



Förprövningsrapport

**Planbesked för ändring av detaljplan vid
Drottninggatan (Inom Vallgraven 15:13) i
stadsdelen Inom Vallgraven, SBF-2023-00780**

2023-07-05

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	7
Sammanfattning och slutsats	7
Översiktlig planering.....	7
Stadsmiljö	7
Trafik och parkering.....	10
Miljö- och hälsoaspekter.....	10
Samband och beroenden	10
Detaljplanarbete	10
Inkomna yttranden	10
Göteborgs Energi AB	10
Kretslopp och Vatten	12
Kulturförvaltningen	13
SBF Geotekniker	13

Ärendet

Diarienummer: SBF 2023-00780

Handläggare SBF: Sophia Älfvåg

Stadsområde: Centrum Väst

Fastighet: Inom Vallgraven 15:13

Sökande: Wallenstam

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i hörnet av Västra Hamngatan/ Drottninggatan Inom Vallgraven. Marken används idag för i huvudsak handel (H).

Förslaget innebär att arkader kan byggas in längs Drottninggatan, invid Östra Hamngatan, vilket är genomfört för ett antal andra kvarter Inom Vallgraven. Syftet är att skapa en tryggare stadsmiljö samt en trevligare och bättre fungerande helhet. I och med det medges en utökad verksamhetsyta. Sökande utvecklar hela fastigheten, med bland annat en ombyggd entré i hörnet Östra- och Södra Hamngatan. Detta ryms dock inom befintlig plan. Planen innebär en ändring av gällande plan. Idag utgörs arkaderna av kvartersmark, vilken ska hållas allmänt tillgänglig för gående. Befintlig plan reglerar krav på arkader.



Foton vänster befintligt kvarter, ovan höger illustration Wallenstam, nedan höger planområde

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger ”*blandad stadsbebyggelse, stadskärna*” med beskrivningen ”*Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service/.../det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö*”. Kvarteret ligger inom område med risk för översvämning och höga vattenstånd samt inom riksintresse för kulturmiljövården. Inriktningsområde/ strategier i ÖP inom riksintresse områden för kulturmiljöer, ”*värna och komplettera*”.

Kvarteret angränsar till befintligt stadslivsstråk *Korsvägen – Avenyn* i ÖP med rekommendation ”*Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Utöver gaturummet omfattar utveckling även att stärka andra intilliggande offentliga platser. För stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn-Östra Hamngatan gäller även: ”Stråket behöver särskilt värnas och stärkas utifrån höga flöden av gående och ur handelsperspektiv*”. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras. Stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Generellt för dessa stråk är att de har en låg kapacitet för förtätning men hög potential för stadsliv enligt ÖP.

Området ingår i delområde *Den historiska stadskärnan* med rekommendationer som bland annat:

- *Vårda och omhänderta befintliga kulturvärden, historisk läsbarhet och den platsspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö.*
- *Säkerställ att befintliga stadssiluetten, utsiktspunkter och befintliga landmärken även i framtiden ska vara framträdande delar av stadsmiljön. Värna visuella samband i de större landskapsrummen.*
- *Utforma och planera ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska med respekt för befintliga värden. Detta kan göras med tillskott som underordnar sig den rådande karaktären, men också genom tillskott som förtydligar den rådande sorten genom att kontrastera mot den.*
- *Se till att kompletteringar av stadsmiljön utgår ifrån och tydligt motiveras i relation till den historiska stadskärnans befintliga kulturmiljövärden och karaktär.*
- *Bevara den historiska stadskärnans genomgående och enhetliga lägre skala, i kontrast mot föreslagen högre bebyggelse i angränsande omvandlingsområden. Inom området är det inte lämpligt med höga hus, då dessa skulle göra det svårt att uppleva och läsa av den gamla stadens utbredning.*

Översiktsplanen anger att ”*I samband med planläggning och byggande ska behovet av fördjupade kunskaper om bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden klarläggas. Inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården får inte åtgärder vidtas som innebär att värdena påtagligt skadas.*”

Göteborgs Stads bevarandeprogram 1999, kvarteret ingår i det kommunala bevarandeprogrammet ”*Kulturhistorisk värdefull bebyggelse – ett program för bevarande*” (del 1–3, Inom Vallgraven 1: A) och ska hanteras som en värdefull miljö enligt PBL.

