

Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



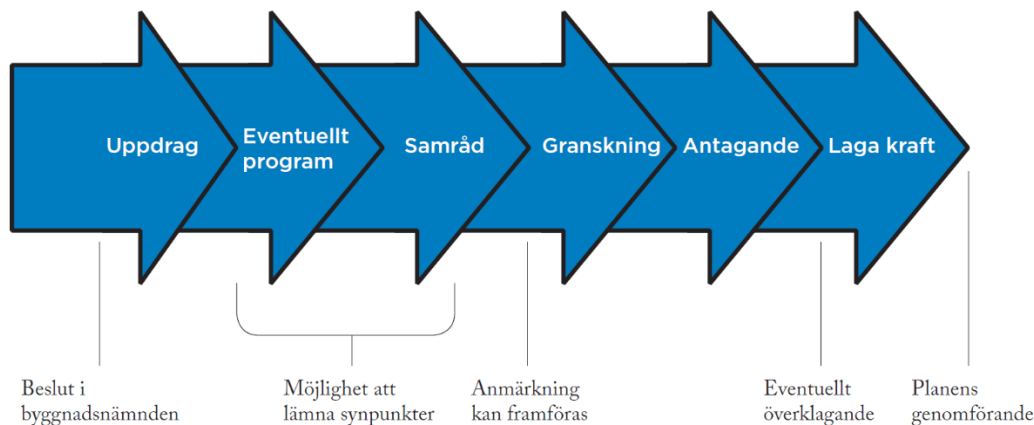
Figur 1. Illustration från Ahrbom & Partner

Samrådshandling oktober 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15 (Beslut om startplan för år 2021)

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2024-10-09 – 2024-11-05.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 53

Jacob Edwijn, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 70

Camille Delepierre, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 20 80

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2024-10-02

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: 2023-00062

Handläggare SBF

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

[se](https://www.goteborg.se)

Diarienummer EXF: 2023-00936

Handläggare EXF

Jacob Edwijn

Tel: 031-368 13 78

jacob.edwijn@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 1 - Samrådshandling. Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven - Utformningsförslag från december år 2022.

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Påbyggnad av NK-huset geoteknisk och hydrogeologisk utredning för detaljplan, WSP, 2023-12-07. Beställd av fastighetsägaren, Hufvudstaden.
- PM dagvatten och skyfall, Kretslopp och vatten, 2023-02-08. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners AB, 2024-09-04. Beställd av fastighetsägaren Hufvudstaden.
- Kulturmiljöutredning, Antiquum, 2023-04-06. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

SAMRÅDSHANDLING

- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö av samrådsförslag koncept (Koncept 2023-06-05): Detaljplan för utveckling av Kv Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven, Antiquum, 2023-06-09
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö av samrådsförslag (2023-11-10): Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven, 2023-11-20. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Vybilder, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-06-13
- PM arkitektonisk kvalitet, Ahrbom & partner 2024-09-30. Beställd av fastighetsägaren Hufvudstaden.
- Solstudie, Ahrbom & partner, 2024-09-16. Beställd av fastighetsägaren Hufvudstaden.
- PM - Avrinning av koppar från fasadmateriel och förslag till passiva reningsåtgärder NK tillbyggnad, Göteborg. Envix, 2023-02-15. Beställd av fastighetsägaren Hufvudstaden.

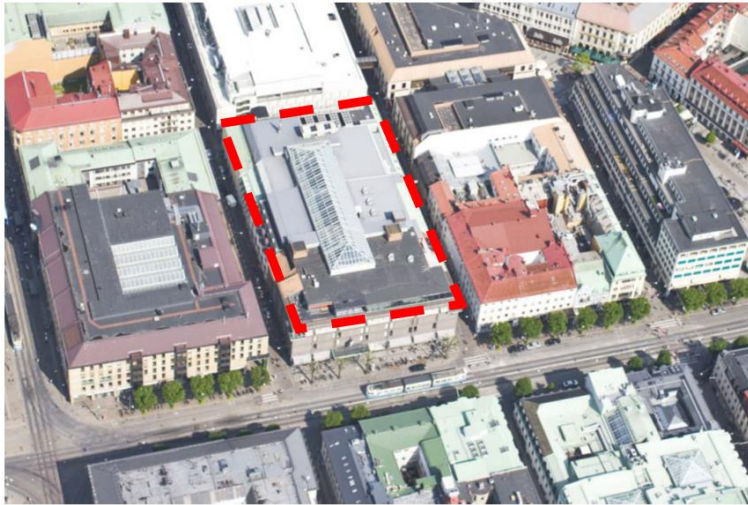
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR UTVECKLING AV KVARTERET VÄRNAMO VID ÖSTRA HAMNGATAN INOM STADSDELEN INOM VALLGRAVEN

	1
Planprocessen	2
Planinformation	2
Samrådstid:	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
Planens syfte och förutsättningar	6
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	8
Överensstämmelse med översiktsplanen	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Syfte	8
Läge, areal och markägoförhållanden	9
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	10
Mark, vegetation och fauna	18
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	18
Sociala förutsättningar	24
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	27
Service	27
Teknisk försörjning	27
Risk och störningar	28
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	29
Bebyggelse	29
Arkitektonisk kvalitet	30
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	41
Service	43
Friytor och naturmiljö	43
Sociala aspekter och åtgärder	43
Teknisk försörjning	44
Övriga åtgärder	46
Fastighetsindelning	47
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Avtal	48
Dispenser och tillstånd	48
Tidplan	48
Upplysningar	49
Genomförandetid	49
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	49
Motiv till detaljplanens reglering	50
Nollalternativet	67
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	67
Miljökonsekvenser	68
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	71
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	72

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om-, till och påbyggnad av hela kvarteret Värnamo. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att användningen av kvarteret bidrar till att stärka stadslivet i stadskärnan med en bred variation av verksamheter så som exempelvis handel, kontor, restauranger med mera. Transformationen av kvarteret ska ske inom ramen för den historiska stadskärnans förutsättningar relaterat till riksintresset för kulturmiljövården och områdets kulturhistoriska värden.

Planens innebörd och genomförande



Figur 2. Till vänster bild på NKs huvudbyggnad hur den ser ut år 2024 mot Östra Hamngatan. Till höger illustration från Ahrbom & Partner som visar hur byggnaden föreslås byggas till och på samt omgestaltas.



Figur 3. Flygvy över kvarteret Värnamo som visar föreslagna till- och påbyggnader. Illustration från Ahrbom & Partner.

Detaljplanen medger om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Inom Vallgraven 10:9, Kvarteret Värnamo. Byggnaden föreslås innehålla användningen centrum och kontor, vilket motsvarar de verksamheter som finns idag. Planen föreskriver bevarande av gatufasader på två byggnader samt varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Förslaget bygger på tre delar; en delvis konvertering av befintliga fasader, en transformationszon i övergången mellan gammalt och nytt som utgår från det ursprungliga och en samtida påbyggandsdel i tre indragna våningar som är tydligt samtida och gestaltade som en sammanhållen helhet.

Förslagets idé är att den föreslagna påbyggnaden dras in från fasadliv så att den endast i begränsad utsträckning påverkar upplevelsen av höjdskalet från sidogatorna. Vissa av byggnaderna i kvarteret kompletteras med nya våningar - tillbyggnader - som relaterar till byggnaderna under, men i respekt för den historiska läsbarheten dras tillbaka något från fasadliv samt ges en enklare detaljering.

Påbyggnaden utformas likt en krona i 2-3 våningar och ges en enhetlig, kvarterssammanhållande gestaltning där pilastrar med tydlig vertikalitet skapar en klassisk rytm, likt en modern tolkning av en antik stoa. Transparenta och täta delar läggs i olika liv vilket ger en nyansering av fasaden och en påtaglig reliefverkan, där ljus och skuggor får fasaden att leva och förändras över dygnet - alltefter solens vandring. Påbyggnadens våningar trappar successivt in från de ursprungliga byggnadernas fasadliv och skapar en terrassering.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär avvägningar mellan översiktsplanens olika intressen och strategier. Översiktsplanen förordar dels en utveckling av stadskärnan där all typ av handel ska främjas, dels strategier och rekommendationer för påverkan på stadssiluett och läsbarheten av stadskärnan som kulturmiljö.

Tillkommande rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser innebär att det juridiska skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ökar. Ett antal utformningsbestämmelser syftar till att säkerställa att tillbyggnaderna sker med anpassning till befintlig bebyggelse och att påbyggnaderna utformas med ett enhetligt uttryck. Sammantaget syftar föreslagen reglering till att begränsa negativ påverkan, dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla ursprungliga byggnaders läsbarhet. De negativa konsekvenser som planförslaget medför är placeringen av det översta våningsplanet mot Östra Hamngatan, vilket medför stora negativa konsekvenser för den måttliga höjdskalan som är ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövården.

Planförslaget innebär därmed avvägningar mellan olika intressen. Förvaltningens bedömning är att planförslaget har utformats för att tillgodose olika intressen och därmed innebär en lämplig utveckling av stadskärnan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förvaltningens bedömning är att förslaget till detaljplan har avvägt översiktsplanens olika intentioner och att förslaget innebär en utveckling av stadskärnan samtidigt som hänsyn tas till stadssiluetten och läsbarheten av stadskärnan som kulturmiljö.

