



Förprövningsrapport

**Planbesked för verksamhetslokaler vid
Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2) inom
stadsdelen Gullbergsvass, dnr 2023/01453**

2023-11-24

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	3
Bedömning.....	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö och kulturhistoriskt samband.....	4
Omgivande detaljplaner	6
Sociala aspekter.....	7
Ekologiska aspekter	8
Trafik och parkering.....	9
Teknisk försörjning och mark.....	10
Övriga miljö- och hälsoaspekter	10
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	11
Slutsats.....	11
Sammanfattning och slutsats	11
Villkor.....	12
Knäckfrågor	12
Avstämning med andra förvaltningar.....	12
Synpunkter från ärendesamråd	12
Inkomna yttranden remissrunda	13
SBF Geotekniker	13
Göteborg Energi AB.....	13
Kretslopp och Vatten	14
Miljöförvaltningen.....	18
Stadsområde Centrum.....	19
Kulturförvaltningen.....	21

Ärendet

Diarienummer: 2023-01453

Handläggare SBF: Elisabeth Skogelind

Stadsområde: Centrum

Fastighet: Gullbergsvass 4:2

Sökande: Fastighetsägare, Naraden Göteborg 1 KB c/o ALECTA
FASTIGHETER

Området ligger två kvarter öster om Hisingsbron, norr om Mårten Krakowgatan, på fastigheten Gullbergsvass 4:2 i stadsdelen Gullbergsvass. På platsen finns idag en byggnad som bland annat inhyser kontor, hyrbilsföretag och kaféverksamhet.

Förfrågan omfattar hela kvarteret Kopparen och innebär att befintligt kvarter rivs och i den mån det går monteras ned och ersätts med ny bebyggelse i varierande volym på mellan 7–14 våningar på cirka 43 000 BTA. Förfrågan avser i huvudsak verksamhetslokaler som inriktning. Sökanden är emellertid öppen för att studera förutsättningarna för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger blandad stadsbebyggelse, Stads kärna. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service samt mindre verksamhetsområden. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-4468 anger kontor och handel. Genomförandetiden har gått ut.

Aktuellt kvarter omges av Detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass som vann laga kraft 2023-11-16. På grund av frågor om hantering av högt vatten omfattar planen även ett flertal av intilliggande lokalgator. Vikingsgatan i väster samt Kilsgatan i söder och öster som omger aktuellt kvarter ingår i planen. Beroenden kring höjdsättning av gata samt skyfall och högsta högvatten behöver samordnas.

Tidigare fattade beslut Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden för det aktuella området, samt beslut om positiva planbesked i områdets närhet.

2016-03-22 att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet v 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.

2017-11-28 att meddela sökande att kommunen avser start för detaljplan för bostäder, studentbostäder, hotell och/eller kontor vid Kilsgatan 10(diarienummer 16-0357) preliminärt införs i startplan för år 2021.

2018-11-27	att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för Kontor vid Kilsgatan (diarienummer 18–0211) inom stadsdelen Gullbergsvass preliminärt införs i startplanen för år 2021. Området för Kontor vid Kilsgatan inom Gullbergsvass ska slås samman med och ingå i detaljplan för Bostäder, studentbostäder, hotell och /eller kontor vid Kilsgatan 10.
2021-12-14	att meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljpaneläggning för Kontor vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass (diarienummer 21–0802). Planarbetet bedöms kunna påbörjas senast år 2024.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms delvis vara förenligt med övergripande inriktningar om kvarterersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Stadsmiljö och kulturhistoriskt samband

Aktuellt förslag ingår i ett av stadens större stadsomvandlingsområden, Centralenområdet. För området finns ett stadsutvecklingsprogram som presenterar en övergripande, samlad stadsbyggnadsidé för områdets utveckling över tid. Programmet är vägledande för detaljplaner och andra projekt och ska betraktas som en kunskaps-sammanställning utifrån rådande läge, ett levande dokument som anpassas med tiden och när förutsättningar förändras. För Gullbergsstrand föreslås generellt bebyggelse på cirka sex – tio våningar, med en lägre bebyggelse närmast älven och högre bebyggelse mot Stadstjänaregatan. I tidigare planbesked och planarbeten i närområdet har det framförts en önskan om ett högre våningsantal och större exploatering än det som anges för området.

I det närliggande kvarteret öster om aktuellt kvarter pågår ett planarbete som möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar. Det finns vidare ett positivt planbesked för ett högre hus två kvarter österut om att pröva lämpligheten för en byggnad upp till cirka 16–17 våningar. E45 samt Mårten Krakowgatans trafikstruktur gör att bebyggelsen i söder bedöms ha en relativ tålighet för skalmässiga förändringar på höjden

Hela Centralenområdet befinner sig i en pågående stadsutveckling som bland annat innebär att området förändras i flera avseenden. Platinan och Regionens hus är redan uppförda. Götaleden har sänkts och däckats över vilket medfört att biltrafikens barriäreffekter har minskats genom överdäckning av Götaleden och utveckling av nya stråk. Överdäckningen har även inneburit att luft- och bullerförhållanden i området har förbättrats. I närområdet har detaljplan för Västlänkens station med tre lägen för uppgångar tagits fram och ny bebyggelse runt Centralstationen. Inom närtid förväntas även Götaledens överdäckning få en högre bebyggelse och kvarteret Kromet, kaj 16 kommer att byggas öster om Hisingsbron.

Det närliggande kajstråket längs älven har fina utblickar med Ringön på andra sidan. Båtar av varierande ålder, med olika innehåll och användning ligger längs kajen. Kajen

har stor potential att utvecklas till ett attraktivt stråk med grönska och vistelseytor. På sikt planeras en kajpark vid Gullbergskajen samt åtgärder längs kajen för att skydda staden från höga vattennivåer från älven.

