värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap 10 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska ändringar och tillägg ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1 och med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter.
k₃	Allt underhåll interiört och exteriört ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadernas tekniska, historiska och estetiska egenart så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
q₂	Särskilt värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska planlösningar, rumsvolymer, fast inredning och installationer bevaras med särskild hänsyn tagen till de interiöra kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter inte förvanskas. Med interiöra kvaliteter avses även planlösningar som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1.
q₅	Byggnaderna får inte rivas.



Entréplan

Den öppna planlösningen ska behandlas varsamt enligt bestämmelse k_2 .

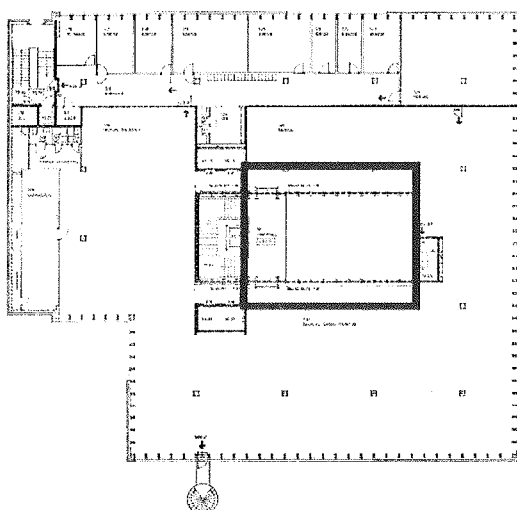
Röd, heldragen linje redovisar ljusgården med taklanterniner och dess öppenhet mot våningsplanen ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .



Våningsplan +1

Den öppna planlösningen ska behandlas varsamt enligt bestämmelse k_2 .

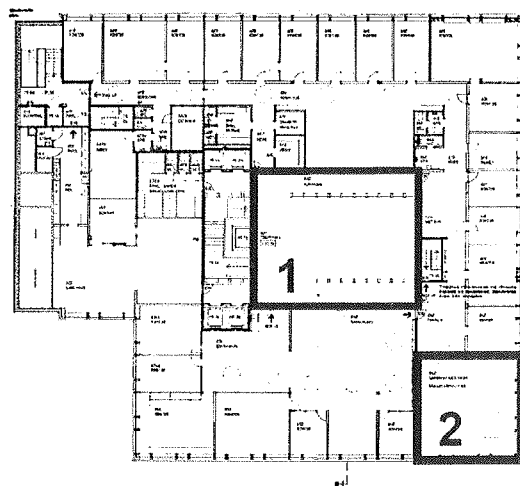
Röd, heldragen linje redovisar ljusgården med taklanterniner och dess öppenhet mot våningsplanen ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .



Våningsplan +2

Den öppna planlösningen ska behandlas varsamt enligt bestämmelse k_2 .

Röd, heldragen linje redovisar ljusgården med taklanterniner och dess öppenhet mot våningsplanen ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .



Våningsplan +3

Röd, heldragen linje redovisar: 1) ljusgården med taklanterniner och dess öppenhet mot våningsplanen och 2) Dicksonska rummet. Både 1) och 2) ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .

Enligt bestämmelse k_2 ska följande rum och öppna planlösningar behandlas varsamt:

- Våningsplan -1
- Entréplan och våningsplan +1 och +2

Enligt bestämmelse q_2 ska följande rum och/eller planlösningar skyddas:

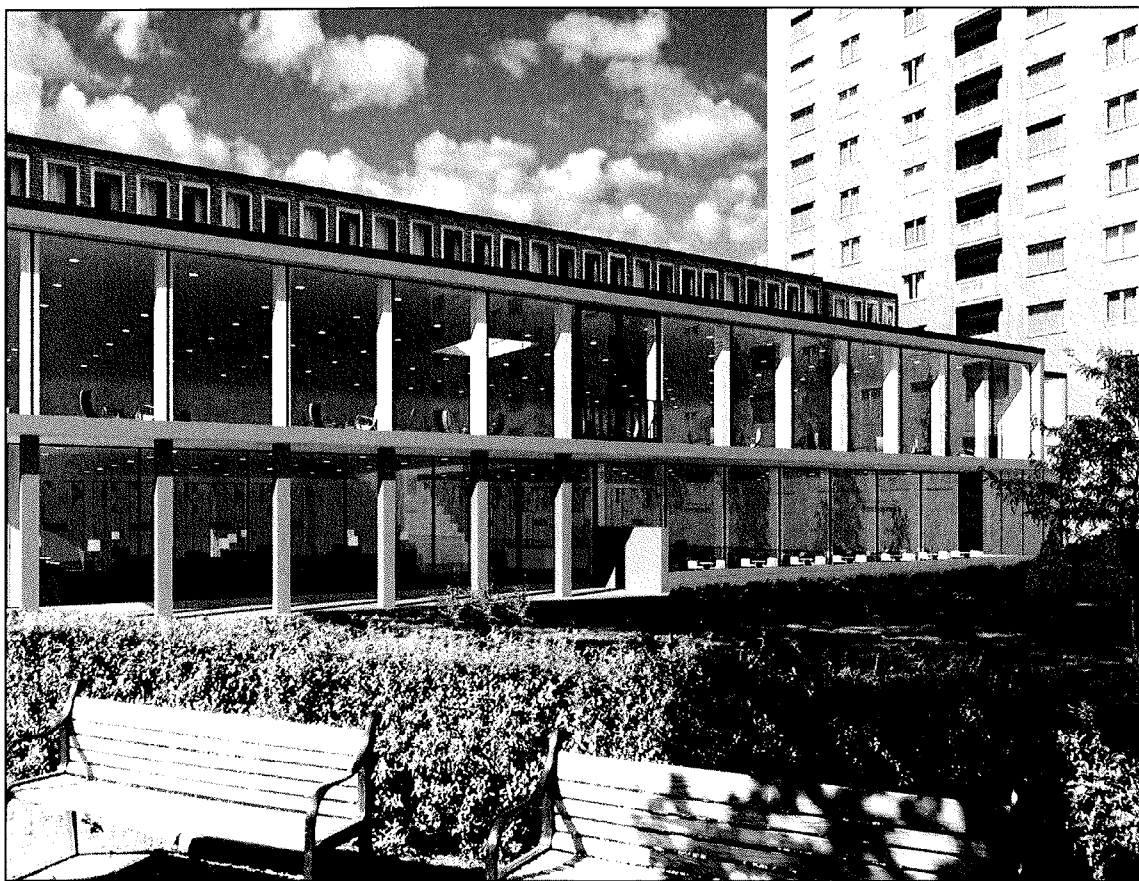
- Ljusgården med taklanterniner och dess öppenhet mot våningsplanen
- Dicksonska rummet

Detaljplanen innehåller också en administrativ bestämmelse om utökad bygglovplikt för förändring och underhåll av exteriörer och interiörer som omfattas av särskilda varsamhets- och skyddsbestämmelser.