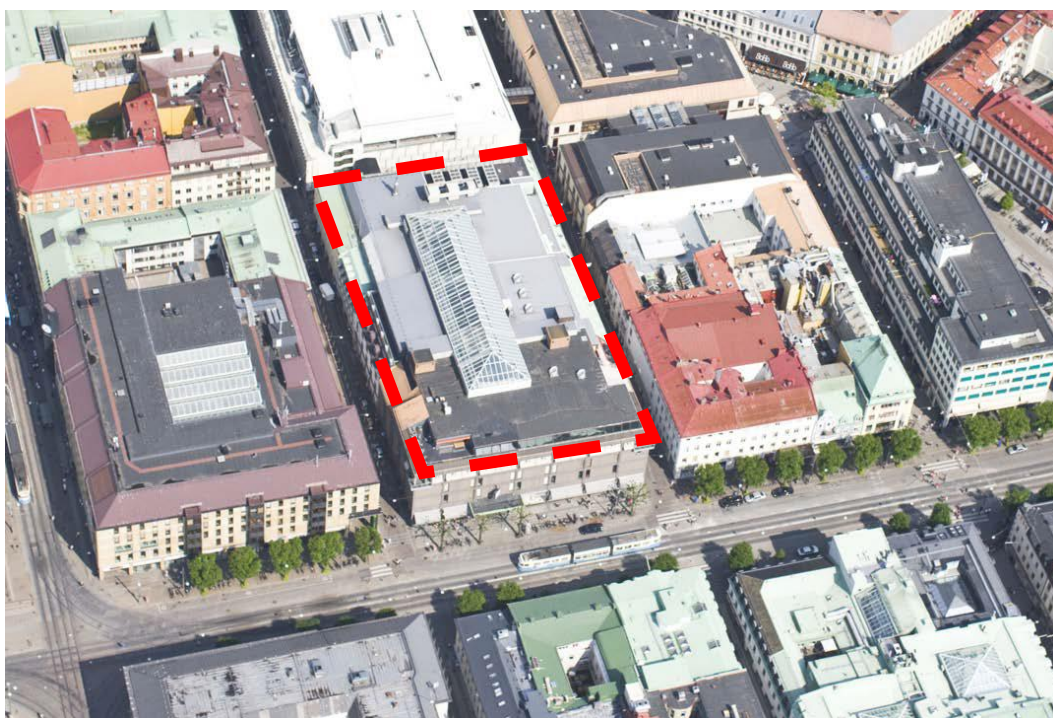
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

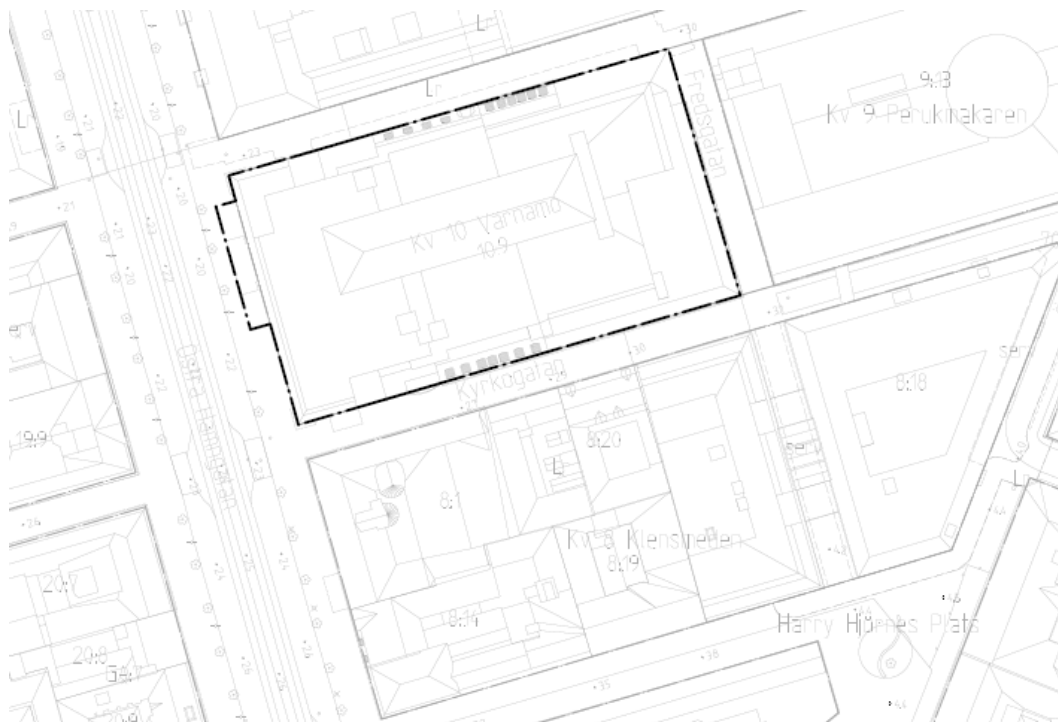
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om-, till och påbyggnad av hela kvarteret Värnamo. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att användningen av kvarteret bidrar till att stärka stadslivet i stadskärnan med en bred variation av verksamheter så som exempelvis handel, kontor, restauranger med mera. Transformationen av kvarteret ska ske inom ramen för den historiska stadskärnans förutsättningar relaterat till riksintresset för kulturmiljövården och områdets kulturhistoriska värden.

Före arbetet med detaljplanen startade har det genomförts parallella uppdrag som syftade till att arbeta fram ett förslag som tog ett helhetsgrepp om kvarteret och få fram högkvalitativa förslag till om- och påbyggnad. Detaljplanen syftar därför också till att säkerställa och bearbeta en utformning som följer intentionerna i resultatet från de parallella uppdragen.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet är beläget vid Östra Hamngatan som ligger i de mest centrala delarna av Göteborg.

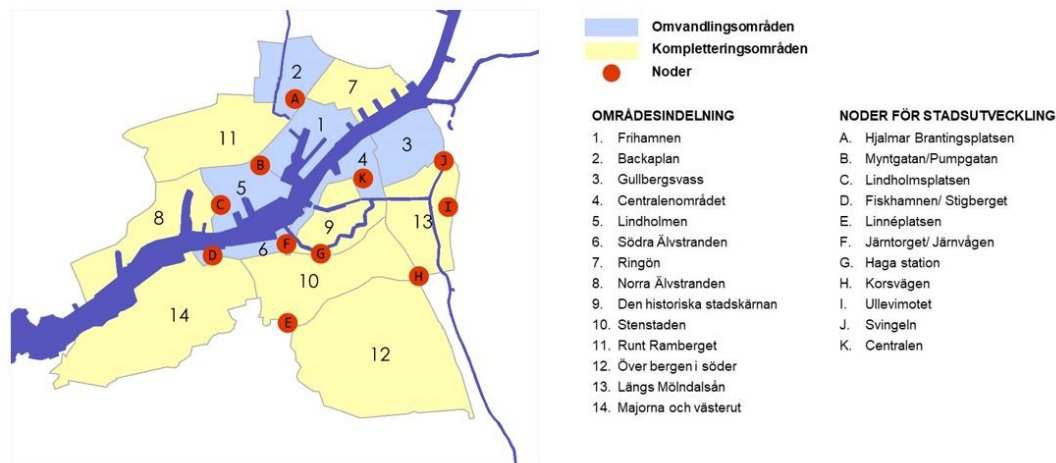


Figur 4. Grundkarta med planområdesgräns.

Planområdet omfattar 4520 m² och ägs av en privat markägare.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Innerstaden



Figur 5. Karta som redovisar det område som benämns som Innerstaden i översiktsplanen. Området innerstaden är i sin tur uppdelat i 14 olika delområden där området för denna detaljplan ingår i nummer 9 den historiska stadskärnan.

Geografiska inriktningar – innerstaden – utgångspunkter

I stadens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 finns geografiska inriktningar för olika områden. Under den geografiska inriktningen för innerstaden anges följande:

Göteborg och Göteborgsregionens växer. Centrala Göteborg är regionens kärna med en specifik roll och funktion för boende och arbetande i staden och för besökare: Området ska kunna erbjuda attraktiva, levande och hälsosamma stadsmiljöer för alla.

En välfungerande innerstad/stadskärna är viktigt för utvecklingen av staden som helhet och för att bibehålla och utveckla innerstadens attraktivitet i den ökande regionala konkurrensen.

Målbild för Innerstaden

En målbild har tagits fram för centrala Göteborg, med utgångspunkt dels i översiktsplanens mål och strategier och Vision Älvstaden och dels i områdets specifika identitet, karaktär och förutsättningar.

Centrala Göteborg ska byggas med omsorg om stadens invånare. Området ska erbjuda en god, jämlik och hälsofrämjande livsmiljö, där resurser nyttjas på ett hållbart sätt för ett gott liv till alla oavsett ålder, inkomst, härkomst eller fysiska förutsättningar.

Offentliga rum och bebyggelse i centrala Göteborg ska samverka i en väl gestaltad stadsmiljö med ett innovativt och blomstrande näringsliv värdigt platsens unika roll i regionen samt en hållbar mobilitet, som bidrar till ett enkelt och fungerande vardagsliv.

Kompletteringsområden

Delområde 9, den historiska stadskärnan, där detta planområde ligger är utpekad som ett kompletteringsområde. För kompletteringsområden anger översiktsplanen följande:

Den största delen av den centrala staden utgörs av en tät sammanhängande stadsstruktur, formad av olika planeringsideal och tidsepoker med bebyggelseområden som utvecklats över tid. Här råder generellt ett högt tryck på förtätning i form av bostäder, kontor och samhällsservice. Inom kompletteringsområdet finns begränsningar för hur mycket ny bebyggelse som går att tillskapa med hänsyn till de behov och brister som finns redan idag. Ytorna för bebyggelse är begränsade och det är brist på parker samt på friytor som kan täcka behovet för skola och förskola. I Innerstaden förslås att endast en mindre andel ny bebyggelse tillkommer inom detta område, förutsatt att behov av ytor för parker och kommunal service kan tillmötesgå. Kompletteringar ska främst omhändertas inom befintlig stadsstruktur, till exempel genom att använda befintliga byggnader till nya ändamål. Öppna ytor ska endast i undantagsfall tas i anspråk.

Stadskärna

För planområdet anger översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad stadsbebyggelse – Stadskärna. I rekommendationerna för området anges följande:

Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Inom området bör en differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge enligt följande:

SAMRÅDSHANDLING

- Hög exploateringsgrad med hög andel verksamheter och lägre bostadsinnehåll i noder.
- Medelhög exploateringsgrad med jämn blandning av bostäder och verksamheter i stråk.
- Lägre exploateringsgrad med högt bostadsinnehåll i mellanområden.

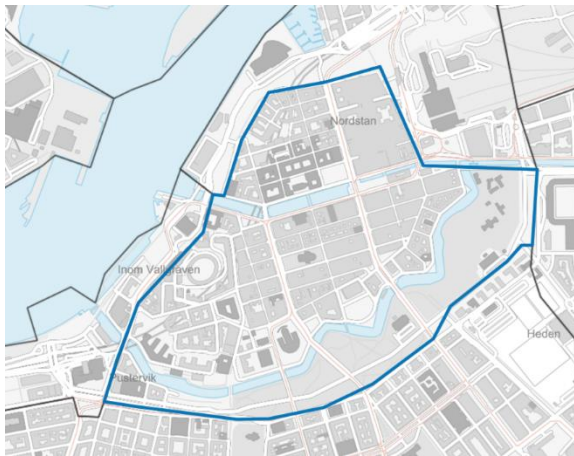
Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. I stadskärnan och i den utvidgade innerstaden behöver kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Kollektivtrafik i hög hastighet ska om möjligt ske planskilt. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskilt gäller detta i den historiska stadskärnan.

All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.