Antikvariskt planeringsunderlag, Kulturmiljövårdens riksintressen inom centrala Göteborg (SBK/WSP, 2020) som karaktäriserar området; *Bebyggelsens låga skala och sammanhållna karaktär med naturliga sten- och putsmaterial och traditionella*

arkitektoniska formspråk där ingen enskild byggnad gör påtagligt anspråk på rumslig överordning, varken skal- eller uttrycksmässigt. Detta utgör en central del i riksintressegrunden som är mycket känslig för skal- och formförändringar.

Övrigt kulturmiljöunderlag där kvarteret ingår:

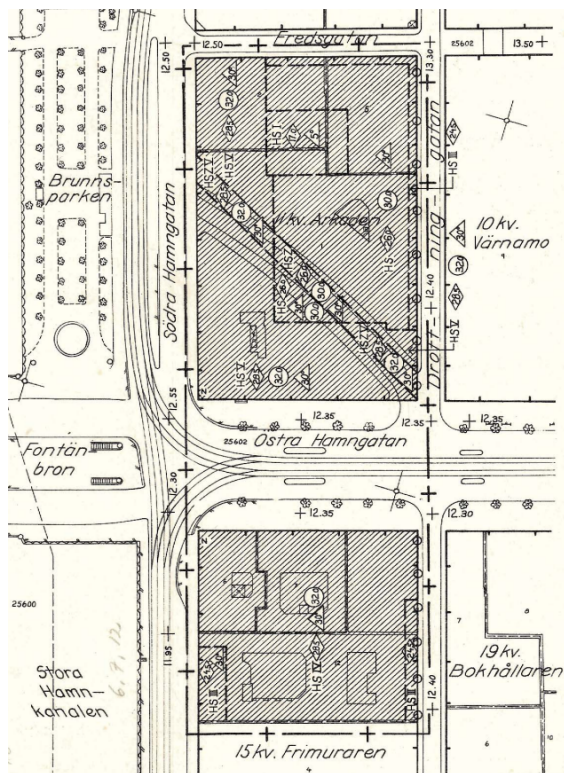
- Hus för hus i Göteborgs stadskärna (2003)
- Göteborgs södra centrum, antikvariskt planeringsunderlag för FÖP C/STUP SC (2018)

Politik för gestaltad livsmiljö och Göteborgs Stads arkitekturpolicy är två andra styrande dokument som ska användas som utgångspunkt. Arkitekturpolicyn pekar på arkitekturens viktiga roll i samhällsutvecklingen. Vidare beskrivs att Göteborg skall utvecklas till:

- En attraktiv stad med stark identitet
- En stad för människor
- En modig förebild inom arkitektur

Gällande plan

Stadsplanen (akt 1480K-II-3293) anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.



§ 1. Stadsplaneområdets användning

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål; dock få lokaler för annat, dock ej industriellt ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.

Område, som även betecknats med Z, får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,5 (tre och en halv) meter hålles tillgängligt för allmän gångtrafik.

Byggnad inom i första stycket betecknat område, som uppföres i kvartersgräns, betecknad med cirklar, får ej utföras på sätt som hindrar, att ett område längs gatan till en bredd av minst 3,0 (tre) meter och en fri höjd av minst 2,5 (två och en halv) meter över gatans plan användas för allmän gångtrafik. Pelare få anbringas endast där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.

Med z betecknat kvartershörn av i första stycket angivet område får icke bebyggas på sätt, som hindrar att utrymmet, som begränsas av de båda gatulinjerna och en rät linje av minst 10 (tio) meters längd och bildande lika vinklar mot vardera av dessa användes för allmän gångtrafik i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 2,5 (två och en halv) meter. Pelare få anbringas endast där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.