Mellan biblioteket och Lorensbergsteatern är marken prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Området är dessutom betecknat dels med **u**, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, och dels med **x**, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Park Avenue Hotel

Markanvändningen för Park Avenue Hotel är i planen satt till **C**, centrumändamål.



Förslag på tillbyggnad av hotellet med ny restaurang- och konferensdel mot Lorensbergsparken.

Illustration: ArkitektStudion.

Hotellet ges möjlighet att bygga ut fyra olika delar: verandor mot Avenyn, poolbyggnad mot Lorensbergsparken, restaurang- och konferensdel mot parken och café/restaurangdel inkl. inlastning mot Engelbrektsgatan. Utbyggnaderna regleras av utbredningen av byggrätten och med bestämmelser om maximal nockhöjd i meter över nollplanet (tre olika höjder finns, **+25,0**, **+28,0** och **+29,5**). Hotellets befintliga byggnader regleras också i höjd, i syfte att fastslå befintliga byggnadsvolymer. Den höga byggnaden regleras med både maximal byggnadshöjd (**+53,0**) och maximal nockhöjd i meter över nollplanet (**+57,0**). Den lägre byggnadskroppen längs Avenyn regleras med maximal byggnadshöjd i meter över nollplanet (**+32,5**). För denna byggnad är även största taklutning i grader reglerat (**22**).

Utbredningen på markområdet för hotellet justeras i detaljplanen: mark för poolbyggnad samt mark för inlastning och köryta mot Engelbrektsgatan läggs till hotellområdet, medan vissa ytor närmast hotellets högdel överförs till parkmark. I korsningen Avenyn-Engelbrektsgatan överförs också en del av den allmänna platsmarken till hotellets fastighet.

För Park Avenue Hotel innehåller planen också särskilda utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser. De föreslagna tillbyggnaderna omfattas av bestämmelsen f_1 , medan befintliga delar omfattas av k_1 , k_2 , k_3 , q_1 , q_2 och q_5 .

För de föreslagna tillbyggnaderna har också ett antal gestaltungsprinciper tagits fram, i samråd mellan Stadsbyggnadskontoret, fastighetsägaren och dess arkitekt. Följande principer ska gälla för de i planen aktuella tillbyggnaderna:

Tillbyggnader mot Avenyn och Engelbrektsgatan	• ska relatera till hotellets byggnader. • ska uppvisa samhörighet med varandra materialmässigt, t.ex. koppar i verandorna mot Avenyn.
Poolbyggnad mot Lorensbergsparken	• ska relatera till parken i sin utformning. • ska ha en hög transparens ut mot parken. • ska ha en lätthet och minimalism i uttrycket.
Restaurang- och konferensdel mot Lorensbergsparken	• ska ha glas som det dominerande fasadmaterialet och ha en hög transparens mot Lorensbergsparken.
Takkupor på hotellets låga tegelbyggnad	• ska ha en tydlig horisontalitet.

Följande **särskilda utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser** gäller för Park Avenue Hotel (se även plankartan):

f_1	Särskild omsorg ska ägnas utformningen av tillbyggnadernas exteriör med särskild hänsyn till varsamhetsbestämmelse k_1 och de kvaliteter i angränsande stads- och/eller parkrum av riksintresse som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1
k_1	Värdefulla byggnader som omfattas av 3 kap. 10 § PBL. Förändringar av byggnadernas exteriörer i form av ändringar eller tillbyggnader ska ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1 och med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stads- och parkrummet.
k_2	Värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap. 10 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska ändringar och tillägg ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1 och med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter.
k_3	Allt underhåll interiört och exteriört ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadernas tekniska, historiska och estetiska egenart så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
q_1	Särskilt värdefulla byggnader som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. Byggnaderna ska bevaras med särskild hänsyn till de exteriöra kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stads- och parkrummet inte förvanskas.
q_2	Särskilt värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska planlösningar, rumsvolymer, fast inredning och installationer

bevaras med särskild hänsyn tagen till de interiöra kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter inte förvanskas. Med interiöra kvaliteter avses även planlösningar som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1.

q5 Byggnaderna får inte rivas.

Enligt bestämmelse **k₂** ska följande rum och/eller planlösningar behandlas varsamt:

- Hotellvestibulen och dess öppenhet (entréplan och plan 1)

Enligt bestämmelse **q₂** ska följande rum och planlösningar skyddas:

- Taubesalen
- Sandbergsalen

Längs Avenyn, framför hotellets lågdel, och längs Engelbrektsgatan, framför och i anslutning till hotellets inlastning, är marken prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Längs hotellets södra gavel på lågdelen finns en bestämmelse, **n₂**, om att plantering ska finnas.

Detaljplanen innehåller också en administrativ bestämmelse om utökad bygglovplikt för förändring och underhåll av exteriörer och interiörer som omfattas av särskilda varsamhets- och skyddsbestämmelser.



Förslag till tillbyggnad av hotellet med en ny café/restaurangdel mot korsningen Avenyn-Engelbrektsgatan. Illustration: ArkitektStudion.

Lorensbergsteatern

För Lorensbergsteatern ändras markanvändningen till **C**, centrumändamål.

Det föreligger idag inga exteriöra om- eller tillbyggnadsbehov för Lorensbergsteatern. Befintlig byggnadskropp utgör därför begränsningen för bestämmelserna och teaterns nuvarande höjd och

taklutning, både på det högre scenhuset och på resten av byggnadsvolymen, är satta som maximal byggnadshöjd i meter över nollplanet (två olika höjder finns, +36,5 och +44,5) och största tillåtna taklutning i grader (27).

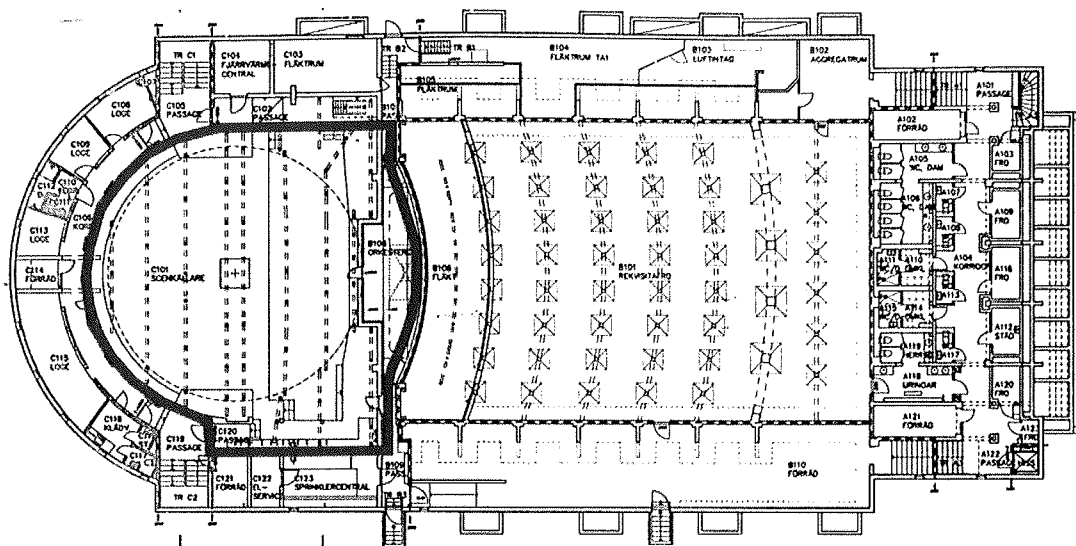
För Lorensbergsteatern innehåller planen också utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Befintlig byggnad omfattas av **f₂**, **k₂**, **k₃**, **q₁**, **q₂**, **q₄** och **q₅**.