Beskrivning

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Delområde den historiska stadskärnan



Figur 6. Avgränsningen av delområde den historiska stadskärnan

I översiktsplanen finns det geografiska inriktningar där den historiska stadskärnan beskrivs närmare. De beskrivningar och rekommendationer som är av relevans för detta planprojekt är följande:

Med den historiska stadskärnan avses det område som en gång var den befästa stadens område. Området omfattar stadsdelarna Inom Vallgraven, Nordstaden och Pustervik samt Kungsparken/ Trädgårdsföreningen.

Miljön 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.

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.

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

- 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.
- Bevara så långt det är möjligt befintlig småskalig fastighetsindelning, som en viktig grund för en blandad och differentierad stadsmiljö även i framtiden.
- 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.

Handel och näringsliv

Tematisk inriktning näringsliv och handel

I översiktsplanen finns det tematiska inriktningar där näringsliv och handel utgör en egen tematisk inriktning. I den tematiska inriktningen framgår bland annat:

Tillgång till handel och service ser olika ut i olika delar av staden. Nya handelsytor ska framförallt tillkomma i de delar av staden som är underförsörjda med handel och i lägen som förenar god varuförsörjning med hållbart resande. Utveckling av handel och upplevelser i innerstaden spelar en särskilt viktig roll för stadens attraktivitet samt den regionala utvecklingen och ska därmed prioriteras.

Stadskärnan har en särskilt viktig position som handelsdestination, då den erbjuder staden och regionens invånare ett unikt utbud av handel och upplevelser. Ett brett och rikt handelsutbud i stadskärnan kräver god tillgänglighet för inresande konsumenter. I en växande stad bygger tillgängligheten på att en stor andel reser kollektivt eller med cykel. Ett stort lokalt underlag i form av bostäder har också betydelse. I stadskärnan ska handelsutvecklingen ske i samklang med de höga kulturhistoriska värden som är unika för innerstaden.

Geografisk inriktning – innerstaden – näringsliv, akademi och handel

I översiktsplanen finns det även geografiska inriktningar. Under rubriken *Geografiska inriktningar – innerstaden – näringsliv, akademi och handel* finns ett avsnitt som belyser strategier och ställningstaganden för dessa teman.

Centrala Göteborg spelar en särskilt viktig roll för akademi och näringsliv. I de täta stadsmiljöerna i regionens kärna finns goda förutsättningar för interaktion och möten mellan människor och verksamheter, något som många företag och branscher gynnas av. Här behöver det finnas plats för både stora och små företag inom en bredd av branscher. Det bidrar till den mångfald som kännetecknar storstäders attraktionskraft. Innovativa utbildnings- och kontorsmiljöer för regionens tillväxtbranscher inom kunskap och tjänstesektorn ska erbjudas. Vid sidan av dessa behöver centrala Göteborg bidra med goda stadsmiljöer för handel och upplevelser samt plats för kreativa och kulturella näringar och småföretag. I översiktsplanen avses begreppet handel omfatta detaljhandel (dagligvaror och sällanköpsvaror), kommersiell service (frisörer, gym med med), hotell och restaurang

Handel och besöksnäring i Göteborgs stadskärna

- Stärk och utveckla attraktiviteten för city som besöksmål.
- Bejaka nyetableringar, om- och utbyggnader för nya butikskoncept så att det också stärker stadskärnans kulturmiljövärden.
- Lokalisera nya handelsetableringar och verksamheter till stadskärnan och noderna.
- Bejaka stadsdelscentrum i noder med rätt förutsättningar.
- Utred alltid större etableringars effekter på befintliga strategiska handelsstråk.

- Värna och utveckla parkeringshubbar i strategiska lägen för god tillgänglighet till Innerstadens handel för inresande kunder.
- Prioritera handelns behov av trivsel, utbud och tillgänglighet för kunder och leveranser i befintliga och framtida handelsstråk.
- Stärk stadskärnan och innerstaden med funktioner som leder till aktivitet och trygghet på kvällstid.
- Bevara verksamheter i bottenvåningar i centrala Göteborg för en variation av verksamhetslokaler och levande stadsmiljöer.
- Planlägg för handel och verksamhetslokaler i bottenvåningar i huvudstråk i Innerstaden med rätt förutsättningar för handel

Centrala Göteborg är en marknads- och mötesplats för både kommunens och hela regionens invånare. Handelsplatsen city utgörs av egentligen en ganska liten del av centrala Göteborg. Turister och inresande från regionen står för en stor del av omsättningen och har stor betydelse för butikerna. För ett fortsatt högt innehåll av handel och andra verksamheter som bidrar till liv och rörelse, behöver stadskärnan vara tillgänglig och attraktiv för såväl inresande kunder som för boende i närmiljön och utvecklas utifrån ett besöksnäringssperspektiv.

Digitalsamhällets utveckling jämte nya konsumtionsmönster har förändrat stadskärnans som mötes- och handelsplats. Innehållet går mot en större andel tjänster och upplevelser. Som regionens mest tillgängliga plats med kollektivtrafik är det en hållbar plats för konsumtion av olika slag och ska därför vidareutvecklas, så att goda förutsättningar för handel och möten bibehålls.

Stadskärnan konkurrerar om kundernas köpkraft med andra handelsplatser och inköpskanaler. Det är förmågan att bibehålla attraktiviteten som avgör om Göteborgs stadskärna fortsätter att vara regionens största handels- och mötesplats. Genom ett konkurrenskraftigt handelsutbud i historiska stadskärnan bibehålls ekonomiska förutsättningar för fastighetsägare av att vårda och bevara fastigheter, stadsrummets ”väggar” och stadens siluett. Stadskärnans styrka är den samlade upplevelsen av kultur, handel och restauranger i en historisk stadsmiljö. Ytterligare ett värde är offentliga mötesplatser som kan ställas om mellan vardag och fest.

För en levande stadskärna är det viktigt att stötta och bejaka utbyggnad och utveckling av handel av olika slag. I stadskärnan kan det dock ligga en utmaning i att hitta rationella och tillräckligt stora ytor för nya handelskoncept att växa och utvecklas. Kulturmiljön i stadskärnan står för en del av attraktiviteten för besökare, men innebär ofta att verksamheterna måste hålla sig inom vissa ramar för att inte påverka stadens siluett och stadsrummets proportioner, som kommer sig av den ursprungliga 1600-tals rutnätsplanen, ett unikt värde för Göteborgs identitet. Vilka möjligheter till fastighetsutveckling för nya handelskoncept som finns i olika delar av Innerstaden, och särskilt den historiska stadskärnan, behöver utredas från fall till fall.

Strategi för handelsutbyggnad i de centrala delarna av Göteborg

Handel och upplevelser i den befintliga stadskärnan ska ges goda förutsättningar att växa och utvecklas. Stadskärnan ska vara tillgänglig och trivsamt för turister och besökare.

Nyttillskott av funktioner som handel och upplevelser som stärker stadskärnans utbud ska bejakas.

Kontorsmiljöer

Tillgodose kontorsbranschens och andra personalintensiva verksamheters tillväxtbehov i de mest regionalt tillgängliga lägena av Innerstaden.

Utveckla strategiska kontorslägen med ett högt innehåll av arbetsplatser och urbana verksamheter.

Säkerställ att det i områden med hög andel dagbefolkning skapas förutsättningar för flöden av människor genom området till exempel genom sammanhängande stråk till övriga Innerstaden och kvalitativa offentliga rum.

Planera för fler funktioner i kontorsområden som skapar aktivitet och kvällsliv, till exempel bostäder, hotell och kvalitativa offentliga platser.

Nya kontorslokaler är en viktig beståndsdel när Innerstaden växer. Många arbetsplatser i staden bidrar till liv och rörelse genom att fler befolkar stadens gator och nyttjar stadens utbud i form av handel, restaurang och service med mera. Även institutioner för högre utbildningar spelar i det avseendet en stor roll, då studenterna utgör en betydande del av dagbefolkningen i centrala Göteborg.

Centrala Göteborg är det område där den största jobbtillväxten i Göteborg kan ske. Det beror på att tjänstesektorn, som står för en stor del av de nya arbetstillfällena i Göteborg, efterfrågar de egenskaper som området erbjuder. Regional tillgänglighet med kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för det kunskapsintensiva näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Kv Värnamo ligger mitt i den historiska stadskärnan som utgör ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken - Göteborgs Innerstad O 2:1-5 - med motiveringen: *”Storstadsmiljö, formad av funktionen som ”Sveriges port mot väster” och det för sjöfart, handel och försvar strategiska läget vid mynningen av Göta älvs vattensystem. Rikets främsta sjöfartsstad samt residensstad, domkyrko- och universitetsstad, präglad av tre seklers handelsaristokrati. Ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst, och på stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen. Den göteborgska byggnadstraditionen med dess olika stadsdelskaraktärer. (Skolstad, Universitetsmiljö, Stiftsstad)”* (Riksantikvarieämbetet)

En riksintressant kulturmiljö är ett område som är betydelsefullt för förståelsen av länets och landets historia, till exempel en sammanhållen miljö som bildar en helhet och hålls ihop av ett antal karaktäristiska drag. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. En påtaglig skada kan t ex uppstå om en åtgärd mer än obetydligt skadar något av de värden som utgör grunden för riksintresset.

Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården

Kommunens målsättning i den aktuella översiktsplanen är att ingen påtaglig skada ska uppkomma på riksintressen för kulturmiljövården. Till översiktsplanen hör bilagan *”Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården”* som togs fram år 2021 av Stadsbyggnadsförvaltningen, i vilken det bland annat anges att den historiska

stadskärnans gentemot omgivningen lägre kropp och siluettlinje ska värnas för den befästa stadens fortsatta avläsbarhet samt att den traditionellt låga bebyggelsen och småskaliga fastighetsindelningen ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.

I vägledningen identifieras även ett antal anspråk som kan innebära påverkan på riksintresset, dessa är:

- Stadsutveckling i strategiska lägen som ger förändrade visuella sammanhang, såsom till exempel förbyggda utblickar, blockerade siktlinjer och skymda landmärken.
- Bebyggelseförtätning som bryter mot landskapsbilden och en lokal tradition av bebyggelse som följer terrängen och betonar topografin.
- Förtätning med höga hus som innebär en betydande förändring av stadsbilden.
- Bebyggelseomvandling med sammanslagning av fastigheter.
- Ombyggnader i form av till- och / eller påbyggnader som förändrar bebyggelsens skala.
- Rivning av befintlig bebyggelse.
- Bebyggelseförtätning i öppna stadsrum, kantzoner eller grönområden.
- Ett mer intensivt nyttjande av kulturhistoriskt värdefulla offentliga miljöer, till exempel parker och andra grönområden.