Kulturhistoriskt samband

Områdets övergripande karaktär är tudelad. Kvarter Kopparn i förslaget är ett av fem kvarter i ett område som till stora delar är inordnade i en stadsmässig struktur med tydlig bäring på 1800-talets planläggning av området. Gatornas huvudstruktur är här fortfarande skönjbar sedan 1800-talet, med två långa huvudgator i öst-västlig riktning och sex kortare stickgator som löper emellan dessa. Denna till stora delar bibehållna grundstruktur har en viktig roll för förståelsen av områdets ursprungliga planering och tillkomst och ett bibehållande av den rådande kvartersstrukturen som finns i området bedöms därför som motiverat att bibehålla för aktuellt planförslag.



Figur 1. Karta över del av Gullbergstrand med utmärkta gatunamn och kvartersnamn för orientering.

Öster om Swedish matches fabrik i kvarteret Järnet får området en annan, mer öppen och verksamhetsbetonad karaktär dominerad av Renovas anläggning och Gasverkets tidigare område. I denna del är det ursprungliga gatunätet mer uppluckrat och den låga, friliggande bebyggelsen ordnad efter anläggningarnas interna infrastruktur.

Bebyggelsen i området är till stor del tillkommen efter 1980 och har till övervägande del uttraderat den småskaliga fastighets- och verksamhetsindelningen som tidigare präglade stadsdelen. Spår av denna struktur finns idag i kvarteret Bronset. Av den äldre bebyggelsen i området återstår bara ett fd bostadshus vid Kilsgatan 10 uppförd 1888 i kvarteret öster om aktuellt område samt Pagoden med fd Tobaksmonopolet två kvarter österut. Sentida kompletteringar har även tillkommit under 2000-talet, både genom ombyggnader och tillkommande nya byggnader såsom Platinan. Det gör att den övergripande karaktären i området är varierad med olika byggnadsmaterial som glas, skrivmaterial, plåt, betong och tegel.

Utifrån framtagna kulturmiljöutredning för området där aktuellt kvarter ingår finns ett flertal kvarter som har en sammanhållen bebyggelse mellan 3–6 våningar med en tydlig

horisontell prägel på merparten av områdets byggnader. Undantaget är det nyuppförda komplexet Platinan väster om aktuellt kvarteret.

Viktiga aspekter inför ett kommande planarbetet är vidare att kvarterets norra delar är känsliga för skalmässiga förändringar på höjden i relation till älvrummet. I öster bör även byggnadens volym ta hänsyn till befintlig byggnad av högt kulturmiljövärde på Kilsgatan 10. Kvarterets södra delar bedöms som mer robusta och dessa har en relativt hög tålighet för förändringar som förhåller sig till den övergripande kvartersstrukturen under förutsättning att eventuella förändringar utförs på ett sådant sätt att de inte minskar den äldre bebyggelsens läsbarhet och på ett övergripande plan samt att de anpassas till den horisontella, jämna prägel som de täta gaturummen i området

Omgivande detaljplaner

Detaljplanen om att överdäcka Götaleden och bygga kontor och bostäder ovanpå. På grund av frågor om hantering av högt vatten omfattar planen även Vikingsgatan och Kilsgatan. Vid ett eventuellt detaljplanearbete för området för den aktuella planansökan måste man studera framkomligheten för gående och cyklister längs Kilsgatan. Strukturen måste anpassas till detaljplanen för överdäckning av Götaleden. Detaljplanen för överdäckning av Götaleden har antagits av kommunfullmäktige.

I kvarteret öster om aktuellt planförslag pågår Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan. Planområdet innehåller ingen allmänplats och behöver förhålla sig till samma premisser i relation till Detaljplan för överdäckningen kopplat till framkomlighet. Frågan har studerats i planarbetet För att säkerställa framkomlighet kopplat till översvämning behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas till en lägsta nivå på minst +2,1 vid någon entré till den nya byggnaden för att uppfylla kraven som anges i Göteborgs stads Tematiska översiktsplan.

Stadsbild, Volym/skala

I området runt centralstationen har staden arbetat med en övergripande struktur för att få ett bra helhetsgrepp över stadsutvecklingen. För kvarteret där planansökan ligger föreslås generell bebyggelse på cirka sex – tio våningar, med en lägre bebyggelse närmast älven och högre bebyggelse mot Stadstjänaregatan. I tidigare planbesked och planarbeten i närområdet har det framförts en önskan om ett högre våningsantal och större exploatering än det som anges för området. Området befinner sig i en pågående stadsutveckling som bland annat innebär att områdets skala förändras. Platinan och Regionens hus är redan uppförda. Inom närtid förväntas även Götaledens överdäckning få en högre bebyggelse och kvarteret Kromet, kaj 16 kommer att byggas. I det närliggande kvarteret öster om aktuellt kvarter pågår ett planarbete som möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar. Det finns vidare ett positivt planbesked för ett högre hus två kvarter österut om att pröva lämpligheten för en byggnad upp till cirka 16–17 våningar. E45 samt Mårten Krakowgatans trafikstruktur gör att bebyggelsen i söder bedöms ha en relativ tålighet för skalmässiga förändringar på höjden

Aktuell planförfrågan bör förhålla sig till och ta stöd i den pågående stadsutvecklingen i närområdet men ska samtidigt ta hänsyn till den befintliga miljön. Vilken volym som är lämplig på den aktuella platsen går inte att svara på i dagsläget utan måste studeras mer ingående i detaljplaneskedet och sättas i relation till både närområdet med omgivande befintlig och planerad bebyggelse samt gaturum och landskapsbilden i vidare bemärkelse.

Sociala aspekter

Social komplexitetsnivå

Socialförvaltningen Centrum bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 2 vid ett eventuellt framtida planarbete, under förutsättning att det rör sig om mindre 100 bostäder.

Kommunal service

I nuläget finns ingen kommunal service i direkt närhet till planområdet och endast ett fåtal kvällsöppna verksamheter i närområdet. Områdets funktionella ensidighet skapar otrygghet kvällstid. Det finns ett behov av en mer funktionsblandad stadsmiljö och mer aktiva bottenvåningar. Det finns vissa svårigheter att bygga bostäder i området i dagsläget i allt för stor omfattning, bland annat på grund av brister och problem med att säkerställa kommunal service och grönytor i området.