För del av planområdet gäller tomtindelning 3-7180.

Inom fastigheten Inom Vallgraven 15:13 finns idag en ledningsrätt i form av en transformatorstation.

Bedömning

Sammanfattning och slutsats

Förslaget, att bygga igen arkader längs en del av Drottninggatan, följer översiktsplanen och dess rekommendationer för området, om det görs på ett sätt som tar hänsyn till områdets kulturmiljö, arkitektur och stadssammanhang samt skyfallsproblematik. Ett ställningstagande om att bygga in arkader har gjorts i och med ändringsplaner för närliggande kvarter från 2010-tal. Byggnaden, tillika fastigheten, utgör en del av kvarteret Frimuraren vilket är en del av den historiska stadskärnan och vetter mot Drottninggatan, Östra Hamngatan och Södra Hamngatan med Stora Hamnkanalen. Byggnaden uppfördes för Svenska Handelsbanken 1978 och verksamheten finns fortfarande i huset men har lämnat bottenvåning med den tidigare huvudentrén i hörnet mot Södra Hamngatan. En varsam renovering av byggnaden och ett helhetsgrepp för dess bottenvåning är välkommet.

Kulturmiljövärdena och påverkan på dessa utifrån Riksintresse kulturmiljövården behöver tydligt beskrivas i fortsatt planering. Skyfallsproblematik samt samordning med övriga byggprojekt Inom Vallgraven är ytterligare aspekter att belysa.

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer med stadens översiktsplan och de rekommendationer som anges tematiskt och geografiskt.

Stadsmiljö

Den historiska stadskärnan och specifikt Inom Vallgraven utgörs av en fullt utbyggd stadsbebyggelse med omsorgsfullt utförd arkitektur från fem århundraden. Spåren från stadens olika historiska skeenden är läsbar i allt från stadsplanen med vallgrav och bastioner, Stora Hamnkanalen (stadens första hamn) och flera kvarstående byggnader från 1600-talet.

Området utgör en fungerande och levande stadsmiljö med höga kulturvärden. Bebyggelsen har genomgående en relativt låg och jämn skala. Även modernare bebyggelse håller sig inom en likartad skala. Befintliga byggnader, stadsrum och parker utgör en stor tillgång även för omgivande stad och har en betydande roll i upplevelsen och avläsbarheten av Göteborgs historiska utveckling, stadens identitet och attraktivitet. Lokala byggnadsmaterial och byggnadstradition skänker särprägel och identitet. Den historiska stadskärnan innebär en resurs för stadslivet, stadens invånare och besökare. En stadskärna behöver både aktivitet och lugn. Ju fler människor som befolkar stadskärnan desto större behov av lättillgängliga, rekreativa offentliga rum och lugna gator. Det är sådana kontraster som ger en levande stadskärna för alla. En stor potential för stadskaraktären och stadslivet finns i de större stadsrum som omger den historiska stadskärnan.

Att den historiska stadskärnan är regionens kärna och ett levande kommersiellt centrum bidrar till att kulturmiljön hålls levande och kan utvecklas genom att brukas. Samtidigt innebär detta en stor utmaning i samband med pågående stadsutveckling och stadens expansion. Den befintliga stadsstrukturen är redan tät, det finns få ytor som är möjliga att bebygga. Utmaningen ligger i att hitta en balans och interaktion mellan handel, samtida drivkrafter och historisk stadskärna.