Uttolkning av riksintresset

Hela staden innanför vallgraven skyddas som riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintressets uttryck är indelat i ett antal värdebärande teman, varav följande har bedömts som relevanta för kv Värnamo och dess närmsta omgivning:

Tema 1: Den befästa kanalstaden

Tema 2: Stadsnydningen

Tema 3: Handelsstaden/Storstadsomdaning/ Cityomvandling

Tema 4: Göteborgska särdrag i stadsbilden

För mer utförlig beskrivning av riksintresset och hur de olika temana uttrycks inom och i anslutning till planområdet se *Kulturmiljöutredning inför detaljplan för utveckling av kv Värnamo vid Östra hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven av Antiquum, 2023-03-02*.

Bevarandeprogram

Sydöstra city ingår i stadens bevarandeprogram från år 2000, bevarandeområde Inom Vallgraven 1:A med motiveringen: *”Cityområdet som helhet inklusive vallgraven har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Det speglar Göteborgs ursprungliga roll som ”Sveriges port mot väster” och även stadens senare utveckling. Miljön innehåller också unika exempel på stadsplanering och arkitektur från olika epoker”*.

Hela kvarteret Värnamo är också upptaget i bevarandeprogrammets del III, Moderna Göteborg med motiveringen: *”Kvarterets bebyggelse är en sammanhållen miljö som*

under nästan ett halvt sekel dominerats av varuhuset NK. NK-huset är ett tydligt exempel på varuhusens intåg i stadskärnorna under en kort period på 1960- och 70-talen. Sedan försvann de ut i externhandelsområden.”

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan II-3258, som vann laga kraft år 1968 samt ändring av stadsplaner för Kv Härberget, NK huset och Kompassen detaljplan II-5207 som vann laga kraft år 2013. Planernas genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Hela planområdet är bebyggt med NK-huset. Det finns ingen vegetation eller faunan inom planområdet.

Marken runt kvarteret består av hårdgjorda ytor. Marknivån ligger på ca +3 längs med Fredsgatan i öst och sluttar svagt till ca +2 längs Östra Hamngatan i väst.

Geoteknik

Byggnaderna inom planområdet är uppförda under olika tidsperioder och grundläggningen varierar mellan byggnaderna. De geotekniska förhållandena och grundläggningen av respektive byggnad beskrivs i *Påbyggnad av NK-huset geoteknisk och hydrogeologisk utredning för detaljplan PM geoteknik och hydrogeologi, 2022-12-07*.

Det översta jordlagret består av ett 0,1–2,5 m mäktigt fyllningslager med lokalt större mäktigheter där motfyllning har utförts mot djupare liggande källarplan. Under fyllningen följer en naturligt lagrad lera till 20–25 meters djup i kvarterets östra del och till ca 30 meters djup i den västra delen. Under leran finns ett lager med friktionsjord med någon meters mäktighet på berg.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

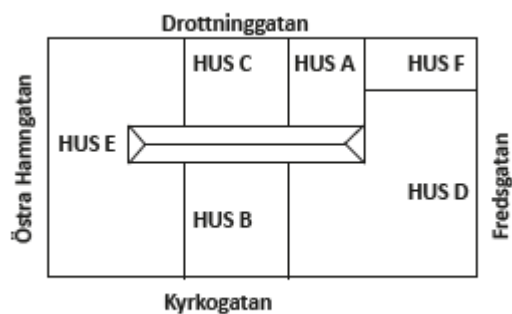
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I *Kulturmiljöutredning inför detaljplan för utveckling av kv Värnamo vid Östra hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven av Antiquum, 2023-03-02* finns en mer utförlig bebyggelsehistorisk beskrivning av området och kvarteret.

Områdets historik

Kv Värnamo ligger i sydöstra city och utgör tillsammans med ytterligare fem kvarter väster om Östra Larmgatan en femtedel av den ursprungliga 1600-talsstaden. En stor del av den äldre bebyggelsen i sydöstra city och kv Värnamos närhet har rivits och miljön domineras idag av 1960- och 1970-talens tillägg med inslag av enstaka äldre byggnader.

Det aktuella kvarteret har en lång historia som handelskvarter. Här låg under tidigt 1800-tal en känd handelsgård som givit namn åt kvarteret och på 1860-talet startades Göteborgs första varuhus i ett av husen mot Östra Hamngatan, Ferdinand Lundquists varuhus (byggnaden revs i samband med uppförandet av NK:s nuvarande huvudbyggnad). Varuhuset växte med tiden och vid mitten av 1900-talet omfattade det hela kvarteret. På 1960-talet togs varuhuset över av Nordiska Kompaniet (NK).



Bebyggelsen i kvarteret har förändrats successivt under århundradena och dagens sex byggnader är uppförda under olika tider och har därmed olika karaktär. Här finns två stenhus (hus C och F) med rötter i 1800-talet men om- och påbyggda under tidigt 1900-tal. NK's huvudbyggnad (hus E) och den stora byggnadsvolymen i korsningen Fredsgatan/Kyrkogatan (hus D) ersatte ett antal äldre byggnader på 1960-talet medan de resterande två byggnaderna (hus A och B) uppfördes med gatufasader utformade som historiska kulisser år 1992. Interiört har stora förändringar skett i samtliga byggnader och idag är det i huvudsak gatufasaderna som är bevarade. Det kvarstår inga gårdsfasader och av taklandskapet kvarstår endast vissa takfall mot gatan till följd av senare tiders påbyggnader på kvarterstaken.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoriskt värde

I kulturmiljöutredning inför detaljplan för utveckling av kv Värnamo vid Östra hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven framtagen av Antiquum finns en mer utförlig bebyggelsehistorisk beskrivning av respektive byggnad inom kvarteret samt karaktärisering av respektive byggnad och beskrivning av dess kulturhistoriska värde.



Figur 7. Ritningar av hur bebyggelsen i kvarteret ser ut idag. Till vänster: Fasad mot Östra Hamngatan, Hus E. Till höger: Fasad mot Fredsgatan med hus D samt hus F längst till höger.



Figur 8. Ritningar av hur bebyggelsen i kvarteret ser ut idag. Fasader mot Kyrkogatan. Längst till vänster hus E därefter kulissfasaden på hus B och den långsträckta fasaden på hus D.



Figur 9. Ritningar av hur bebyggelsen i kvarteret ser ut idag. Fasader mot Drottninggatan. Längst till vänster hus F därefter kulissfasaden på hus A liksom gatufasad på hus C. Längst till höger hus E.

Hus E - NK's huvudbyggnad



Figur 10. Foto Antiquum. Huvudfasad mot Östra Hamngatan.

NK's huvudbyggnad uppfördes efter ritningar av arkitektkontoret Contekton och stod färdig år 1971.

Under 1980- och 1990- talen gjordes flera interiöra förändringar. År 1986 byggdes takvåningen om interiört. NK's stora emblem på taket togs ner. År 1991 utfördes en stor ombyggnad som omfattade interiören i hela kvarteret. Två äldre byggnader revs och ersattes med nya och i samband med detta gjordes stora ingrepp i huvudbyggnadens interiör i gränsen mot hus C för att skapa en ljusgård. På taket tillkom en långsträckt ljuslanternin. År 1994 omgestaltades huvudbyggnadens fasad i plan 4 som glasades upp

och försågs med balkonger. I början av 2000-talet utfördes en ombyggnad av huvudfasadens bottenvåning då arkaderna byggdes in som butiksyta. Samtidigt ersattes det ursprungliga skärmtaket med ett nytt. Därefter har även arkaderna mot Drottning- och Kyrkogatan byggts bort och skyltfönstren flyttats ut i fasadliv.

Då interiören sedan tidigare är kraftigt ombyggd är det kulturhistoriska värdet i huvudsak kopplat till det exteriöra uttrycket som är starkt signifikant för dåtidens varuhus med ett slutet och inåtvänt formspråk. Den tidstypiska brutalistiska utformningen där konstruktionen redovisas och används som ett arkitektoniskt uttrycksmedel i fasaderna är välbevarat, även om förändringar av fasaden i våning 4 har förtagit detta uttryck något.

Hus C – Drottninggatan 41



Figur 11. Foto Antiquum. Fasad mot Drottninggatan

Byggnaden uppförd ca 1792, ombyggd 1917-1922. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde genom sitt relativt välbevarade exteriöra uttryck. Den utgör en av få bevarade äldre byggnader i sydöstra city vilket gör den betydelsefull för att förstå miljöns äldre historia och den omdaning av den äldre staden som skedde under 1800-talets andra hälft och tidigt 1900-tal. Med sin bevarade gatufasad bidrar den till stadskärnans karaktär och sammanhållna volymuppbyggnad. Då interiören är kraftigt ombyggd är det kulturhistoriska värdet i huvudsak kopplat till exteriören. Dock utgör 1700-talsvalven i källaren en viktig rest av stadens och kvarterets äldre historia.

Hus A – Drottninggatan 43



Figur 12. Fota Antiquum. Fasad mot Drottninggatan 43.

På tomten uppfördes ett magasin i två våningar för grosshandlare HJ Mattson år 1841, vilket sedermera kom att byggas om och på år 1876. Den äldre byggnaden revs år 1991-1992 och ersattes med dagens byggnad i tre våningar. Gatufasaden utfördes som en kuliss med inspiration av den äldre byggnaden. Bottenvåningen utformades med en arkadgång med rusticerade pelare.

Byggnaden är sentida och gatufasaden utgörs av en kuliss, vilket ger den ett begränsat kulturhistoriskt värde. Gatufasaden har dock ett visst värde genom sin uppbyggnad som en trevåningsbyggnad med markerad sockel, uppglasad butiksvåning samt fasad inspirerad av 1800-talets putsarkitektur vilket bidrar till upplevelsen av den äldre stadskärnan och understödjer förståelsen för det sena 1800-talets omdaning av innerstaden till ett cityområde för handel. Värdet är kopplat till gatufasadens övergripande karaktär snarare än till originalmaterial.

Hus F – Drottninggatan 45-47



Figur 13. Foto Antiquum. Fasad mot Drottninggatan

På hörntomterna Drottninggatan/Fredsgatan hade handelsgården ”Värnamo” sin verksamhet under 1800-talet. År 1917 skedde en omfattande ombyggnad av tre befintliga stenhus som hade uppförts mellan åren 1793 och 1823. Ombyggnaden gjordes för biograf

Odéon och det var vid denna tid som byggnaden fick sitt nuvarande utseende. Hur mycket som finns kvar av byggnaderna från 1800-talet är okänt.