Det finns i dagsläget få grönområden eller andra offentliga platser i anslutning till området. Det råder brist på befintlig offentlig parkmark i hela Centralenområdet och aktuellt plan förslag skulle bidra till att skapa ytterligare behov.

Stadsbyggnadsförvaltningen har även i angränsande detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan gjort bedömningen att närmiljön inte är lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. De befintliga förutsättningarna i området kan därmed utgöra ett hinder för planering av bostäder och utbildningslokaler, särskilt om dessa riktar sig till yngre barn.

Gullbergsstrand är präglad av kontorsbebyggelse och viss industriell verksamhet med en stor andel dagbefolkning. Det aktuella förslaget bedöms kunna bidra positivt till att öka funktionsblandningen i området. Ökad andel av bostäder i Centralenområdet är ett mål.

I intilliggande detaljplan för överdäckning av Götaleden möjliggörs utbildningslokaler inom alla kvarter under förutsättning att övriga krav på utemiljö uppfylls.

Om inte bostäder och kommunal service i någon mån möjliggörs inom området bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att följden blir ett monofunktionellt område vilket skapar mindre levande stadsmiljöer och att området fortsatt enbart blir befolkat dagtid i huvudsak. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är trots förutsättningarna kopplat till avsaknad av friytor, grönstruktur och kommunal service att möjligheten att skapa en blandstad i området riskerar att gå förlorad i området om inte möjligheten för bostäder och skola- förskola provas i området.

Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har både byggts och planeras att uppföras inom de närmsta åren. Detaljplan för överdäckningen har möjliggjort för bostadsinnehåll i området. Detaljplanen möjliggör även för en sammanlänkning av hela området och öppnar upp för en vidare utveckling.

En blandning av bostäder och verksamheter bedöms kunna medföra positiva sociala konsekvenser för närområdet, så länge olika användningar har förutsättningar att samexistera. Om inte bostäder och kommunal service i någon mån möjliggörs inom området bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att följden blir ett monofunktionellt område vilket skapar mindre levande stadsmiljöer och att området fortsatt enbart blir befolkat dagtid i huvudsak.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen är att aktuellt kvarter är det bästa läget för skola/förskola i närområdet. Förvaltningen bedömer att bedömningen av olämpligheten för förskola och skola i området bygger på hur området rent historiskt har sett ut kopplat till faktorer såsom avsaknad av kommunal service, avsaknad av friytor samt luft- och bullerförhållanden, storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att möjligheten till bostäder samt skola och förskola ska studeras i planarbetet. Följande faktorer bedöms behöva utredas och säkerställas i planarbetet:

- Möjligheterna och inriktningen till kommunal service behöver studeras t.ex. utifrån vilket behov som kan generas i planen, och om behovet kan omhändertas inom planområdet.
- Ytor för friytor för grönska behöver säkerställas.
- En förutsättning för bostäder i området är därtill att acceptabla bullernivåer och luftkvalitet kan uppnås. Utredningar visar att överdäckningen av Götaleden minskar störningarna och ger möjligheter att överbrygga barriärer och koppla samman området.
- Om bostäder och utbildningslokaler ska tillåtas för den aktuella planansökan behöver planarbetet säkerställa platsens lämplighet för barn.

Ekologiska aspekter

Det aktuella området är beläget i ett mycket centralt läge med närhet till god kollektivtrafik och gång- och cykelkopplingar. Möjligheten att på ett enkelt sätt kunna färdas med andra alternativ än bil är bra utifrån ett miljöperspektiv. Det bedöms vidare som positivt utifrån miljömålen som syftar till att begränsa klimatpåverkan och få renare luft. Området kan utvecklas så att befintlig infrastruktur utnyttjas.

Förslaget bedöms beröra ett flertal av de sju tvärgående strategier som lyfts i Göteborgs stads Klimatprogram om att ställa om till en ekologiskt hållbar stad och som alla på olika sätt bidrar till att nå samtliga av Stadens miljömål. För aktuellt förslag bedöms i huvudsak strategierna ”Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande” samt ”Vi planerar för en grön och robust stad” beröras.

Inom strategin för hållbart byggande lyfts bland annat god hälsa och hushållning med resurser. Strategin inkluderar nybyggnation, ombyggnation och renovering av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar. Staden förväntas ställa högre krav på metoder med mindre miljöpåverkan. En rivning av befintlig kvarter bedöms delvis gå emot strategin då aktuell planförfrågan innebär att befintligt kvarter rivs och i den mån det går monteras ned och ersätts med ny bebyggelse. För att bättre sträva mot stadens miljömål bedöms planarbetet med fördel studera och utreda att eftersträva arkitektur som tar tillvara på redan använda naturresurser och anpassa nya strukturer och byggnader till ett framtida klimat t.ec. genom att återbruka och återvinna produkter och material i flera livscykler kan användandet av nya och ändliga naturresurser minska, och det som redan producerats kan tas tillvara på ett mer effektivt sätt.

Behov av offentlig plats/grönya

Det finns en brist på befintlig offentlig grönska och låg friytetillgång inom centralenområdet. Aktuellt förslag skapar ytterligare behov. Strategin ”Att bygga en grön och robust stad” omfattar bland annat att samhällsplaneringen omfattar behovet av att

rusta samhället mot effekterna av klimatförändringar. Staden ska som exempel vid planering och förvaltning tillvarata, utveckla, integrera och öka andelen stadsgrönska, blå strukturer och ekosystemtjänster. Grönstruktur för ett allmänt ändamål går inte att ordna inom planområdet och kommer därför behöva lösas i närområdet. Att säkerställa och öka andelen grönska i närområdet, utanför planområdet bedöms därför av stor vikt att säkerställa i planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser dock att det aktuella kvarteret bedöms kunna bidra positivt till att öka funktionsblandningen i ett område som i dagsläget består av till största del kontorsbebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att aktuellt kvarters storlek emellertid har förutsättningar att skapa en innergård som bedöms kunna utgöra en viktig funktion och generera såväl friytor för eventuella bostäder, oavsett typ av bostäder samt mindre förskole-/skolgårdar. En blandning av bostäder och verksamheter skulle generellt kunna medföra positiva sociala konsekvenser för området.