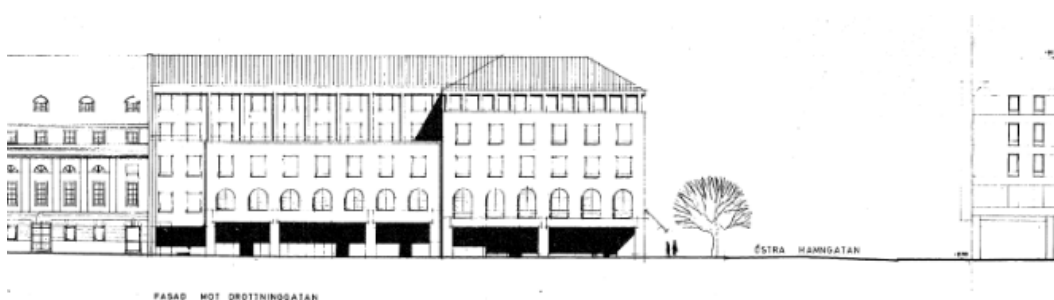
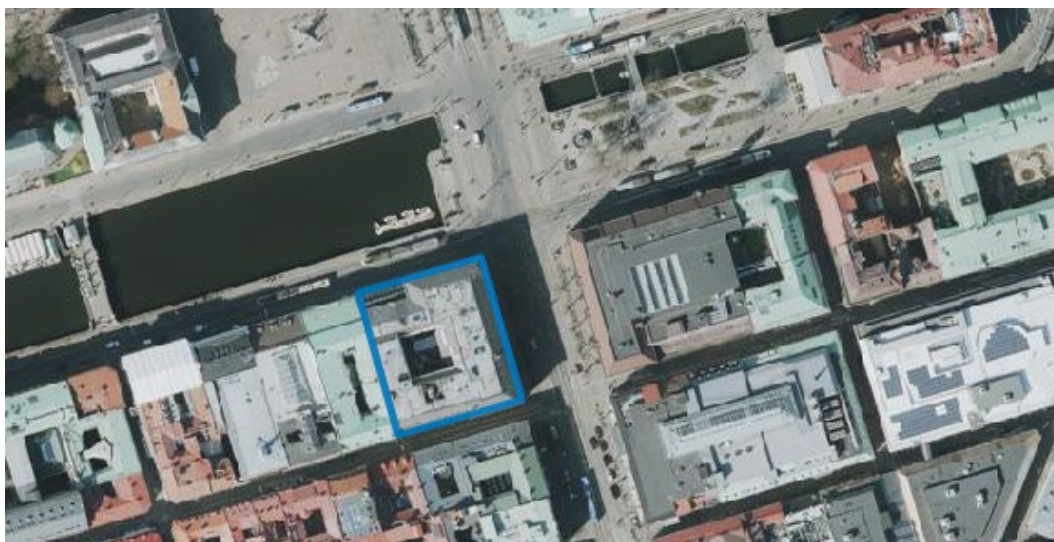
Områdets omsorgsfullt utformade och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer och stadsrum, inslag av småskalighet i fastighetsindelningar och byggnadshöjder, välavvägda proportioner samt en relativt sammanhållen och låg stadssiluett innebär en hög känslighet för förändringar. Även karaktärsdrag i den mer nära skalan är känsliga för förändringar och tillägg avseende fasadutformning, material- och kulörer. Rekommendationer för området är framtagna i Översiktsplan för Göteborg.

Kvarterets historik

Göteborgs stadsbyggnadsnämnd beslöt 1968 att alla nybyggda fastigheter i stadskärnan skulle förses med arkader. Följden av det kan ses i de fyra större nybyggnadsplaner som antogs i sydöstra stadskärnan under tioårsperioden 1962–72; samtliga planer föreskriver att arkader skall uppföras.