Byggnaden besitter ett högt kulturhistoriskt värde som en av kvarterets äldsta byggnader. Spår av kvarterets äldre byggnader från slutet 1700-talet och tidigt 1800-tal kan finnas kvar i delar av byggnaden. Genom sin relativt välbevarade fasad från 1917 speglas tydligt tidens arkitektoniska ideal. Den närmast festliga gestaltningen och något högre höjdskalen speglar även nöjeslivets och biografernas intåg i stadskärnan i början av 1900-talet. Med sin utpräglade 20-talsklassicerande putsfasad utgör den ett unikt inslag i den äldre stadskärnan. Då interiören är förändrad och den fd biografsalongen inte längre finns kvar är det kulturhistoriska värdet kopplat till exteriören.

Hus D – Fredsgatan 7



Figur 14. Foto Antiquum. Fasad mot Fredsgatan

Byggnaden uppfördes i tre våningar samt inredd takvåning mellan åren 1965-1966 efter ritningar av Zimdals arkitektkontor. Den fick en utpräglad modernistisk gestaltning. Med sin stora volym och långa fasader innebar den ett avbrott i den äldre stadskärnan, men höjdskalen anpassades till sitt sammanhang och de smala kvartersgatornas karaktär genom att gatufasaden i tre våningar tydligt förhöll sig till den kringliggande äldre staden. Fasaderna putsades och försågs med tegelmurade fack, något indragna i förhållande till putsfasaden. I vardera tegelmurat fack placerades högsmla fönsterpartier. Bottenvåningen upptogs till stora delar av skyltfönster. Byggnaden avslutades uppåt av en bred taksarg av plåt.

År 1984 utfördes fasadförändringar avseende bottenplanet där horisontella marmorband monterades ovan skyltfönstren. Likaså tillkom nya entrépartier mot Fredsgatan. På 1990-talet ändrades fasaden radikalt och gavs ett historiserande utseende, bl a byttes fönstren och försågs med målade omfattningar och de tegelmurade fälten putsades. Under senare tid har även takfotens utförande förändrats.

Till följd av att byggnadens gestaltning är förändrad och förvanskad har den ett begränsat kulturhistoriskt värde. Byggnaden är dock en del av kvarterets historia. Dess höjdskala understödjer den historiska stadskärnans samlade karaktär och upplevelsen av de trånga bakgatorna med byggnader om 2-3 våningar. De långa fasaderna innebär dock en minskad läsbarhet av den äldre stadens tomtindelning.

Hus B – Kyrkogatan 50



Figur 15. Foto Antiquum. Fasad mot Kyrkogatan.

Under tidigt 1800-tal stod här ett tegelhus i två våningar vilket byggdes om- och på år 1885. Den äldre byggnaden revs år 1991-1992 och ersattes med dagens byggnad. Gatufasaden utfördes som en kuliss med inspiration av den äldre byggnaden. Bottenplan utformades som en arkadgång med rusticerade pelare. Under 2000-talet har arkadgången byggts in som butiksyta och skyltfönstren flyttats ut i fasadliv.

Byggnaden är sentida och gatufasaden utgörs av en kuliss, vilket ger den ett begränsat kulturhistoriskt värde. Gatufasaden har dock ett visst värde genom sin uppbyggnad som en trevåningsbyggnad med markerad sockel, uppglasad butiksvåning samt fasad inspirerad av 1800-talets putsarkitektur vilket bidrar till upplevelsen av den äldre stadskärnan och understödjer förståelsen för det sena 1800-talets omdaning av innerstaden till ett cityområde för handel. Värdet är kopplat till gatufasadens övergripande karaktär snarare än till originalmaterial.

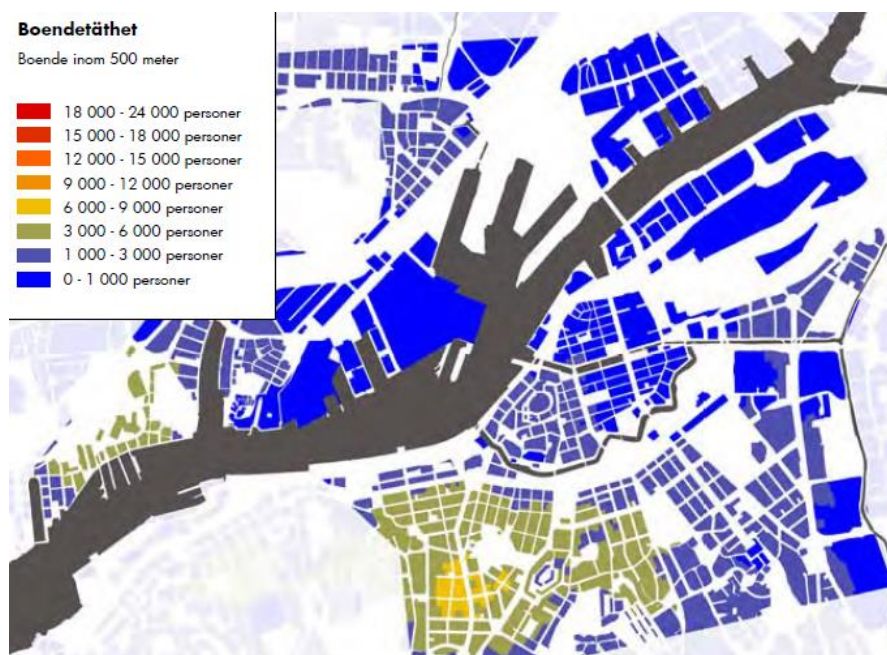
Sociala förutsättningar

Stadsdelen Inom vallgraven har endast en folkmängd på cirka 4200 personer men inkluderar ett stort antal arbetsplatser samt handel och andra verksamheter som gör att platserna i stadsdelen har ett stort antal besökare. Till följd av detta är stadsdelen starkt präglad av verksamheter och kontor knutna till handels- och näringslivssektorn.

I *Stadslivet i centrala Göteborg*, beställt av före detta Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har täthetsanalyser tagits fram. Dessa visar på att området Inom Vallgraven har den högsta täthetsskalan om man tittar på boende och arbetande. Om man däremot enbart tittar på boendetätheten så har området den lägsta skalan av täthet.



Figur 16. Täthet boende och arbetande. Illustration från Stadslivet i centrala Göteborg.



Figur 17. Boendetäthet. Illustration från Stadslivet i centrala Göteborg.

Östra Hamngatan och Fredsgatan är enligt Space Syntax analysen (se bild nedan) från *Stadslivsanalysen för centrala Göteborg* tillsammans med Kungssportsavenyn den mest integrerade gatan och är alltså en av de platserna i staden som det är lättast att hitta till och naturligt att använda. Det är längs dessa gator som förutsättningarna för ett mer intensivt och varierat stadsliv är som störst.



Figur 18. Space syntax analys från stadslivet i centrala Göteborg.

Området har en dagbefolkning som vida överstiger antalet boende i området. Utöver dagbefolkningens förvärvsarbetare tillkommer också många besökare, studenter och turister. I stora delar av centrum dominerar handelns utbredning närmiljön och många av stadens invånare vistas dagligen i mellanområdet för att konsumera varor, tjänster och upplevelser. Centrum och inom vallgraven är en strategisk plats för handel- och kontorsmiljöer, då den goda tillgängligheten med kollektivtrafik möjliggör en hållbar resväg till arbetsplatsen och ger goda förutsättningar till kompetensförsörjning.

Den låga andelen bostäder i området gör att det är en stor variation i gångflödet under dagtid och kvällstid. Det finns även en variation mellan hur stor andel av de olika gatornas verksamheter och entréer som är kvällsöppna. Fredsgatan och Drottninggatan som ligger i direkt anslutning till planområdet har få kvällsöppna entréer, medan Kyrkogatan har ett par restauranger som är kvällsöppna. Det finns fler hotell inom vallgraven vilket ger ett visst gångflöde kvällstid.

Trots att antalet anmälda brott i stadsdelen är högt känner sig befolkningen generellt trygg i sitt område. Oro för brottslighet i samhället är liten i stadsdelen jämfört med Göteborg i stort. Stora delar av centrum, särskilt Vasastaden och Lorensberg med Kungsporsavenyn, präglas av ett aktivt krog- och nattliv. De områden som framförs som mest otrygga kopplat till krog- och nattliv är nedre delen av Avenyn, mellan Kristinelundsgatan och Storgatan. Verksamheterna medför ofta problem med alkohol och narkotika, men också störningsproblem till närliggande bostäder.

I och med att boendetätheten i området är låg så finns det få barn i området. Det är även ont om lekplatser och lekytor. I Trädgårdsföreningen finns en lekplats men förutom den är det långa avstånd till lekplatser. Däremot finns det en stor andel ungdomar som vistas i området dagtid i och med att det finns flertalet gymnasieskolor inom vallgraven. Skolorna har sällan egen matsal utan eleverna får matkort som kan användas till lunch på caféer eller restauranger.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Östra Hamngatan, gång- och cykelväg finns precis utanför planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen i Brunnsparken ungefär 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses mycket god.

Huvudentrén till varuhuset vid Östra Hamngatan är tillgänglig idag. Den ligger i gatuplan och det finns tillräcklig svängradie för rullstol samt knapp för dörröppning. Även butiksentréerna och den andra ingången till varuhuset vid Fredsgatan är placerade i gatunivå och är tillgängliga.

Det finns inga befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

Service

Stadsdelen Inom Vallgraven har stort utbud av samhällsservice, platser för kultur och inte minst kommersiell service. I planområdets omgivning finns mängder av affärer och restauranger. Byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 10:9 inrymmer varhuset NK, andra butikslokaler, restaurang, café och kontorsutrymmen. Inom stadsdelen finns gott om framför allt privatägda vårdcentraler och tandläkare samt apotek.

I innerstaden finns i dag stora brister vad gäller tillgång till kommunal service samt lek och friytor. Det finns få anläggningar för barn-och ungdomsidrott eller mindre föreningar. Närmaste förskola ligger på Nedre Kvarnbergsgatan 17. En öppen förskola finns på Drottninggatan. Grundskolan Vittra Kronhusparken ligger på Kronhusgatan ca 300 meter norr ut.

Teknisk försörjning

Markförlagda ledningar finns i alla gator som omger fastigheten. Söder, norr och väster om fastigheten finns ledningar för el, fjärrvärme, gas, vatten och avlopp. Öster om fastigheten finns ledningar för dagvatten och spillvatten.

Fastigheten har idag en egen transformatorstation och är anslutet till högspänningsnätet. Fastigheten är ansluten till gasnätet via Östra Hamngatan. Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation.