I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park och högvattenskydd (Kajparken) vid Gullbergskajen. Den framtida parken bedöms ha avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö.

En grönytefaktor behöver tas fram i planarbetet. Miljöförvaltningen framför i sitt remissvar att om Göteborgs Stad inte äger marken bör åtgärderna frivilligt regleras/beskrivas i avtal med exploatör eller markägare.

Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Trafik och parkering

Aktuellt kvarter ligger nära kollektivtrafik och omges av gator för biltrafik, gång- och cykelstråk. Den föreslagna byggnationen ligger ca 200 meter ifrån närmsta hållplats (Torsgatan), samt ca 400 m från centralstationen. Det bedöms finnas goda möjligheter att färdas till och från byggnaden utan bil. Direkt söder om byggnaden byggs en ny av/påfart till Götaleden. Det finns bra förutsättningar att komma till området med cykel och till fots. Närmsta cykelbana finns på Gullbergsstrandgata ca 150 meter norr om byggnaden.

Området där kvarteret ingår är idag en relativt trafikintensiv plats med storskaliga trafikrum. Förhållanden i området har delvis förbättrats bland annat som en följd av överdäckningen av Götaleden. Arbetet med att överdäcka Götaleden är en del i att koppla samman staden bättre. I takt med att pågående planering och byggnation i området förväntas förhållanden i området ytterligare förbättras.

Socialförvaltningen centrum ser att det kan behövas ett större helhetsgrepp på gatumiljön i närområdet, för att skapa trafiksäkra och gångvänliga stråk mellan eventuella bostäder i det aktuella kvarteret.

Parkering förutsätts lösas inom fastigheten. Kvarterets centrala läge ger motiv för att arbeta för ett lägre parkeringstal. Reducerade parkeringstal har studerats för hela Centralenområdet.

Teknisk försörjning och mark

Geoteknik

Baserat på den förenklade kartavläsningen bedöms det inte finnas geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för Kontor vid Kämpegatan.

Övriga miljö- och hälsoaspekter

Översvämning

Kvarteret ligger i låglänt område med risk för översvämning. Risk för högsta högvatten och skyfall behöver säkerställas i planarbetet.

Avdelning strategi- och taktik på Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utbyggnad av högvattenskydd är avgörande för utvecklingen av området. Avdelningen ser att staden behöver hantera frågan övergripande i ett första skede. Deras bedömning är att en plan möjligen kan startas om det finns en lösning och finansiering av högvattenskyddet.

Hur planområdet påverkas av ett skyfall behöver utredas mer noggrant i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Luft

Områdets luftmiljö har utretts i närliggande detaljplan för överdäckning av Götaleden.

Utredningarna visar att överdäckningen av Götaleden minskar luftstörningarna.

Luftmiljön ovanpå leden är i dagsläget en utmaning, men genom detaljplanen förbättras nivåerna inom området jämfört med idag och utredningarna visar att de dåliga

luftförhållanden på sikt kommer förbättras. En förutsättning för bostäder i området är att acceptabel luftkvalitet kan uppnås. Planarbetet behöver inledas med en Luftmiljöutredning och inledas med en platsbedömning enligt stadens riktlinjer.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

Trafik- och verksamhetsbuller

Områdets bullervärden har utretts i närliggande detaljplan för överdäckning av Götaleden.

Planområdet är bullerutsatt i söder från Mårten Krakowgatan/Götaleden. En

bullerutredning kommer behöva tas fram i detaljplanearbetet för att studera vilka delar

inom aktuellt kvarter som inte är lämpliga för olika användningar. Verksamhetsbuller

behöver studeras utifrån de bullerkällor som finns i närområdet som kan ge upphov till att

Boverkets riktvärden överskrids.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas

förutsättningar att klara gällande riktvärden. Utredningarna visar att överdäckningen av

Götaleden minskar bullerstörningarna samt ger möjligheter att överbrygga barriärer och

förbättra stråk och kopplingar till omgivningen. Det bedöms finnas förutsättningar att

klara gällande riktvärden. En förutsättning för bostäder i området är därtill att acceptabla kan uppnås.

Solljus och dagsljus

Närheten till omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse kommer påverka dags- och solljuset för omgivningen, exakt hur stor påverkan blir går inte att svara på utan en

utredning, en utredning om byggnadens påverkan på omgivningen ska tas fram i detaljplanearbetet.

Naturvärden

Området berörs inte av några särskilda naturvärden.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Den tillkommande BTA:n i projektet skapar behov av allmänna ytor och kräver/genererar exploateringsbidrag för allmän plats. Innan detaljplanering startas avses föravtal tecknas för att hantera medverkan till finansiering av allmän plats.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

En utveckling av området är troligt beroende av vattenskyddscellen för Gullbergsvass kopplat till högvattenskydd har studerats utifrån ett helhetsperspektiv.

Omgivande gator för aktuellt kvarter ingår i detaljplan för överdäckningen som är gällande. Samordning av beroenden såsom hantering av högt vatten och skyfall på lokalgatorna bedöms behövas med genomförandeprojektet för bebyggelse av Götaleden.

Det kan finnas fördelar med att samordna projekt eller utveckling av andra planer i området. I samband med planstart av aktuellt förslag bör en bedömning av eventuella aktuella projekt i området göras, och om dessa bedöms som lämpliga att samordna.

I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park och högvattenskydd (Kajparken) vid Gullbergskajen. Den framtida parken bedöms ha avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö.

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att det är lämpligt att pröva en utveckling på den aktuella platsen.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges för att pröva en utveckling av fastigheten med centrumverksamhet samt pröva lämpligheten för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola i ett planarbete.

Förfrågan omfattar hela kvarteret Kopparen och innebär att befintligt kvarter rivs och i den mån det går monteras ned och ersätts med ny bebyggelse i varierande volym på cirka 7–14 våningar.