Följande **särskilda utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser** gäller för Lorensbergsteatern (se även plankartan):

f₂	Särskild omsorg ska ägnas utformningen av interiöra tillägg med särskild hänsyn till varsamhetsbestämmelse (k₂).
k₂	Värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap 10 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska ändringar och tillägg ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1 och med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter.
k₃	Allt underhåll interiört och exteriört ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadernas tekniska, historiska och estetiska egenart så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
q₁	Särskilt värdefulla byggnader som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. Byggnaderna ska bevaras med särskild hänsyn till de exteriöra kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stads- och parkrummet inte förvanskas.
q₂	Särskilt värdefulla interiörer som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. På våningsplan och i rum som anges i planbeskrivningen ska planlösningar, rumsvolymer, fast inredning och installationer bevaras med särskild hänsyn tagen till de interiöra kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter inte förvanskas. Med interiöra kvaliteter avses även planlösningar som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1.
q₄	De interiöra bestämmelserna enligt q ₂ ska tillämpas med särskild hänsyn till möjligheterna till fortsatt scenkonst.
q₅	Byggnaderna får inte rivas.

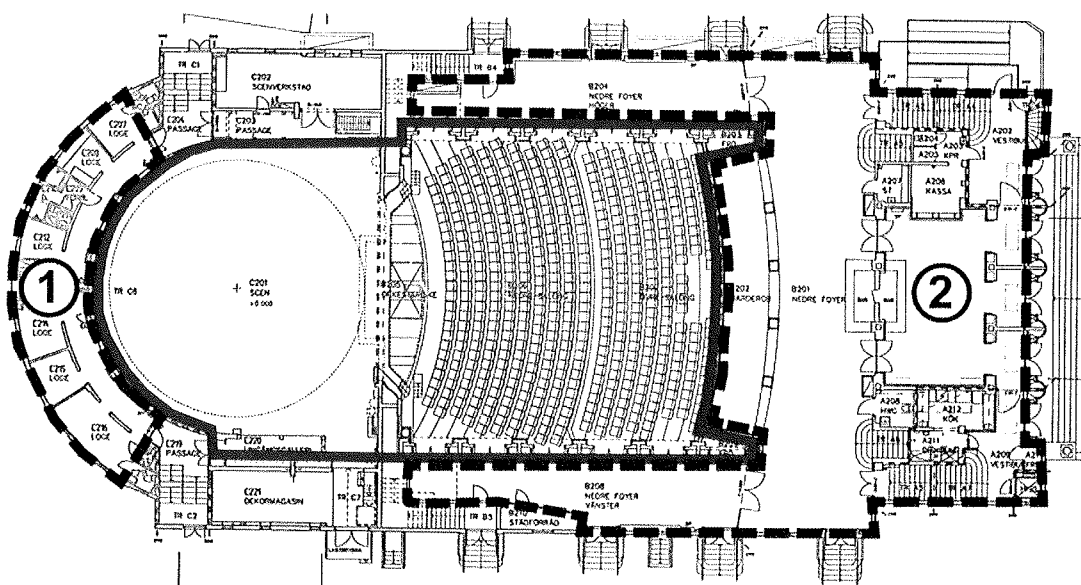
Enligt bestämmelse **k₂** ska följande rum och planlösningar behandlas varsamt:

- Vindfång
- Vestibuler
- Foajé bottenvåning
- Sidofoajéer övervåning
- Loger
- Den övergripande planlösningen



Källarvåning

Röd, heldragen linje redovisar källare under scen som ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .



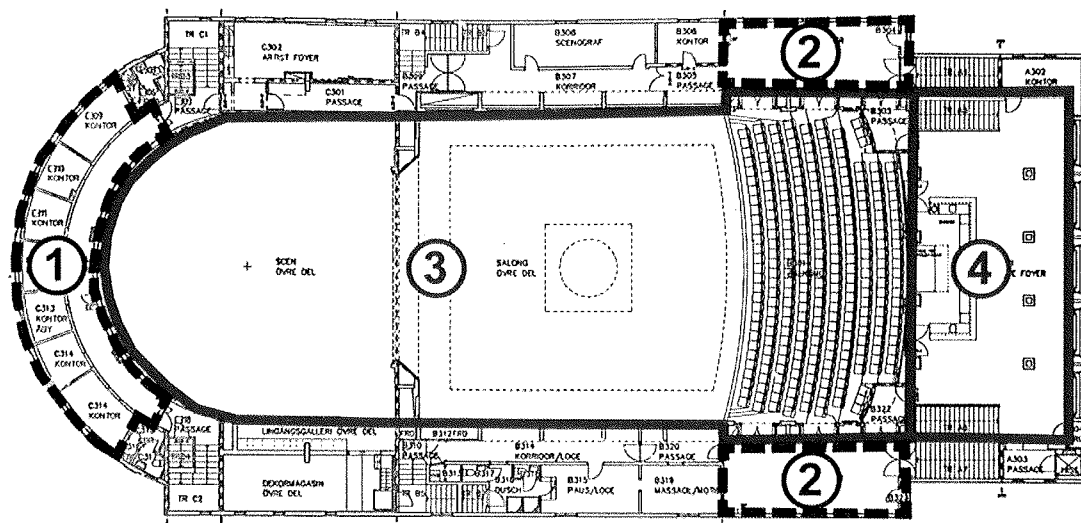
Entréväning

Blå, streckad linje redovisar: 1) loger och 2) vindfång, vestibuler och foajé på bottenvåningen. Dessa ska behandlas varsamt enligt bestämmelse k_2 .

Röd, heldragen linje redovisar scen och salong som ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .

Enligt bestämmelse q_2 ska följande rum och planlösningar skyddas:

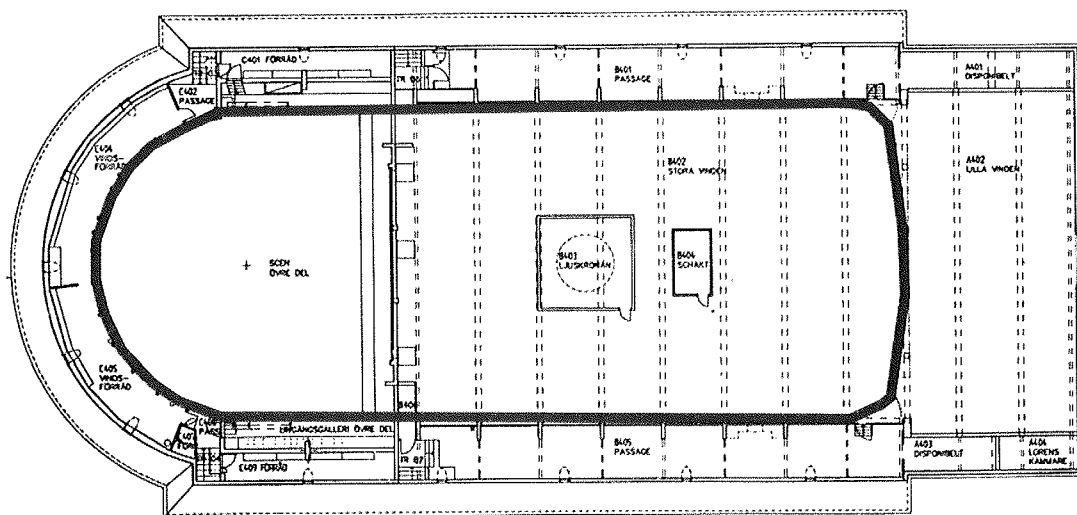
- Spår efter ursprunglig planlösning, såväl synliga som dolda
- Salong
- Scen
- Övre foajé
- Ett rum i de nedre logerna
- Källare under scen



Våningsplan 1

Blå, streckad linje redovisar: 1) loger och 2) sidofoajéer på övervåningen. Dessa ska behandlas varsamt enligt bestämmelse k_2 .

Röd, heldragen linje redovisar: 3) salong och scen och 4) övre foajé. Dessa ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .



Vindsvåning

Röd, heldragen linje redovisar scen och salong som ska skyddas enligt bestämmelse q_2 .

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelsen q_4 . Innebörden av bestämmelsen är att bedömningar enligt bestämmelsen q_2 ska göras med särskild hänsyn till möjligheterna till fortsatt scenkonst, i syfte att denna ska kunna fungera och utvecklas.

Mellan teatern och Stadsbiblioteket är marken prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Området är dessutom betecknat dels med u , vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, och dels med x , vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Detaljplanen innehåller också en administrativ bestämmelse om utökad bygglovplikt för förändring och underhåll av exteriörer och interiörer som omfattas av särskilda varsamhets- och skyddsbestämmelser.

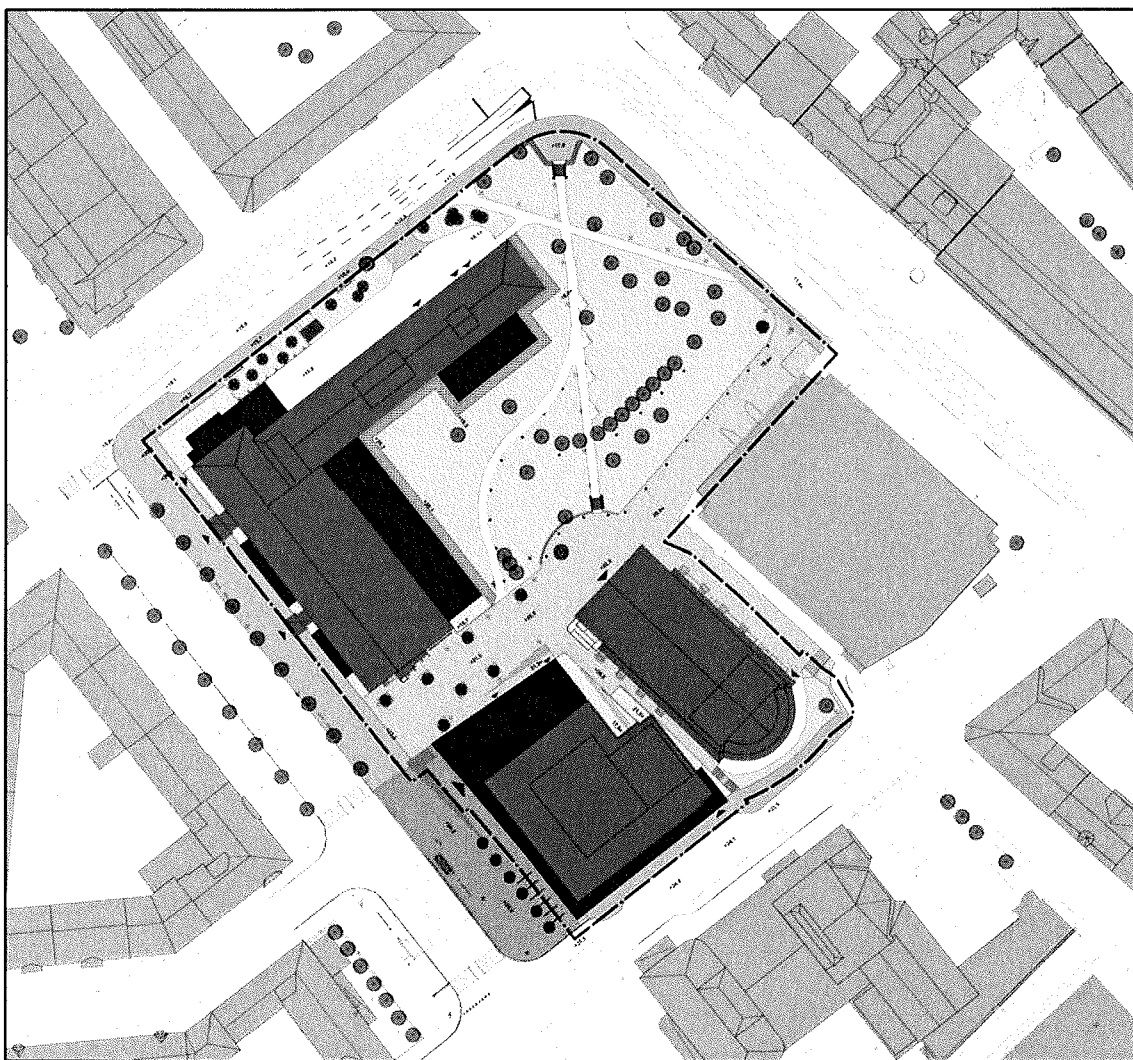
Teknikstation

Längs Engelbrektsgatan finns en befintlig teknikstation som ges planstöd. Användningen sätts till **E**, teknisk anläggning.

Anläggningen begränsas i yta till hela området som betecknas med **E**. Anläggningen regleras i höjd med bestämmelse om maximal byggnadshöjd i meter över nollplanet (+23,0).

Trafikytor och parkområden

Inom planområdet finns det några ytor som regleras som trafikytor och parkområden. Längs Engelbrektsgatan planeras ett litet område med användning **INFART**. Syftet är att möjliggöra för transporter till och från Park Avenue Hotel.



Utdrag ur illustrationskartan, som kompletterar nedanstående beskrivning av det uppdaterade trafik- och gestaltungsforlaget for Lorensbergsparken och omgivande gatumark. Trafik- och gestaltungsforlaget ar framtiget av WSP Samhallsbyggnad.