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till befintliga anslutningspunkter vilka försörjer fastigheten Inom Vallgraven 10:9.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme via Drottninggatan. En tidig bedömning baserat på tillkommande 5000 BTA är att befintlig servisdimension håller för utökat behov.

Fjärrkyla

Det finns stamledningar för fjärrkyla angränsande till fastigheten i Drottninggatan. Verksamheten lämpar sig väl för att ansluta till fjärrkylanätet.

Dagvatten

Kapaciteten i ledningsnätet är delvis begränsad men Kretslopp och vatten bedömer att den inte kommer påverkas negativt till följd av de byggnadsförslag som föreslås i och med att andelen hårdgjord yta inte ökar.

Dagvattnet från området leds till det kombinerade nätet. Det finns begränsningar i ledningsnätet men i dagsläget finns inga planer på separering av området.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Anledningen är att detaljplanen inte innehåller användningen bostäder.

Luftkvalitet

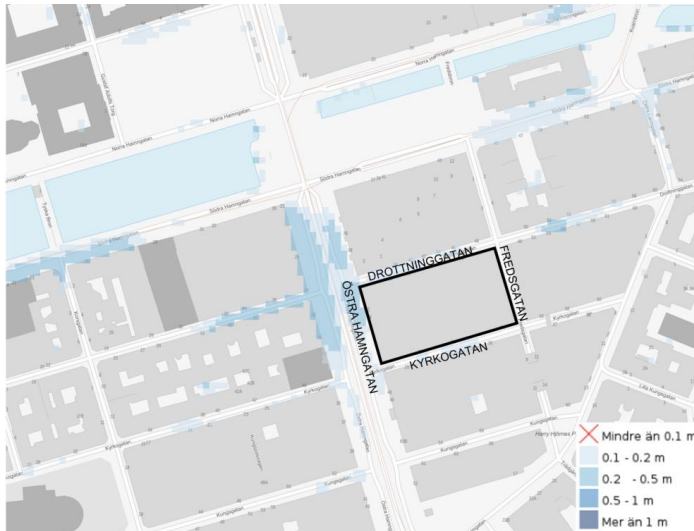
Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. Nedan visas beräknade halter för år 2018. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är 60 µg/m³.



Figur 19. Kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för år 2018 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar.

Översvämningrisk

Bilden nedan visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. På Östra Hamngatan samlas vatten vid ett skyfall upp till ett djup av ca 0,3 m. Denna vattensamling sträcker sig även in på Drottninggatan och Kyrkogatan men där endast till ett djup av ca 0,15 m. Fastigheten är tillgänglig via Fredsgatan även vid skyfall.



Figur 20. Befintlig skyfallssituation vid ett klimatanpassat 100års regn.

Stadens översvämningskartering visar att år 2100 kommer högvattenskydd krävas i området för att skydda mot stigande havsnivåer. Utredningsarbete med sådant skydd vid kanalmurarna har påbörjats. Föreliggande detaljplan ligger delvis inom det område som skulle ha nytta av högvattenskydd eller annan form tekniskt skydd.

PCB

På fasaden av byggnad E på fastigheten finns 2950 löpmeter PCB-fog med en medelhalt på cirka 1000 mg/kg.

Enligt PCB-förordningen skulle byggnaden vara sanerad från PCB senast den 30 juni 2014. Det finns möjlighet för miljöförvaltningen att ge dispens från detta datum, under vissa förutsättningar.

Eftersom fastigheten ska renoveras och byggas om har miljöförvaltningen gett dispens för att avlägsna PCB-fog. Dispensen förutsätter att PCB—haltiga fog- och golvmassor ska vara avlägsnade senast 31 december år 2028.

Om saneringen inte är utförd före utsatt datum måste fastighetsägaren söka en ny dispens och miljöförvaltningen får då göra en ny prövning.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Inom Vallgraven 10:9, Kvarteret Värnamo. Planen föreskriver bevarande av gatufasader på två byggnader samt varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Parallella uppdrag

Planförslaget har utgått från den arkitektävling som genomfördes 2021 och där vinnande förslag tagits fram av Ahrbom och partner arkitekter (A&P). Det vinnande förslaget har

bedömts och utvärderats av representanter från Hufvudstaden, Göteborg Stad och Sveriges Arkitekter. I bedömningen och utvärderingen av A&Ps förslag framförs bland annat att A&Ps förslag och koncept för utveckling och påbyggnad både är respektfullt mot befintlig bebyggelse och tydligt samtida. Förslagets styrka är den samtida omtolkning som görs av hela kvarteret, där kvarterets befintliga tidslager förädlas och påbyggnaden utgör en horisontell volym med eget uttryck. A&P redovisar ett arkitektoniskt grepp som övertygar. Ett nytt, tydligt läsbart tidslager tillförs med den sammanhängande påbyggnaden.

Konverteringen av fasaden mot Östra Hamngatan, och fasaden mot Fredsgatan blir samtida respektfulla och funktionella utvecklingar av det ursprungliga och ger en hög grad av elegans och representativitet genom kombinationen av större öppningar mellan utsida och insida och inslag av eleganta materialval i kombination med de mer robusta materialen (betong/sten/tegel/puts).

Östra Hamngatans fasad är återhållet elegant och det finns potential att genom små förändringar göra den än mer inbjudande.

Förslaget bygger på tre delar; en delvis konvertering av befintliga fasader, en transformationszon i övergången mellan gammalt och nytt som utgår från det ursprungliga och en samtida påbyggandsdel i tre indragna våningar som är tydligt samtida och gestaltade som en sammanhållen helhet.

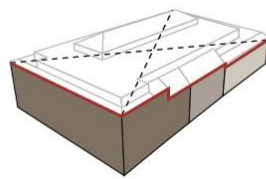
Arkitektonisk kvalitet

Koncept

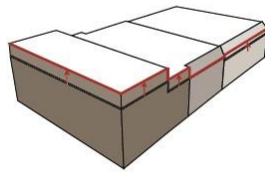
Konceptets idé är att den föreslagna påbyggnaden dras in från fasadliv så att den endast i begränsad utsträckning påverkar upplevelsen av höjdskalet från sidogatorna. Hus A, D och E kompletteras med nya våningar - tillbyggnader - som relaterar till byggnaderna under, men i respekt för den historiska läsbarheten dras tillbaka något från fasadliv samt ges en enklare detaljering. De tillbyggda våningarna är tydliga tillägg men bildar ändå en harmonisk helhet med respektive ursprungsbyggnad. Deras syfte är att höja kvarterets bas något för att ge en mer harmonisk relation mellan bas och topp.

Påbyggnaden utformas likt en krona i 2-3 våningar och ges en enhetlig, kvarterssammanhållande gestaltning där pilastrar med tydlig vertikalitet skapar en klassisk rytm, likt en modern tolkning av en antik stoa. Transparenta och täta delar läggs i olika liv vilket ger en nyansering av fasaden och en påtaglig reliefverkan, där ljus och skuggor får fasaden att leva och förändras över dygnet - alltefter solens vandring. Pilastrarna ger en finskalighet och en tydlighet som underlättar läsningen av påbyggandens volymspel sett från avstånd. De avslutas uppåt av en markerad krönlist. Påbyggnadens våningar trappar successivt in från de ursprungliga byggnadernas fasadliv och skapar en terrassering.

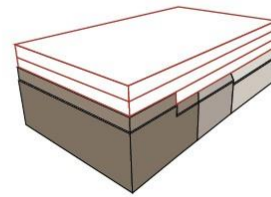
Koncept



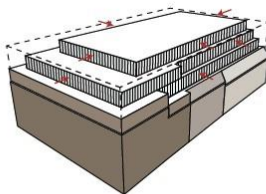
Grundvolym - befintliga påbyggnader rivs



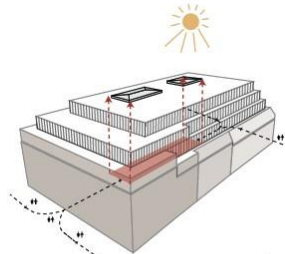
Grundvolym plus tillbyggda våningar - ny bas



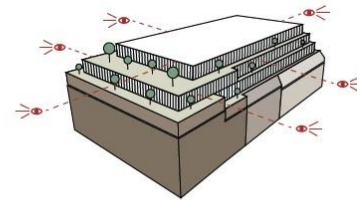
Påbyggda våningar - topp



Påbyggda våningar dras in från fasadliv



Ett samlande atrium knyter ihop flödena från de omgivande gatorna med entréplanet och vidare upp till ett nytt terrasslandskap



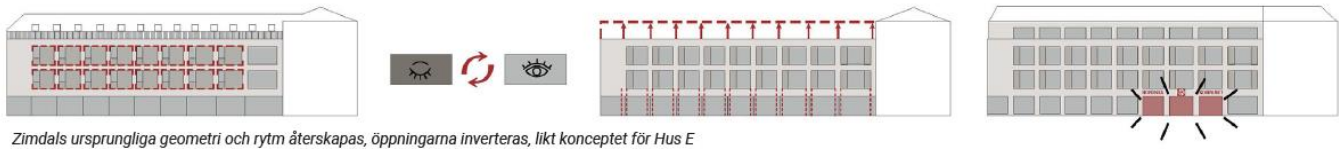
Terrasslandskapet kan erbjuda en varierad palett av upplevelser för hyresgäster och besökare.

Figur 21. Bilder som förklarar konceptet från Arhbm & Partner



Figur 22. Fasaddritningar som visar föreslagna till- och påbyggnader. Bilder från Arhbm & Partner.