Aktuellt kvarter ligger inom Centralenområdet och ingår i ett delområde inom området som benämns som del av Gullbergsstrand. Det finns i dagsläget inga bostäder i del av Gullbergsstrand. För att få en levande och trygg stadsdel bedömer

Stadsbyggnadsförvaltningen det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse. Avvägningar

avseende lämpligheten för bostadsinnehåll samt skola/förskola i området görs i planarbetet men i ett tidigt skede bedöms som positivt om det går att tillskapa bostäder i området.

Aktuellt projekt kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats.

Förslag till utbyggnad inom Gullbergsvass 4:2 kräver vidare utredning och avvägning i en planprocess. Tillkommande byggnadsvolymers höjd, volymbehandling, gestaltning i förhållande till närliggande bebyggelse och stadslandskap och översvämning behöver noga studeras. Det är vidare först inom planprocessen som den slutgiltiga bedömningen av projektets innehåll kopplat till markanvändning kan avgöras. Eventuella målkonflikter mellan olika behov behöver utredas vidare och avvägas i det kommande planarbetet för att avgöra lämpligheten i ett genomförande av förslaget.

Villkor

Projektet kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats. Gullbergskajen, cirka 200 meter norr om området planeras att utvecklas till en kajpark där utbyggnad av ett högvattenskydd ingår. Det kommer skapa en kvalitativ friyta i närområdet och bedöms ha förutsättningar för att uppfylla målvärdet för bostadsnära park.

Knäckfrågor

- Stadsbild, volym och skala
- Hantering av dagvatten, högsta högvatten, skyfall
- Dagsljus
- Buller och luftmiljö
- Ytor för grönstruktur, tillgång till park, friytor
- Kommunal service
- Finansiering av utbyggnad allmänplats

Avstämning med andra förvaltningar

Synpunkter från ärendesamråd

Avdelning Strategi- och taktik på Stadsbyggnadsförvaltningen samt Exploateringsförvaltningen ser att projektet kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats.

Avdelning Strategi- och taktik ser en utbyggnad av högvattenskydd som avgörande för utvecklingen av området utifrån ett övergripande perspektiv. Avdelningen anser att förvaltningen inte kan gå fram med aktuellt förslag innan staden har studerat helheten för vattenskyddscellen Gullbergsvass. Möjligen skulle planförslaget kunna startas om det finns en lösning för finansiering av högvattenskyddet.

Stadsfastigheter ser att förslaget innehåller eventuell byggnation av bostäder vilket skulle öka behovet av skola och förskola i ett område som redan har ett befintligt underskott.

Den aktuella delen av staden för aktuellt planförslag tillhör mellanområde Norra Centrum och med en rådande brist på förskoleplatser på upp mott 11 avdelningar förskola. År 2026 löper därtill ett tillfälligt bygglov ut på Engelbrektskatan vilket genererar ett än större underskott. Det finns också en osäkerhet kring antalet bostäder i ansökan och det är utifrån det en stor osäkerhet vilket behov av kommunal service som alstras. Platsen och förslaget bedöms vidare inte som lämpligt för grundskola eller förskola utifrån att aktuellt kvarter bedöms som för litet för att tillskapa lämpliga gårdsmiljöer i ett kvarter med blandat innehåll. Att samförlägga bostäder med förskolegård bedöms inte som en lämplig kombination av användningar kopplat till samnyttjan/samförläggande och det genererar därtill också driftproblematik. I övrigt bedömer förvaltningen att området har en dålig luftmiljö samt dåliga förutsättningar föra att hämta/lämna.

Inkomna yttranden remissrunda

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, SBF Geotekniker, SDF Centrum, Miljöförvaltningen, Stadsledningskontoret för eventuellt yttrande. Kulturförvaltningen inkommer senare med sitt yttrande.

Följande yttranden har inkommit:

SBF Geotekniker

Marken inom planområdet utgörs av lera med stora mäktigheter. Utifrån befintligt geotekniskt underlag från närområdet bedöms leran som normalkonsoliderad, vilket innebär att all påförd last kan förväntas leda till sättningar. Planområdet ingår delvis i en detaljerad stabilitetskartering utförd av Sweco 2011, vilken också omfattar området utanför planområdet mot älven. Utredningen visar på tillfredställande stabilitet för befintliga förhållanden för aktuellt område. Marken ligger under Göteborgs stads prognosticerade nivå med avseende på översvämningar.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation. Handlingen ska bland annat innehålla en beskrivning av markförhållandena, stabilitetsbedömning, en bedömning av detaljplanens genomförbarhet utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan, samt lämpligt grundläggningsförslag. Det finns ett relativt stort antal befintliga geotekniska utredningar från närområdet som kan användas som underlag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för verksamhetslokaler vid Gullbergs Strandgata.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finnstillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

I och med att exploateringen blir så pass stor behöver ett E-område reserveras i plankartan för en ny transformatorstation. I övrigt har inte GENAB några invändningar mot planbeskedet.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Det finns ledningar och anslutningar till både fjärrvärme och fjärrkyla i kvarteret. Om försörjningsbehovet förändras ska förfrågningar skickas in till oss. Ledningsnätet ska beaktas och våra bestämmelser för markarbeten följas.

Det finns även urdrifttagna gasledningar i området som kan behöva beaktas.

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har befintlig fiber inom fastigheten idag. Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vattens synpunkter i följande planbesked baseras på tolkningen att den sökande planerar att riva befintlig bebyggelse och bygga nytt inom befintlig fastighet.