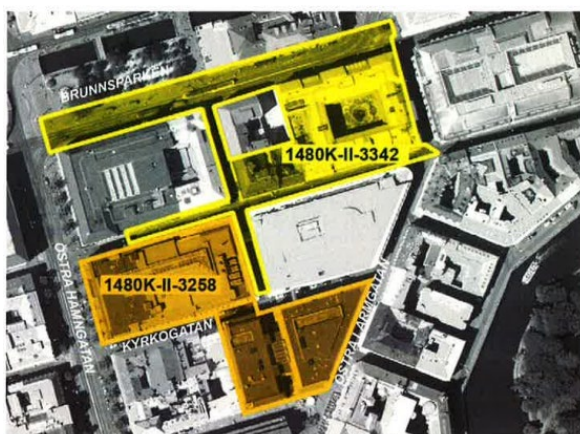
I 1990-talets planeringsdokument får arkaderna kritik. De negativa faktorer som nämns är otrivsamma miljöer samt tråkiga och mindre livfulla gaturum.-Arkaderna ansågs inte längre heller motiverade utifrån trafiksituationen då den nya ambitionen var att stänga ute bilar från stadskärnan. Under 2000- och 2010-talet byggdes tvärgatorna Inom Vallgraven om till gångfartsgator. Till följd av detta har beslut om ändringar av gällande planer för att möjliggöra att arkader byggs igen fattats för flera närliggande kvarter under 2010-tal. Ett ställningstagande om att bygga in arkader har gjorts i och med dessa ändringsplaner





Byggnaden, tillika fastigheten, som är en del av kvarteret Frimuraren, uppfördes för Svenska Handelsbanken 1978 enligt ritningar av Tengbom arkitekter. Kvarteret består av kontorslokaler med butiker och restaurang. Byggnaden är i fem våningar med fasader av betong. För detta nya bankpalats revs Svenska Handelsbankens första byggnad, två köpmanshus med fasader från tidigt 1800-tal och ytterligare ett par hus, se flygfoto från 1942. Handelsbanken är fortfarande verksam i byggnaden, men sedan under 2010-talet lämnade de sina banklokaler i gatuplan i hörnet Södra och Östra Hamngatan. Sedan 2021 är Wallenstam nya ägare till fastigheten.

En varsam renovering av byggnaden och ett helhetsgrepp för dess bottenvåning är välkommet.



Ändringsplaner för att bygga in arkader.

Trafik och parkering

Arkader längs del av Drottninggatan kommer att tas bort. Dessa arkader löper dock inte längs hela kvarteret vilket gör dem mindre användbara för det ursprungliga syftet. Sedan ett antal år tillbaka är Drottninggatan med flera av tvärgatorna tvärs Västra- och Östra Hamngatan ombyggda till gångfartsgator. Arkader har ungefär samtidigt med dessa ombyggnationer byggts igen längs ett flertal gator.

Miljö- och hälsoaspekter

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

Skyfall, se inkomna yttranden, Kretslopp och Vatten. Åtgärder för att hantera skyfall kan bli aktuella.

Samband och beroenden

Ett flertal andra kvarter Inom Vallgraven har redan byggt in arkader, se kapitlet trafik- och parkering.

Samordning kommer under genomförandet att krävas med övriga projekt Inom Vallgraven (kopplat till bl a Kungsportsbrons restaurering)

Detaljplanarbete

Viktiga frågor i kommande planarbete är:

- Arkitektur och kulturmiljö
- Högvatten och skyfall
- Angöring till befintligt garage
- Samordning genomförande övriga projekt Inom Vallgraven (kopplat till bl a Kungsportsbrons restaurering)

Ekonomi för planarbetet – inom kontorets budget.

Planen och planområdet bedöms ha social komplexitetsnivå 1.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, SBF Geotekniker, SDF Centrum, Exploatering, Stadsmiljö och Stadsfastigheter för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

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 gasledningar 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 finns tillgängliga 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)

GENAB har inget emot ändring av detaljplanen.

GENAB vill understryka att de tänkta arbeten kommer ske intill ett stråk innehållande flera av GENAB:s elledningar som finns intill fastighetsgränsen i Drottninggatan.

Kontaktperson för GENAB:

Ilijaz Kenjar, 031 - 62 59 93

ilijaz.kenjar@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

Göteborg Energi fjärrvärme har inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrkyla behöver mer information då vi har en servisledning för fjärrkyla som ansluts till fastigheten vid Drottninggatan. Vi behöver få till oss var källarväggen är placerad på fastigheten för att säkerställa att befintlig servisledning inte blir svår att komma åt om arkaden byggs in.

Kontaktperson:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98

elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Inget att erinra.

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Kontaktperson:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98

elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra på själva planen.