Bef. hus E, fasaden mot Ö Hamngatan (samt mot tvärgatorna)



Zimdals ursprungliga geometri och rytm återskapas, öppningarna inverteras, likt konceptet för Hus E

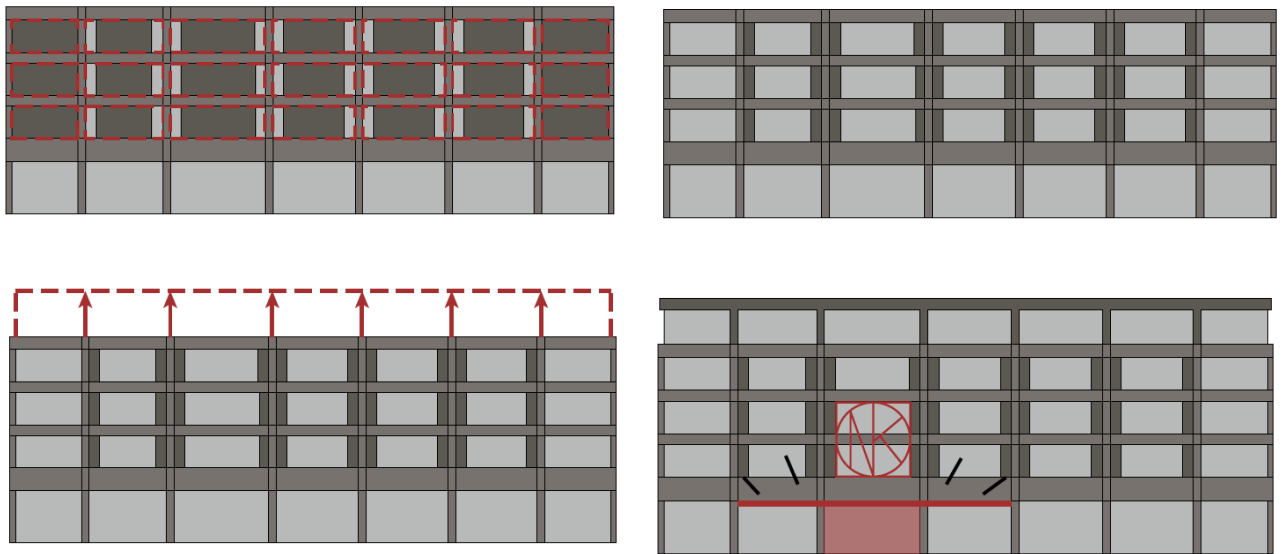
Figur 23.. Illustrationer från Ahrbom och partner av omgestaltning av Fredsgatans 7s fasad där utfackningarna delvis återskapas och fönsterpartierna görs större. Byggnaden byggs även på.

Den strama, tidiga 70-talsfasaden, ritad av Contekton Arkitektkontor, är tidstypisk för dåtidens varuhus - slutet och inåtvänd. Det antikvariska värdet i ett bevarande får vägas mot nutidens strävan mot öppenhet och ett behov av en större flexibilitet i användningen av planen. Det valda konceptet innebär ett skifte mellan öppet och slutet varmed proportionerna och rytmen i fasaden bevaras, men med en betydligt större kontakt mellan ute och inne som resultat. En tillbyggd krönvåning, som av respekt för den historiska läsbarheten underordnar sig ursprungsbyggnaden men i övrigt relaterar till den vad avser rytm och material, höjer fasadlivet mot Östra Hamngatan en våning och bevarar därmed den historiska byggnadsordningen med högre och mer storslagna fasader mot huvudgatorna. Ett nytt skärmtak vid huvudentrén föreslås placeras på den ursprungliga höjden och få en mer generös utsträckning, tre fack mot nuvarande ett.

Hus F – Fredsgatan 7



Figur 23. Ritning från 1969-talet där byggnadens ursprungliga utformning med rektangulära utfackningar syns. Ritning av Fredsgatan 7 från 1990-talet där fasaden omgestaltas, utfackningarna tas bort och byggnaden får ett mer historiserade utseende.



Figur 25. Illustration från Ahrbom och partner av transformationen och tillbyggnaden av fasaden mot Östra Hamngatan.



Figur 22. Illustration av omgestaltningen av Fredsgatan 7 fasad tillsammans med till- och påbyggnad.

Fredsgatan 7 (Zimdals hus, ark. Helge Zimdal) genomgick en historiserande fasadändring på 1990-talet. Fasaderna är så kraftigt förändrade att nästan inga spår syns av originalbyggnaden. Det valda förändringskonceptet ger byggnaden en gestaltning som

relaterar till Zimdals ursprungliga geometri och rytm och samtidigt skapar större ljusöppningar, vilket möjliggör en mer flexibel användning av byggnaden.

Zimdals fasad var gestaltad med rektangulära utfackningar, försänkta i putsytan och så fördelade att en mindre del var fönster och en större del tät och bestående av mexitegel. Nu föreslås ett skifte mellan öppna och slutna delar där de slutna delarna muras i tegel som en blinkning till Zimdals ursprungsgestaltning.

Den övriga fasaden - bröstningar och pelarlinjer - var ursprungligen putsade. Zimdals fasad var elegant i all enkelhet; livförskjutningarna och materialkombinationen puts och tegel har många samtida släktingar och det känns självklart att en utveckling av byggnaden tar sin utgångspunkt i originalgestaltningen.

Precis som på hus E föreslås detaljer som smyginklädnader, fönsterprofiler och skyltar utföras i patinerande material som dels samspelar med de andra materialen, dels blir ett kvarterssammanhållnade inslag.



Patinerad koppar



Patinerad mässing



Tegel



Puts

Figur 23. Illustration av föreslagna fasadmaterial i påbyggnaden och fasad mot Östra Hamngatan. Illustration av Arhbm och Partner

Terrass på plan 9

På plan 8 och 9 finns terrassytor i kvällssolsläge som kan användas av husets hyresgäster. Även på plan 7 finns det terrassytor som vetter mot sidogatorna.



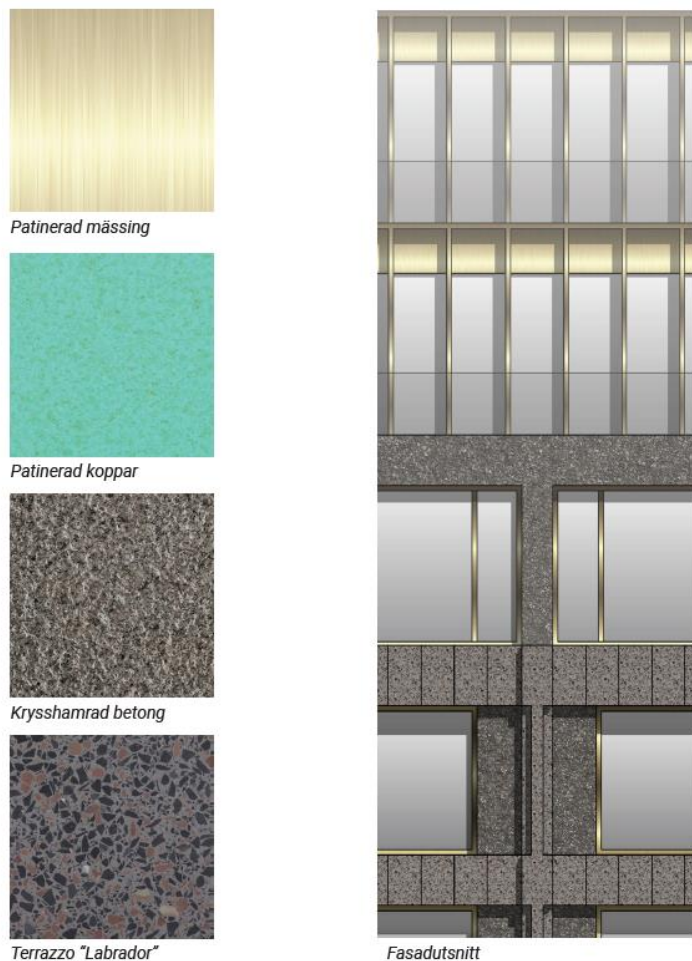
Figur 24. Illustration av terrasslandskapet på plan 8 och 9 från Arhbm & Partner.

Fasadmaterial

I det parallella uppdraget togs förslag på fasadmaterial fram där påbyggnaden föreslås utformas i glas och patinerad mässing. Fasaden mot Östra Hamngatan föreslås utformas med krysshamrad betong och terrazzosten. Fasaden på Fredsgatan 7 (Byggnad D) föreslås utformas med ljusgrå puts och ljusgrått tegel.

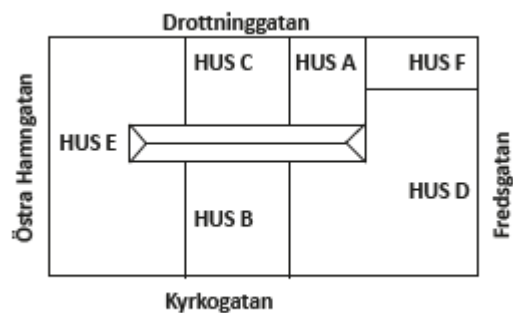
Under planarbetet har det gjorts en utredning gällande *"Avrinning av koppar från fasadmaterial och förslag på passiva reningsåtgärder"* från Enix, 2023-02-15. I utredningen har det tagits fram initiala beräkningar för avrinning av koppar. De fasadmaterial som har studerats är Nordic royal guld och Nordic green från Aurubis. För koppar påvisar beräkningen att det finns ett reningsbehov av dagvatten innan utsläpp till recipient. Utredningen innehåller förslag till reningsåtgärder genom exempelvis rening genom öppna avrinningsstråk i betong eller rening genom infiltration i växtbädd.

Detaljplanen reglerar dock inte ett specifikt fasadmaterial på påbyggnaden. Om patinerad mässing eller koppar föreslås användas får slutgiltiga reningsåtgärder och att de uppnår förväntad reningsgrad innan slutgiltiga steg i lokal dagvattenanordning samt avledning till recipient studeras i samband med bygglovsprövningen.



Figur 23. Illustration av föreslagna fasadmateriäl i påbyggnaden och fasad mot Östra Hamngatan. Illustration av Ahrbom och Partner.

Bevarande, rivning



Befintliga takuppgbyggnader på kvarterstaket rivs och kvarteret förses tillbyggda våningar som utförs som förlängning av tre av byggnadernas fasader samt påbyggnad av kvarterstaket. Själva rivningen bedöms medföra en liten konsekvens då takuppgbyggnaderna är sentida och de inte finns någon interiör eller exteriör koppling mellan dessa och kvarterets kulturhistoriska värden.

Planområdet består av en fastighet som innehåller 6 olika byggnader, se bild ovan. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för de byggnader som bedöms ha kulturhistoriska värden.

Kulturmiljöutredningen har konstaterat att de olika husen inom kvarteren besitter kulturhistoriska värden i olika hög grad beroende på deras tillkomsttid och hur förändrade eller oförändrade de är.

På hus C och F införs rivningsförbud för på gatufasaderna. Skyddsbestämmelser införs på samma byggnader för att kunna säkerställa bevarande av specifika byggnadselement så som exempelvis fasaddekor, fönstersättning, ankarslut och slammande fasader.

För hus E införs en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara det arkitektoniska med avseende på hur byggnadens konstruktiva principer och bärande linjer kommer till uttryck i fasaderna. Det införs även en varsamhetsbestämmelse för att väsentliga karaktärsdrag ska kunna bibehållas så som exempelvis terrazzosten och inslag av koppar samt nedtonad färgskala.