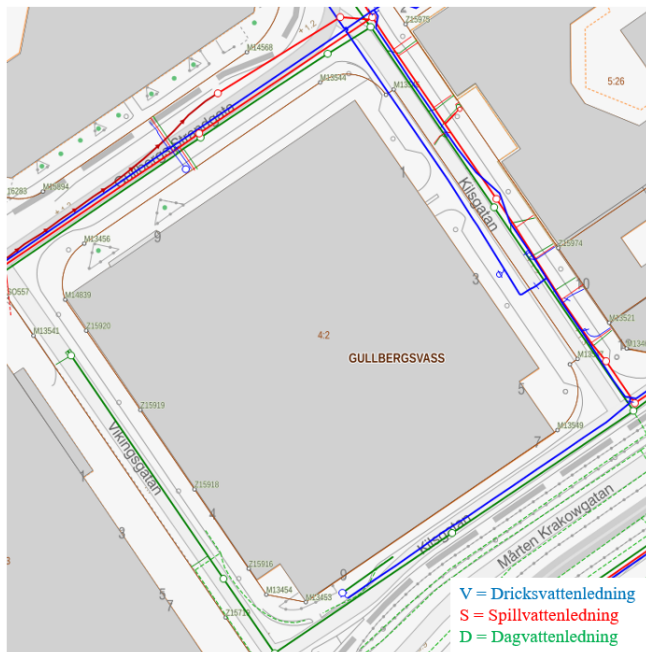
Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande bör beaktas i ett kommande planarbete:

- Gatorna som omger planområdet påverkas av stående vatten och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Detta behöver beaktas med avseende på tillgänglighet och framkomlighet och utredas vidare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Kretslopp och vatten har gällande avfall inga kommentarer som hindrar att ett positivt planbesked ges. Men vi har några inspel under avfallsrubriken längre ner i yttrandet.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar



Figur 2, befintligt VA-ledningsnät

Allmänt VA-ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten finns utbyggt i Gullbergs Strandgata och Kilsgatan. Allmänt ledningsnät för dagvatten finns utbyggt i Vikingsgatan. Ingen utbyggnad av ledningsnätet eller flytt av befintliga ledningar bedöms behövas för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Fastigheten Gullbergsvass 4:2 har befintliga servisanslutningar för dricks-, spill- och dagvatten i Gullbergs Strandgata samt för spill- och dagvatten i Kilsgatan. Dessa kan användas efter genomförd detaljplan men uppdimensionering kan bli nödvändig beroende på tillkommande flöden.

Kapaciteten på befintligt dricksvattenledningsnät bedöms vara god i området. Kapaciteten på spill- och dagvattenledningsnätet bedöms vara delvis begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver dock utredas i ett senare skede. Framför allt om exploitören önskar anslutning till sprinkler.

Delar av byggnaderna inom planområdet bedöms vara över 40 meter höga. Det innebär att byggnaderna har ett större brandvattenkrav, ta kontakt med räddningstjänsten i anslutning till startmöte.

Skyfall

Fastigheten Gullbergsvass 4:2 påverkas idag inte i någon större utsträckning vid händelse av ett skyfall när det gäller volymer inom fastigheten som behöver hanteras. Vid utformning av planområdet behöver dock effekten av skyfall tas i beaktning för att undvika att vatten i framtiden blir stående på innergård eller liknande ytor samt att vattnet har någonstans att ta vägen.

Det finns däremot en befintlig problematik med skyfall på kringliggande gator. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn blir vatten stående på gatorna omkring fastigheten upp till ett djup på till 0,35 m (figur 2). Gatorna drabbas även av höga ytvattenflöden vid ett skyfall

(figur 3). Denna problematik bedöms inte påverkas av planförslaget men behöver beaktas vid utformning av fastigheten. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Hur planområdet påverkas av ett skyfall behövas utredas mer noggrant i en dagvatten- och skyfallsutredning.



Figur 3, stående vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn



Figur 4, ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn

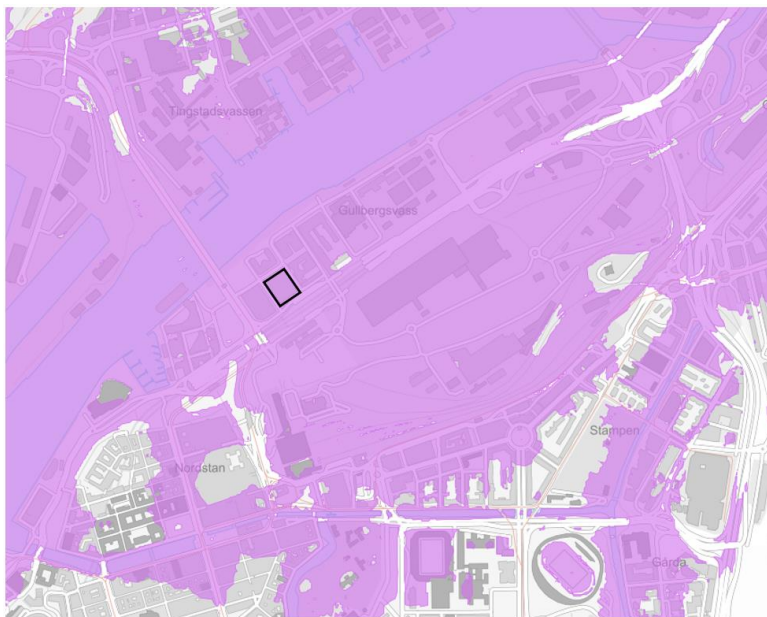
Höga vattennivåer i hav och vattendrag

Planområdet riskerar att påverkas av stigande havsnivåer (figur 4). För att hantera stigande havsnivåer gäller riktlinjer i TÖP Översvämningsrisker och planeringsnivåer angivna i Vattenplanen från 2003 enligt KF-beslut. Följande lägsta planeringsnivåer gäller i älvnära områden för färdigt golv och öppningar i byggnader:

Område A, Torshamnspiren, lägsta nivå FG +2,5 (RH2000)

Område B, Centrum, lägsta nivå FG +2,8

Område C, Lärjeholm, lägsta nivå FG +3,0



Figur 4, planområdet, markerat med svart polygon, riskerar att påverkas av stigande havsnivåer enligt lila område

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Göta Älv som omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening är nödvändig enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Planförslaget bör dock inte innebära någon markant ökning av mängden dagvatten jämfört med nuvarande bebyggelse.