Ytan framfor Lorensbergsteatern och mellan Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel regleras med bestämmelsen **TORG**. Ytan ar tankt som ett allmant strak dar gande och cyklister kan rora sig, men dar ocks transporter till och fran biblioteket och teatern kan angora dessa byggnader. Parkering far inte ske pa denna yta, vilket regleras med bestämmelsen **ej parkering**. Pa

den delen av torgytan som ligger mellan biblioteket och hotellet ska ingen biltrafik gå. Träd ska dessutom planteras. Detta regleras med bestämmelserna **ej biltrafik, ej parkering** och **n₁**.

Längs Avenyn och Berzeliigatan får Stadsbiblioteket byggas ut över den allmänna gatumarken. Detta får ske inom det område som betecknas med **HUVUDGATA₁ (C₂)**. Utbyggnaden får ske med en fri höjd på minst **3,3 meter**, detta regleras med bestämmelsen **f₅**.

Lorensbergsparken betecknas med **PARK**, vilket innebär att marken får användas till allmänt tillgängliga parkytor och därtill hörande anläggningar, t.ex. gångvägar, uteserveringar och mindre komplementbyggnader kopplade till parkens nyttjande och skötsel.

Stora delar av parken får en **särskild skyddsbestämmelse, q₃**:

q₃	Särskilt värdefull parkmiljö som omfattas av 3 kap. 18 § PBL. Parkmiljö inklusive trädbestånd ska vårdas med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens bilaga 1, så att parkens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas.
----------------------	--

Detaljplanen innehåller också en administrativ bestämmelse om utökad marklovplikt för förändring och underhåll av parkmark som omfattas av särskilda skyddsbestämmelser.

I övrigt reglerar detaljplanen inte själva parkens utformning. Stadsbyggnadskontoret har dock tillsammans med Trafikkontoret, Park- och Naturförvaltningen och Fastighetskontoret bett WSP Samhällsbyggnad ta fram skisser på hur parken skulle kunna förändras. Efter samrådet uppdaterades trafik- och gestaltungs-förslaget. Här följer en beskrivning av förslaget, uppdelat på några delområden. Trafik- och gestaltungs-förslaget finns också illustrerat på illustrationskartan.

Framför biblioteket och längs Avenyn

Ytan framför biblioteket kommer att förändras då biblioteket byggs ut. Ytan kommer även fortsättningsvis att rymma samma funktioner som idag, t.ex. plats för cykelparkering, angöring för färdtjänst samt vissa transporter till den utställningshall som vetter mot Avenyn.

Nuvarande markmaterial av gnejs är inte tillräckligt släta för att uppfylla dagens tillgänglighetskrav och bör därför på sikt bytas mot en slätare platta. Plattorna är dock vackra och speciella för platsen och ev. kan de användas vid sidan av huvudstråk, t.ex. längs fasader. Ytan beläggs istället med ett högvärdigt stenmaterial och utformningen samordnas med framtida omläggning av Götaplatsen. De nya trapporna vid Stadsbiblioteket detaljstuderas i samband med projekteringsarbetet för biblioteket. Trapporna mot Avenyn föreslås vara i granit eller likvärdigt stenmaterial.

Längs med hotellet läggs lokalgatan igen och ett brett gångstråk skapas, på samma sätt som längs andra delar av Avenyn. Markmaterial samordnas med resten av Avenystråket.

Längs Engelbrektsgatan

Marken som idag består av grus sänks till gatunivån och en stenlagd trottoar anläggs utmed Engelbrektsgatan. Trottoaren utförs med göteborgskaraktär, d.v.s. med smågatsten och gångbanehallar. Nivåsänkningen medför att de träd som finns idag måste tas ner, dock behålls avenboken direkt väster om infarten till hotellets lastzon. Utmed Engelbrektsgatan anläggs långsgående kantstensparkering.

Markytan mellan trottoaren och hotellets lastzon gräsbeläggs och planteras med nya träd. Ytan ska signalera en fortsättning på Lorensbergsparken runt byggnaden och hotellet ska "stå i parken". Träden placeras därför fritt och inte i strikta rader. Träden föreslås vara av olika sorter med olika karaktärer och storlek.

En cirka 1,10 meter hög mur avgränsar och avskärmar parkytan mot hotellets lastzon i sträckningen mellan serveringen och befintlig transformatorstation. Transformatorstationen föreslås rustas upp och muren gestaltas på ett sådant sätt att uttrycket dem emellan överensstämmer.

För att bibehålla karaktären på belysningen i detta stråk, används fortsatt stolpar med glober. Befintliga stolpar återanvänds på nya platser och kompletteras med nya stolpar då det behövs för att skapa en visuellt sammanhållen och trygg miljö. Vid stödmuren kan effektbelysning integreras i muren.



Avenboken vid infarten till hotellets lastzon behålls.

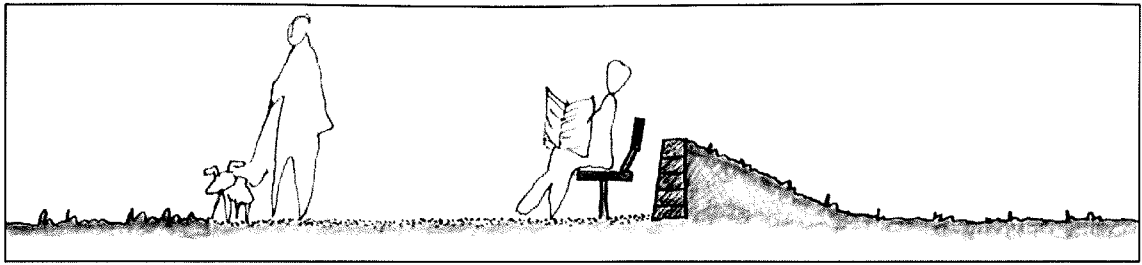
Lorensbergsparken

De övergripande gestaltningsidéerna för parken har varit: parken ska vara öppen, omringliggande byggnader ska utgöra parkens väggar och parken ska kännas trygg att röra sig och uppehålla sig i.

Parken ska förändras från en "bakgårdspark" till en aktiv och inbjudande kvarterspark att uppehålla sig i. Offentliga och publika verksamheter ska utgöra parkens väggar. Parken idag känns igenvuxen och otrygg. De stora buskagen är vildvuxna och täta. För att byggnaderna ska utgöra väggar i parkrummet och för att skapa genomsikt, tas samtliga häck- och buskplanteringar bort (undantaget häcken vid Karl Gerhards plats och häckarna vid den norra entrén).

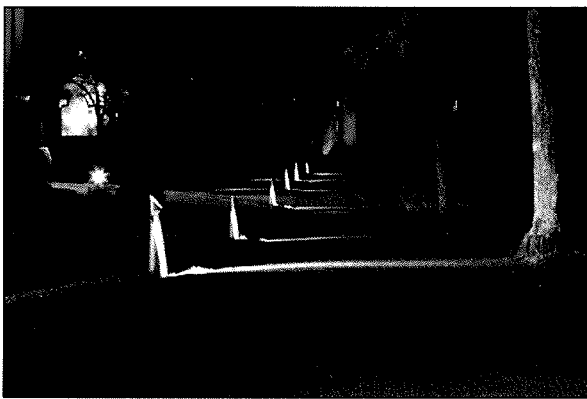
Parken öppnas också upp mot Sophus Petersens backe och Karl Gerhards plats, vilket ger bättre kontakt mellan parkrummet och Lorensbergsteatern. En ny gångstig kompletterar de befintliga. Gångstigen skapar en genväg, samtidigt som den befolkar en idag oanvänd del av parken.