Vi har befintlig fiber och kanalisation in i fastigheten idag.

Kontaktperson för GothNet:

Johnny Wassmuth, 031-62 65 38

johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete.

Utredningsbehov och information

Det kan eventuellt finnas behov av en mindre dagvatten- och skyfallsutredning eller mindre PM.

VA-ledningar

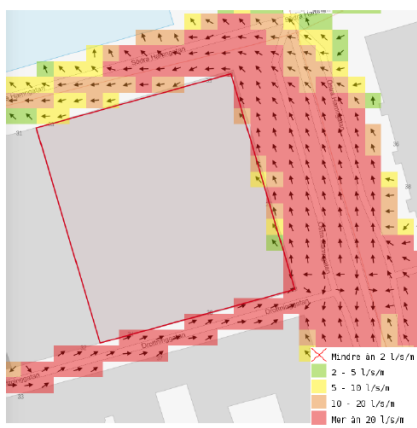
Inga synpunkter.

Skyfall

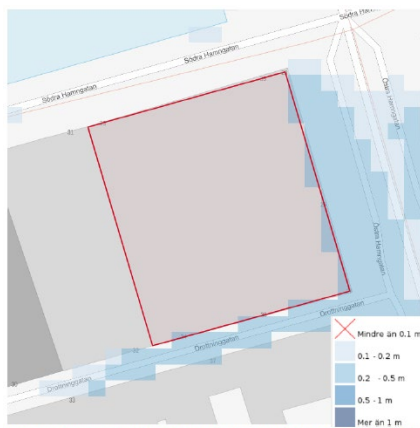
Vid ett klimatanpassat 100-årsregn så uppstår höga flöden längs Drottninggatan och Östra hamngatan samt att det blir stående vatten längs gatorna. Vattendjupet längst gatorna uppnår ett maxdjup på mellan 0,2–0,5 m.

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.

Entréerna bör anpassas så att vatten inte rinner in i verksamhetslokalerna vid ett skyfall. Det skulle kunna göras genom att höja upp entréerna eller att det placeras ut en barriär när skyfallshändelsen uppstår. Det är dock viktigt att säkerställa att det finns flera utrymningsvägar om det placeras en barriär vid dörren.



Figur 1. Ytvattenflöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GO-kart)



Figur 2. Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (Urklipp GO-Kart)

Dagvatten

Inga synpunkter.

Avfall

Kretslopp och vatten har beträffande avfall inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges.

Kulturförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått in en ansökan om planbesked gällande inbyggnad av en befintlig arkad längs Drottninggatan, utmed den aktuella hörnbyggnadens fasad från korsningen med Östra Hamngatan.

Byggnaden ligger i Göteborgs historiska stadskärna och omfattas av stadens bevarandeprogram samt område av riksintresse för kulturmiljövården. Hela innerstaden är också en fast fornlämning.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen ser inga hinder för en utveckling av området enligt ansökan, givet att de redan i remissen resta frågeställningarna kring kulturmiljö, fornlämningsområde, arkitektur och gestaltning hanteras i kommande plan.

SBF Geotekniker

Marken inom området utgörs av fyllnadsmaterial på lera. Leran kan antas vara sättningskänslig, eventuellt med pågående sättningar.

Fastigheten omfattas av en detaljerad stabilitetsutredning (Sweco, 2011). Utredningen visar på ej tillfredställande stabilitet för området utanför planområdet mot kanalen, dvs gatan/spårområdet och kajen. Stabiliteten är i stor grad avhängig på kajens beskaffenhet. Aktuellt förslag bedöms inte påverka planområdets stabilitet negativt. För en eventuell detaljplan kommer det dock krävas en geoteknisk handling som behöver kunna visa att planområdets stabilitet är tillfredställande, med eller utan åtgärder, dvs att planområdet inte påverkas av stabilitetsproblem utanför planområdet.

Förutsatt att ovanstående beaktas bedöms ett positivt planbesked som möjligt ur geoteknisk synvinkel.