Yta för dagvattenhantering kommer att behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Om man ej planerar för förgårdsmark där dagvatten från tak och fasad kan renas och fördröjas kan utrymme behöva avsättas på innergården för att åstadkomma detta. För att möjliggöra detta kan takens lutning behöva ses över. Efter fördröjning och rening på kvartersmark ska dagvattnet ledas till det kommunala dagvattennätet. I nuvarande illustration går det inte tolka om man planerar för portik eller annan typ av öppning i

fasad där både dagvatten och skyfall kan ledas ut från innergård. Detta bör beaktas i ett kommande planarbete.

Om man planerar för parkeringsgarage under huset behöver man beakta vilka typer av dagvattenlösningar som är genomförbara då alla typer dagvattenlösningar inte är lämpliga att anlägga ovanpå bjälklag.

Ekonomisk bedömning

Uppskattade kostnader för en eventuell uppdimensionering av befintliga servisledningar beräknas i ett senare skede.

Avfall

Ur ett resursperspektiv så bör det reflekteras över om befintlig bebyggelse behöver rivas eller om den i stället kan utvecklas genom en om- och tillbyggnation, för att bland annat inte bidra till ökade bygg- och rivningsavfallsmängder.

Om det startas ett planarbete på platsen, med syfte att tillåta bebyggelse i 7–14 våningar, så kommer exploatören under arbetet noggrant behöva tänka igenom hur avfallshanteringen ska ordnas. Höga byggnader medför stora avfallsmängder som behöver ytor i markplan. Beroende på vilken/vilka avfallsinsamlingsystem som väljs (ex sopkär, matavfallskvarn till tank, komprimator, container) så påverkar det vilka typer av avfallsfordon som behöver komma till fastigheten och vilka ytor i eller utanför fastigheten som behövs till avfallsfordon. Under ett planarbete så kan utformningen av omgivande gator behöva ses över.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att följande behöver utredas och beaktas inför fortsatt planarbete.

Området är markerat i TTÖP vilket innebär att en miljöteknisk undersökning alltid bör utföras i samband med planer, bygglov etc. Undersökningen bör omfatta historisk inventering med avseende på risk för föroreningar i mark, grundvatten och byggnad. En provtagningsplan bör tas fram i samråd med miljöförvaltningen baserad på historiska inventeringen och planerad byggnation, före en miljöteknisk undersökning genomförs.

Ljudmiljö

En bullerutredning behöver tas fram för buller från trafik och från verksamheter/tekniska installationer om bostäder och skola planeras inom området. Trafikbullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras vid eventuella bostäder, både vid fasad och på uteplatser. Vid eventuell planering av skola behöver Göteborgs Stads riktlinje för trafikbuller på skolor och förskolors friytor följas samt Naturvårdsverkets nya Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

En utredning av verksamhetsbuller behöver utgå från bullerkällor som finns i närområdet som kan ge upphov till att Boverkets riktvärden överskrids.

Ytterligare utredningar som behövs:

- Dagvattenutredning: Dagvattenutredningen ska baseras på framtida användning och som visa att stadens krav på fördröjning och rening klaras. I första hand förespråkar vi gröna hållbara lösningar som bidrar med ett flertal ekosystemtjänster. Miljökvalitetsnormer för vatten behöver klaras.
- Luftmiljöutredning: Arbetet ska inledas med en platsbedömning enligt stadens riktlinje "Luftkvalitet i planeringen", som ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.
- En grönytefaktor behöver tas fram. Om Göteborgs Stad inte äger marken bör åtgärderna frivilligt regleras/beskrivas i avtal med exploatör eller markägare.

Miljö och klimatprogrammet

Miljöförvaltningen anser att detaljplanen borde utformas med ett av syften att planen ska bidra till en ekologiskt hållbar stad. Planen behöver beskriva hur den kommer påverka miljömålen i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021- 2030, både positivt och negativt. Frågan om hur planen kan bidra till att miljömålen uppnås behöver hanteras på ett konstruktivt sätt Miljöförvaltningen i detaljplanen. Ett exempel är att det finns stor brist på grönområden i stadsdelen. Hur kommer detaljplanen bidra till att delmålet Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster?

Stadsområde Centrum

Socialförvaltningen Centrum svarar på förvaltningsremiss gällande planbesked för verksamhetslokaler vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2) till stadsbyggnadsförvaltningen enligt yttrande.

Förvaltningens överväganden

Området, kvarteret och platsen

Det finns i dagsläget inga bostäder inom den aktuella fastigheten eller i dess direkta närhet. Närområdet är präglad av kontorsbebyggelse och viss industriell verksamhet med en stor andel dagbefolkning.

Framtida bostäder möjliggörs strax söder om planområdet i samband med byggnation på överdäckningen av Götaleden, samt eventuellt i intilliggande kvarter enligt pågående arbete med detaljplan för Kilsgatan. I arbetet med social konsekvensanalys för Kilsgatan har det bland annat identifierats ett behov av en mer funktionsblandad stadsmiljö och mer aktiva bottenvåningar.

I planarbetet för Kilsgatan har stadsbyggnadsförvaltningen även gjort bedömningen att detaljplanens direkta närhet och närmiljö inte är lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Socialförvaltningen Centrum instämmer i denna bedömning och ser att det kan utgöra hinder för bostäder och utbildningslokaler som riktar sig till yngre barn även i det aktuella kvarteret för planansökan.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Socialförvaltningen Centrum bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 2 vid ett eventuellt framtida planarbete, under förutsättning att det rör sig om mindre 100 bostäder. Förvaltningen ser även att det kan finnas samordningsvinster för SKA och BKA om planprojektet kan genomföras inom en liknande tidshorisont som utvecklingen av den framtida Kajparken samt kommande planarbete för kontor vid Kämpegatan. Förvaltningen vill lyfta detta alternativ eftersom det saknas ett planprogram för Gullbergsstrand som tar ett helhetsgrepp på närområdets sociala behov

Vid ett samlat arbete med SKA och BKA eller vid ett större bostadsinnehåll för det aktuella kvarteret ser förvaltningen att det kan finnas anledning att justera den sociala komplexitetsnivån.