Sittplatser anordnas i soliga lägen utmed gångstigarna i parken. Ytorna görs så breda att en rullstol får plats intill bänken. För att få "stöd i ryggen" anläggs låga murar vid varje plats.



Förslag på nya sittplatser längs parkens gångstråk, där sittmöblerna föreslås ges ett "stöd i ryggen" i form av en låg mur.

Hotellet ska tydligare stå i parken, jämfört med idag. Parkmarken når ända fram till fasaden, förutom en rad med breda betongplattor som ger byggnaderna något att "landa i". Planteringarna och brandgatan som idag finns utmed söderfasaden tas bort och ersätts med gräs. För att underlätta fasadunderhåll hårdgörs ytan de två sista metrarna in mot huset med gräsarmering.



Exempel på hur effektbelysningen i parken skulle kunna se ut.

I parkmiljön behålls belysningsstolparna med glober. Raden av stolpar kompletteras med nya armaturer. Förtätningen av armaturer understryker huvudgångstråket och ger en bättre ljusmiljö. Parkens ytterkant belyses av stolpar med glober lika de inne i parken. Inne i parken belyses den nya gångvägen av pollare. Raden av hamlade lindar föreslås även den belysas med pollare.

För att förstärka parkens entréer kan de befintliga portalerna få en effektbelysning, t.ex. genom att de belyses utifrån.

Stråket mellan Avenyn och Södra vägen: Karl Gerhards plats

För att ge bättre framkomlighet åt transporter till främst teatern och biblioteket, bör infarten från parkeringsplatsen göras om. Detta öppnar på sikt hela stråket mellan Avenyn och Södra vägen. Kontakten mellan stråket och parken blir betydligt bättre och genomsiktighet uppnås, vilket gör att det känns tryggare att röra sig i parken.

Markbeläggningen på Karl Gerhards plats behålls. Det är ett material som fungerar bra och beläggningsmönstret markerar platsen på ett bra sätt. Statyn föreslås kvarstå i samma läge som idag. Formspråket på möbler och belysning spretar och på sikt bör ett samordnat uttryck eftersträvas.

Den halvcirkelformade häcken behålls för att rama in platsen, men den bör dock tas ner något i höjd. Trädet på Karl Gerhards plats är viktigt att bevara, då det utgör nav för tre stråk. Det utgör också tak på platsen. Stenarna bör ligga kvar, för att skydda trädet mot påkörning.

Befintliga pollare ersätts av nya med modern design. Armaturer väljs så att de passar ihop med stolparna på Sophus Petersens backe. Förutom själva teatern kan t.ex. trädet effektbelysas.

Stråket mellan Avenyn och Södra vägen: Sophus Petersens backe

I Sophus Petersens backe ska Avenyn och Lorensbergsparken mötas. I backen "annonseras" parken med nya träd, som placeras fritt. Samtidigt ska inte träden skymma teatern för mycket. Kring träden behålls en öppen grusyta.

Genom att placera spaljéer (eller motsvarande) mot hotellets sydfasad kan klätterväxter på sikt bilda en grön vägg, utan att förstöra fasaden. Spaljén gör också att fasaden inte ser kal ut under vinterhalvåret. Den kan också användas för ljussättning.

För att få en lutning på cirka 5 %, och för att bygga bort den ojämna lutning som backen har idag, behöver marknivån höjas något. Detta innebär bl.a. att befintliga träd måste tas bort och att de utgångar som hotellet har mot backen måste specialanpassas.

Moderna belysningsarmaturer föreslås i backen, för att markera platsens nya funktion. Man bör eftersträva att få ett sammanhängande intryck från Sophus Petersens backe, fram till och förbi Lorensbergsteatern.

En ny placering av Wadmans staty föreslås i anslutning till trappan till bibliotekets nya entré som vetter mot backen.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns allmänna ledningar som i och med planens genomförande kommer att hamna på kvartersmark. Dessa ledningar säkras genom u-områden i planen.

Grundläggning och markradon

Grundläggning av tillbyggnader måste anpassas till befintliga. Lokalstabiliteten kan behöva kontrolleras i byggskedet.

Kontrollmätningar avseende jordrörelser och vibrationer ska utföras vid pålningsarbeten. En generell bestämmelse om detta införs i planen.

Området är lågradonmark. Inga särskilda radonförebyggande åtgärder behövs.

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.

Område av riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalkens 3 kap. berörs, liksom område av kommunalt intresse enligt bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på kulturmiljöfrågorna kan hanteras inom ramen för planarbetet. Kontoret bedömer vidare att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov, eftersom de verksamheter som planen slår fast redan idag finns etablerade på platsen. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 §

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18 § och Miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Genomförandet av planen bedöms medföra påverkan på området "Vasastaden med omnejd", som är av riksintresse för kulturmiljövården. Denna fråga utreds och beskrivs därför särskilt i planbeskrivningen och dess bilagor. Dessutom är planbeskrivningen kompletterad med en antikvarisk konsekvensbeskrivning, se nedan.

Stadsbyggnadskontoret har vidare bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen, bilaga 4, särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i Plan- och bygglagens 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 2, inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av planen:

- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 och 3,
- inte påtagligt påverkar några områden som har internationell skyddsstatus. Påverkan på området av riksintresse för kulturmiljövård (Vasastaden med omnejd) uppstår. Frågan utreds särskilt och en särskild antikvarisk konsekvensbeskrivning har upprättats,
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids tack vare att området redan är ianspråktaget och att ingen trafikökning är att räkna med p.g.a. planens genomförande.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs stads översiktsplan samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Denna behovsbedömning är avstämd med Länsstyrelsen i tidigt samråd.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte vinner laga kraft och att de åtgärder som planen föreskriver och möjliggör inte kommer till stånd. Detta bedöms kunna få följande konsekvenser:

- Stadsbiblioteket kan inte byggas till utan en ändring av detaljplanen och får bedriva verksamheten i befintliga lokaler.
- Park Avenue Hotel får bedriva verksamheten i befintliga lokaler och de önskade förändringarna kan inte genomföras utan en justering av detaljplanen.
- Den med tillfälligt bygglov beviljade uteserveringen/verandan kan finnas kvar i maximalt tjugo år utan en detaljplaneändring.
- Samtliga byggnader inom planområdet saknar även fortsättningsvis skydds- och varsamhetsbestämmelser och förändringar kan därför påverka kulturhistoriska värden negativt.
- Lorensbergsparken kvarstår och kan användas som allmänt tillgänglig park.

Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivningen, som redovisar negativ respektive positiv påverkan på riksintresset för kulturmiljövård och i planområdet enskilda byggnader, baseras på det antikvariska planeeringsunderlaget, bilaga 1. Syftet har varit att beskriva konsekvenserna för de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna. Föreliggande konsekvensbeskrivning, som är preliminär och kan komma att justeras under utställningsskedet, sammanfattas enligt följande:

Riksentresset*Negativ påverkan*

- Stadsbibliotekets utbyggnad följer inte Götaplatsens ursprungliga planform angiven i Lilienbergs stadsplan från 1921 med byggnaderna i liv med varandra kring en långsmal och symmetriskt formad plats mellan Konstmuseet och Geijersgatan.
- Utbyggnaden distraherar upplevelsen av Götaplatsens rektangulära form och symmetri genom att gaturummets breddning vid Geijersgatan minskar.
- I höjd med Geijersgatan minskar vidare platsbildningens överblickbarhet och fasadernas samspelsmöjligheter i riktning mot Stadsteatern, som nu kommer att ligga skyddad en längre sträcka mot sydväst.
- Stort lövträd som signalerar parken ner mot Lorensbergsteatern tas bort och delar av parken tas i anspråk för utbyggnader på hotellets baksidor.

Positiv påverkan

- Kubisk påbyggnadsvolym som svarar mot övriga byggnadsformer kring Götaplatsen och höjdmässigt (takfot) inordnar sig i platsbildningens successiva stegring mot Konstmuseet.
- Föreslagen fasad visar en kombination av materialitet, detaljering och tyngd med omväxlande öppenhet och slutenhet som tar upp fasadteman, materialitet och färgskalor från fasaderna kring Götaplatsen.
- Planform med snedvinklat liv mot Lorensbergsteatern förstärker upplevelsen av kvartets asymmetriska form.
- Blickfånget från Avenyn, där Lorensbergsteatern upplevs över hörn accentueras.
- Uppglasade utbyggnader på Park Avenue Hotels parksidor minskar parkens baksideskaraktär. Hotellbyggnaden mot Avenyn ges också ett långsiktigt fasadskydd genom särskild skyddsbestämmelse.
- Parkdelen inklusive övriga större träd samt Lorensbergsteaterns fasad ges ett långsiktigt skydd genom särskild skyddsbestämmelse.

Stadsbiblioteket, befintlig byggnad*Negativ påverkan*

- Ett välbevarat och pedagogiskt exempel på en skicklig inordning av ett genuint senmodernistiskt uttryck i en monumental platsbildning starkt präglad av 20-talsklassicism försvinner i sin helhet som gatufasader.
- Tegelbeklädnaden kan delvis försvinna som del av de tillbyggda interiörerna, eventuellt med undantag för nordvästra och nordöstra fasaden.

Positiv påverkan

- Interiörer frigörs från sentida tillägg och återfår sina ursprungliga öppna och flexibla våningsplan.
- Interiörer ges ett långsiktigt skydd med särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser.

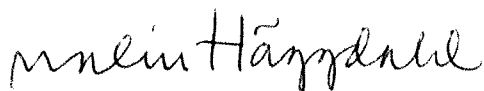
Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av planeringsarkitekt Christian Jönsson och planeringsarkitekt Anna-Karin Jeppson, SWECO. Stadsbyggnadskontorets handläggare har varit arkitekt Rune Elofsson. Följande personer har medverkat i planarbetet: Sören Holmström, Monica Tjäder och

Karin Bergdahl, Stadsbyggnadskontoret; Elisabeth Lindgren och Lars Johansson, Park- och Naturförvaltningen; Per-Anders Käll, Fastighetskontoret; Jonas Bergqvist och Beata Löfmarck, Trafikkontoret; Göran Arvidsson och Mattias Adolfsson, Higabgruppen; Peter Erséus, Martin Lafveskans och Lisa Morin, Erséus Arkitekter; Christina Persson, Stadsbiblioteket; Bo Näverbrant, Sara Tärk, Kolbjörn Wærn, Linda Björviken och Tomas Bårdén, WSP Samhällsbyggnad.



Malin Häggdahl
Planchef



Rune Elofsson
Arkitekt



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Anlagen av ~~4~~/BN den 16/6 2009
§ 321 / AC
Laga kraft den 24/11 2011. 174

Planhandling

2009-06-16

FN Diarienummer: 1172/04

Plannummer: (FIIa 4993)

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll

Telefon: 031-368 10 78

E-post: per-anders.kall@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Stadsbiblioteket, Park Avenue Hotel,
Lorensbergsteatern m.fl.
inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg**

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2:a kv. 2008
Utställning	4:e kv. 2008
Antagande	2:a kv. 2009
Laga kraft	3:e kv. 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Hotab 6 AB (Hotab) äger fastigheten Lorensberg 28:4 som omfattar Park Avenue Hotel. Kulturfastigheter i Göteborg AB (Kigab) äger fastigheten Lorensberg 29:2 som omfattar både Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern. Övriga fastigheter, som framgår av tillhörande fastighetsförteckning, ägs av Göteborgs kommun.

Göteborg Energi Nät AB arrenderar ett område för nätstation vid Engelbrektsgatan.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Utförande och finansiering regleras i avtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Se vidare under rubriken "Avtal" nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

För utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Anläggningar utanför planområdet

För ombyggnaden av de illustrerade allmänna anläggningarna utanför planområdet ansvarar kommunen. Genomförande och finansiering föreslås ske som ett samverkansprojekt mellan fastighetsägare och kommunen.

Avtal

Kommunen genom dess fastighetsnämnd skall teckna avtal med respektive fastighetsägare avseende marköverlåtelse, genomförande och finansiering av de allmänna anläggningarna, ledningsomläggningar, fastighetsbildningsfrågor, skyddsbestämmelser med mera.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

De delar av fastigheterna Lorensberg 28:4 och Lorensberg 29:2 som blir allmän plats skall överföras till kommunens fastighet Lorensberg 706:10.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan för fastigheten Lorensberg 28:5 skall upphävas genom administrativ bestämmelse.

Fastighetsbildning

Ett område om ca 660 m² av kommunens fastigheter Lorensberg 706:27, Lorensberg 706:10 och Lorensberg 28:5, norr om befintligt Stadsbibliotek, skall överföras till fastigheten Lorensberg 29:2 (Stadsbiblioteket).

Befintlig slänt söder om Lorensbergsteatern (del av kommunens fastighet Lorensberg 706:10) skall överföras till fastigheten Lorensberg 29:2 (Stadsbiblioteket).

Tre områden om sammanlagt ca 500 m² av kommunens fastighet Lorensberg 706:10 skall överföras till fastigheten Lorensberg 28:4 (Park Avenue Hotel).

Ett område om sammanlagt ca 80 m² av kommunens fastigheter Lorensberg 706:27 och Lorensberg 28:5, söder om fastigheten Lorensberg 28:4, skall överföras till fastigheten Lorensberg 28:4 (Park Avenue Hotel).

Tre områden om sammanlagt ca 200 m² av fastigheten Lorensberg 28:4 (Park Avenue Hotel) skall överföras till kommunens fastighet Lorensberg 706:10.