Bostäder och boendemiljö

Förvaltningen ser vissa hinder med bostäder i det aktuella området, eftersom det utifrån befintliga förutsättningar kan vara svårt att säkerställa en god boendemiljö för barn. Förvaltningen hänvisar till de resonemang som förts i detaljplanarbetet för Kilsgatan samt till resonemang om kommunal service, vistelseytor och trafik i aktuellt remissvar. Utifrån befintliga förutsättningar ser förvaltningen att mindre kategoribostäder så som studentbostäder eller företagsbostäder skulle kunna vara aktuellt att utreda i ett eventuellt framtida planarbete för att kunna tillskapa bostäder i området. Samtidigt ser förvaltningen att staden bör eftersträva en barnvänlig stadsutveckling i så stor utsträckning som möjligt, genom att först åtgärda de brister som skapar hinder för utveckling av bostäder i området i nuläget.

Förvaltningen bedömer att ett tillskott av bostäder i området inte bidrar till att motverka den socioekonomiska boendesegregationen i staden. Förvaltningen ser däremot att en utveckling med bostäder i den aktuella fastigheten kan bidra positivt till funktionsblandningen i området. En blandning av bostäder och verksamheter kan generellt medföra positiva sociala konsekvenser för en plats, så länge de olika användningarna har förutsättningar att samexistera.

Bostäder kan bidra positivt till den upplevda tryggheten genom ökad rörelse i området kvällstid, men förvaltningen vill understryka att för att eventuella framtida boende i kvarteret ska uppleva området som tryggt att bo i så är det viktigt att närområdet uppnår en tillräckligt hög funktionsblandning genom tillskott av bostäder i flera kvarter. Även om det i framtiden tillkommer bostäder på överdäckningen så är det en bred trafikapparat mellan dessa bostäder och det aktuella kvarteret.

Utifrån ovanstående resonemang om bostäder och boendemiljö ser förvaltningen hinder med en flexibel detaljplan enligt sökandens förslag. Förvaltningen ser att en plan som möjliggör bostäder behöver säkerställa goda boendemiljöer, vilket i sin tur medför ett behov av att precisera bostadsinnehållet för att kunna utreda förutsättningarna.

Kommunal service

I nuläget finns ingen kommunal service i direkt närhet till planområdet.

I intilliggande detaljplan för överdäckning av Götaleden möjliggörs utbildningslokaler inom alla kvarter under förutsättning att övriga krav på utemiljö uppfylls. Under planarbetet bedömde staden att det framför allt kan vara lämpligt med lokaler för vuxen- och gymnasieutbildning, men att det även kan vara aktuellt

med förskola i en mindre enhet med två avdelningar. Två förskoleavdelningar skulle dock bara täcka det behov av förskoleplatser som genereras av tillkommande bostäder på överdäckningen.

Staden har vidare pekat ut Packhuskajen som möjlig plats för att lösa merparten av Centralenområdets tillkommande och befintliga behov av förskola och grundskola för år 7–9, enligt pågående arbete med uppdatering av stadsutvecklingsprogram (STUP) för Centralenområdet. Avståndet mellan den aktuella fastigheten och Packhuskajen är drygt 900 meter fågelvägen. Behov av grundskola för år F-6 behöver i så fall lösas utanför Centralenområdet, men det finns i nuläget ingen utpekad plats. Det saknas tillräckligt utrymme för skola och förskola i Stampen och inom Vallgraven, samtidigt som planeringen av Gullbergsvass inte kommer att starta i närtid.

Förvaltningen ser hinder med att utveckla bostäder i det aktuella området innan skola och förskola har planerats i tillräcklig utsträckning i Centralenområdet eller närliggande områden.

Om utbildningslokaler ska tillåtas i fastigheten för den aktuella planansökan så behöver planarbetet säkerställa platsens lämplighet för barn.

Vistelseytor

Förvaltningen ser att kvarterets innergård fyller en särskilt viktig funktion för eventuella bostäder, oavsett typ av bostäder. För små bostäder är den bostadsnära utomhusmiljön en viktig förlängning av bostaden. Skulle det bli aktuellt med bostäder där barn kan komma att bo ser förvaltningen att innergården blir en viktig vistelseyta för barn, eftersom närområdets storskaliga trafik begränsar barns rörelsefrihet.

Det finns i dagsläget få grönområden eller andra offentliga platser i anslutning till området. Närheten till kajstråket längs älven ger en viss tillgång till lugnare miljöer, grönska och utblickar. Om ett framtida planarbete innehåller bostäder ser förvaltningen att det är viktigt att parallellt starta upp arbetet med utveckling med kajparken enligt STUP Centralenområdet, för att skapa förutsättningar för bostadsnära park.

Trafik och buller

Förvaltningen ser att det kan behövas ett större helhetsgrepp på gatumiljön i närområdet, för att skapa trafiksäkra och gångvänliga stråk mellan eventuella bostäder i det aktuella kvarteret och den framtida kajparken. Det är särskilt viktigt för barn, äldre och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Förvaltningen ser att det är viktigt att säkerställa hälsosamma bostadsmiljöer, oavsett typ av bostäder. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. Andra kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk.

Kulturförvaltningen

I kvarteret Kopparn kan tillkommande bebyggelse vara godtagbar ur ett kulturmiljöperspektiv under förutsättningar att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Kilsgatan 10 (inom det motstående kvarteret Tennet) och dess värdebärande uttryck och egenskaper inte påverkas negativt. Detta kan uppnås genom att bevara de små volymerna utmed Kilsgatan, mitt emot Kilsgatan 10, så att denna byggnad inte underordnas.

I resterande delar av kvarteret bör tillkommande byggnader begränsas i höjd samt anpassas till gaturummets upplevda horisontella och jämna prägel. Detta kan exempelvis göras med indrag av byggnadsvolymer, horisontella listverk i fasader eller anpassning i fasadmaterial.