Fastighetsbildningsåtgärderna skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

3D-fastighetsindelning

Stadsbibliotekets tillbyggnad inom allmän plats huvudgata skall säkras genom att tillskapa ett 3D-utrymme för Centrumändamål (C₂).

Servitut och ledningsrätt

Ett servitut skall upplåtas till förmån för kommunägd fastighet gällande rätt till allmän gångtrafik, mellan Stadsbiblioteket och Lorensbergsteatern, inom område markerat med x på plankartan.

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna ledningar inom u-område och för nätstationen inom E-området.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Godstransporter till Lorensbergsteatern och Stadsbiblioteket angör respektive inlastning via Södra vägen och torgytan norr om det provisoriska parkeringsdäcket.

Godstransporter till Park Avenue Hotel angör befintlig inlastning via Engelbrektsgatan.

Torg

Torgytan mellan Kungsportsavenyn och Lorensbergsteatern föreslås iordningställas i betongmarksten med en jämn lutning och med nya små träd planterade i ett oregelbundet mönster. Befintlig grönyta och plantering tas bort. Mot hotellets gavel skall vegetation finnas.

Park och natur

Befintligt parkområde föreslås kompletteras med ny belysning, nya gångvägar och sittplatser. Delar av parkeringsområdet vid Engelbrektsgatan iordningställs som parkyta. Ytan närmast byggnaderna i parken utformas med gräsarmering inklusive plattrad mot fasad.

Parkering

Det tillkommer inga parkeringsplatser inom planområdet.

Vatten- och avlopp

Fastigheterna Lorensberg 28:4 och Lorensberg 29:2 är anslutna till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 meter. Om högre vattentryck önskas får detta anordnas av respektive fastighetsägare.

Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Uppvärmning

Fastigheterna är anslutna till det allmänna fjärrvärmenätet.

El- och fjärrvärmeledningar

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB) har både låg- och högspänningsledningar samt styrkablar inom planområdet. Dessutom finns tre nätstationer för omvandling av högspänning. GENAB äger nätstationen vid Engelbrektsgatan och i Stadsbiblioteket. Den tredje nätstationen är placerad i hotellfastigheten och är privatägd.

I samband med utbyggnaden av Stadsbiblioteket erfordras en omläggning av de ledningar som är placerade inom området norr om nuvarande Stadsbibliotek.

Vid en utbyggnad av Park Avenue Hotel mot parken erfordras en omläggning av högspänningskablar som går till nätstationen inom fastigheten.

Teleledningar

I samband med utbyggnaden av Stadsbiblioteket erfordras en omläggning av de teleledningar som är placerade inom området norr om nuvarande Stadsbibliotek.

Markmiljö

Eventuella markföroreningar inom planområdet bedöms understiga tillåtna riktvärden.

Geoteknik

Respektive fastighetsägare svarar för erforderliga geotekniska undersökningar.

Anläggningar utanför planområdet

Den allmänna platsen väster om Stadsbiblioteket, mot Kungsportsavenyn, beläggs med natursten och en ny trappa iordningställs.

För området söder om Engelbrektsgatan redovisas tre olika förslag på lösningar. På illustrationsritningen har en ny gångbana med längsgående parkering föreslagits.

Befintlig lokalkörbana längs Park Aveny Hotel illustreras som gångbana.

Genomförandet föreslås ske som samverkansprojekt mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Allmänna anläggningar inom planområdet

Iordningställandet av torgytan, inklusive ledningsomläggningar, från Kungsportsavenyn till och med Södra Vägen beräknas kosta 4,0 miljoner kronor. Trafiknämnden kommer att ansvara för genomförandet.

Upprustningen och ombyggnaden av parkområdet beräknas kosta 1,6 miljoner kronor. Park- och Naturnämnden kommer att ansvara för genomförandet.

Allmänna anläggningar utanför planområdet

Ombyggnaden av den allmänna platsen utanför Stadsbiblioteket mot Kungsportsavenyn beräknas kosta 3,0 miljoner kronor. Trafiknämnden kommer att ansvara för genomförandet. Ombyggnaden genomförs i samband med tillbyggnaden av Stadsbiblioteket.

Utbyggnaden av en ny gångbana med längsgående parkering samt trädplanteringar söder om Engelbrektsgatan samt ombyggnaden av befintlig lokalkörbana längs Park Avenue Hotel till gångbana genomförs när finansiering och utförande är klarlagt.

Avtal

Fastighetsnämnden skall upprätta avtal med fastighetsägarna Hotab och Kigab. Avtalen kommer bland annat att reglera marköverlåtelse, utbyggnad av allmänna anläggningar, ekonomisk ersättning för mark och allmänna anläggningar, fastighetsbildningsfrågor och skyddsbestämmelser. Avtalen skall tecknas innan detaljplanen tas upp för antagande.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i samband med överlåtelsen av kvartersmark från kommunen till Kigab respektive Hotab.

Fastighetsnämnden bekostar ombyggnaden av torgytan. Omläggningen av ledningar inom byggrätten för Stadsbiblioteket finansieras i huvudsak av kommunen.

Inkomsterna beräknas överstiga kommunens utgifter.

Framtida driftskostnader

Trafiknämnden svarar för drift och underhåll av torg- och gatanläggningar. Park- och naturnämnden svarar för drift och underhåll av parkanläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

Ombyggnaden av lokalkörbanan längs Kungsportsavenyn och trafikområdet längs Engelbrektsgatan föreslås ske som ett samverkansprojekt mellan trafiknämnden och fastighetsägare.

Ombyggnaden av den allmänna platsen utanför Stadsbiblioteket mot Kungsportsavenyn bekostas i huvudsak av Kigab.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna Hotab och Kigab

Fastighetsägarna betalar en ersättning till fastighetsnämnden för den kvartersmark som överförs från kommunen till respektive fastighetsägare.

Fastighetsägarna svarar för om- och tillbyggnaden av anläggningar inom respektive kvartersmark samt dess framtida drift och underhåll.

Hotab föreslås bekosta ombyggnaden av allmänplats, park samt eventuella ledningsomläggningar i samband med utbyggnaden inom kvartersmark.

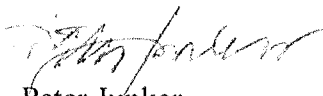
Kigab föreslås bekosta ombyggnaden av allmänplats utanför Stadsbiblioteket mot Kungsportsavenyn.

Fastighetsägarna förutsätts acceptera skyddsbestämmelser med rivningsförbud och inte ställa ersättningsanspråk på kommunen med anledning av detta.

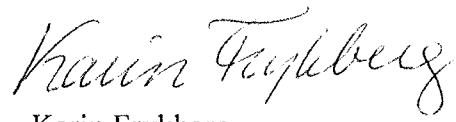
Lantmäteriförrättningar, plan- och bygglovsavgifter, eventuellt tillkommande anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele fjärrvärme med mera betalas av fastighetsägarna.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

Ledningsägare svarar för förrättningskostnader och ersättningar vid bildandet av ledningsrätter samt eventuellt kostnader i samband med ledningsomläggningar.



Peter Junker
Avdelningschef



Karin Frykberg
Distriktschef