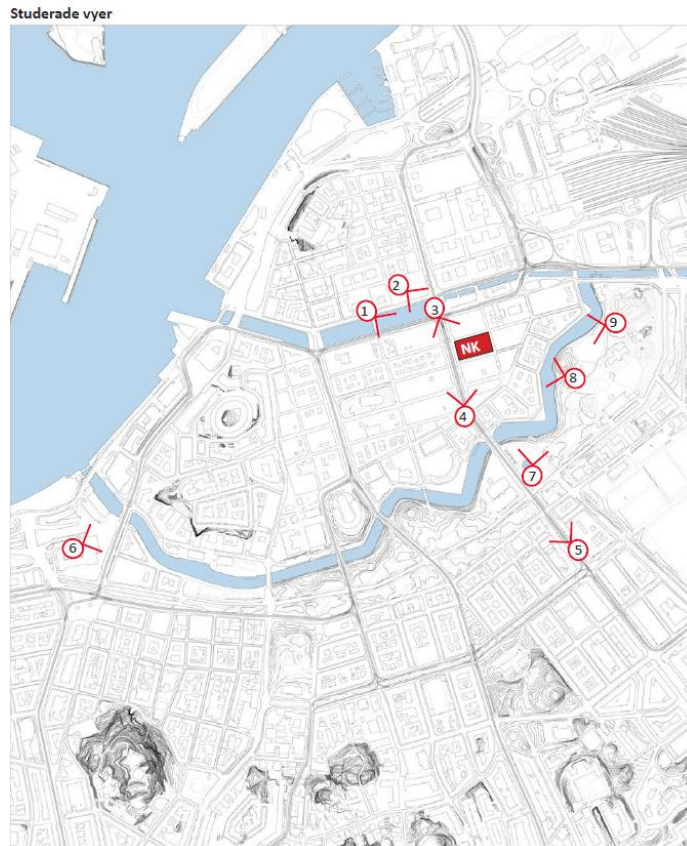
Hus A och B är uppförda år 1992, men fasaderna utfördes som en kuliss med inspiration av de äldre byggnaderna från 1800-talet som revs på 1990-talet. Varsamhetsbestämmelser införs på dessa två byggnader för att detaljer i deras utformning ska bibehållas så som fönstersättning, fasaddekorationer och takfot. Vidare införs en varsamhetsbestämmelse som syftar till att bibehålla karaktären av trevåningshus. Detta sker med en varsamhetsbestämmelse som anger att byggnadernas ursprungliga takfotshöjd ska vara enkelt avläsbar ifrån gatunivå.

Interiört är kvarteret mycket förändrat. Till följd av kraftiga interiöra ombyggnader utgörs interiören idag av en sammanhängande varuhusyta som saknar tydlig koppling till exteriörerna, bortsett från huvudbyggnaden mot Östra Hamngatan. Med anledning av detta föreslås inga interiöra skyddsbestämmelser. I källaren av byggnaden finns det valv från 1700-talet dessa skyddas dock med en generell skyddsbestämmelse.

Hela lydelsen av planbestämmelserna samt motivering till dem finns under rubriken *Motiv till detaljplanens reglering*.

Stadsbild

För att bedöma påverkan på stadsnivå har vybilder och visualiseringar framtagna av Stadsbyggnadsförvaltningen studerats. Följande vyer har studerats:



Figur 25. 1.Tyska kyrkans terrass, 2. Gustav Adolfs Torg, 3. Lejontrappan i Brunnsparken. 4. Kungssportsplatsen/Östra Hamngatan, 5. Avenyn, 6. Restaurangen på Hotel Draken, 7. Bältesspännarparken. 8.Trädgårdsföreningen mot Lilla Kungsgatan, 9.Trädgårdsföreningen mot Stora Nygatan

Vybilderna visar på att till- och påbyggnaderna blir synliga från vypunkt 2 vid Gustav adolfs torg. Från närmare håll syns de i vypunkt 3 Lejontrappan och vypunkt 4 Kungssportsplatsen/Östra Hamngatan. Från vypunkt 5 länge upp på Avenyn blir plan 9 delvis synligt men hamnar på ungefär samma höjd som centrumhuset och annan bebyggelse vid Kungssportsplatsen. Från vypunkt 6 tagen inifrån restaurangen på Hotell Draken blir till- och påbyggnaden synlig på längre håll. NK-huset syns strax bakom domkyrkan torn. Från vypunkt 7 Bältesspännarparken och vypunkt 8 Trädgårdsföreningen mot Lilla Kungsgatan skymtar den översta delen av påbyggnaden fram mellan befintliga byggnader. Från vypunkt 9 Trädgårdsföreningen mot Stora Nygatan är inte till- eller påbyggnaderna synliga.





Solstudie

En solstudie har genomförts av Ahrbom & Partner. Det som framkommer av solstudien är att skuggningen av fastighet Inom vallgraven 11:6 (kvarteret Arkaden) ökar under mars månad vid tidpunkterna 9 till 13. Skuggningen förflyttar sig därefter. Under kl 14 till 17 så ökar skuggningen av fasaderna på fastigheten Inom vallgraven 9:13 (kvarteret Perukmakaren). Under juni månad när det är flest soltimmar sker ingen förändring av skuggningen vid tidpunkt kl 09 till 13, däremot sker en ökad skuggning av fastighet Inom vallgraven 9:13 (kvarteret Perukmakaren) under tidpunkterna kl 14 till 17.

Varken kvarteret Arkaden eller kvarteret Perukmakaren innehåller några bostäder. Kvarteret Arkaden innehåller butiker, restauranger och kontor. Kvarteret Perukmakaren innehåller bland annat butiker, restauranger, hotell, kontor och parkeringshus.

Då skuggningen inte ske under samtliga soltimmar och kvarteren inte innehåller några permanentboende är förvaltningens bedömning att den ökade skuggningen inte innebär någon betydande olägenhet för någon enskild.

SAMRÅDSHANDLING

mars 15:00

befintlig



förslag



Figur 26. Utdrag ur solstudien från Ahrbom & partner. Bilden visar mars månad kl 15. Till vänster syns befintlig bebyggelse med kvarteret Värnamo i mitten, kvarteret Arkaden i norr och kvarteret Perukmakaren åt öster.

juni 16:00

befintlig



förslag



Figur 27. Utdrag ur solstudien från Ahrbom & partner. Bilden visar juni månad kl 16. Till vänster syns befintlig bebyggelse med kvarteret Värnamo i mitten, kvarteret Arkaden i norr och kvarteret Perukmakaren åt öster. Fler tidpunkter för solstudien redovisas i handlingen NK solstudie 2023-10-18.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av gata, gång- eller cykelvägar.

Parkering / cykelparkering

Tabell 2: Tillkommande ytor och funktioner, samt antal personer som förväntas vistas i lokalerna samtidigt under tider med hög beläggning.

Funktion	Tillkommande yta, BTA	Antal personer
Kontor	5 560 kvm	200 personal 22 besökare

Tabell 3. Behovet av bil- och cykelplatser efter lägesanpassning redovisas i tabellerna 2

Typ	P-tal bil	Fastighetsvärde	Antal bilplatser
Kontor	3 bpl/1000 kvm BTA	5 560kvm BTA	16,7

Tabell S2: Parkeringstal i steg 2 och antal resulterande bilplatser.

Typ	P-tal cykel	Fastighetsvärde	Antal cykelplatser
Kontor, personal	25% av antalet personer	200	50,0
Kontor, besökare	11% av antalet personer	19	2,4
Totalt			52,4

Tabell S3: Parkeringstal och antal resulterande cykelplatser.

Sammanlagt finns det behov av 16,7 bilplatser och 52,4 cykelplatser, varav 2,4 för besökare.

Behovet av bilplatser kan inte täckas inom fastigheten. I stället tecknas ett 25-års avtal om tillgång till parkeringsplatser med Nordstans parkeringsanläggning.

Behovet av cykelparkering löses genom cykelparkeringar i källarplan, inom fastigheten.

Bilparkering rörelsehindrade

Idag finns inga utpekade parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 m från en entré. Angöring är möjlig på korttidsparkeringen på Östra Hamngatan direkt framför NK (6 platser totalt, på gatumark). Där kan rörelsehindrade med tillstånd även parkera kostnadsfritt upp till tre timmar. Avståndet till entré är mellan 7-20 meter.

I de fall café eller andra publika lokaler placeras med entré ut mot Fredsgatan kan ytterligare invändig entré behöva anordnas inne i varuhuset. På Fredsgatan finns inte möjlighet till angöring inom 25 meter. Om publika lokaler kan nås från tillgänglig angöringsplats på Östra Hamngatan via tillgänglig väg genom varuhuset kan angöringen dock lösas.

Hur bilparkering för rörelsehindrade ska hanteras studeras vidare under planprocessen. Ytterst prövas tillgänglighetskraven i bygglovet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att befintliga entréer är placerade ut mot gatan.

Uppföljning av Boverkets byggregler avseende tillgänglighet följs upp i samband med prövning av bygglovet.

Service

Detaljplanen innehåller inte bostäder och bedöms därmed inte tillskapa något behov av kommunal service så som förskola eller skola.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Det finns ingen naturmiljö inom planområdet då hela området är bebyggt sedan tidigare.

Sociala aspekter och åtgärder

Områdets karaktär och funktion av kommersiellt centrum stärks genom att detaljplanen innebär en utökad möjlighet för handel, verksamheter och kontor. Däremot bidrar detaljplanen inte till att öka blandningen av funktioner i närområdet. Området har en låg andel bostäder och en hög andel med dagsbesökare med anledning av det stora handelsutbudet och att det finns många arbetsplatser i närområdet. Då detaljplanen inte innehåller användningen bostäder bidrar den inte till att öka bostadsbeståndet i området.

Bristen på lekplatser och lekytor för barn i närområdet avhjälpas inte. Då detaljplanen är avgränsad till kvartersmark finns det begränsade möjligheter att åtgärda eller bidra till att minska denna brist. Det finns ett uppdrag från kommunfullmäktige om att omgestalta Kungstorget. Detta uppdrag hanteras av avdelningen utemiljö och stadsliv på stadsmiljöförvaltningen. Om parkeringsplatserna på Kungstorget tas bort kan det bli en plats som kan lämpa sig väl för lekplats och lekyta. Medskick gällande brist på lekplatser inom vallgraven har framförts till stadsmiljöförvaltningen.

I förslaget till detaljplan föreslås en ny entré mot Kyrkogatan, en så kallad kvällsentré. Tanken med entrén är att den ska kunna transportera gäster upp till de tillkommande planen även efter det att varuhuset är stängt. Detaljplanen kan därmed bidra till en ökning av aktivitet och gångflöde i området kvällstid.

Detaljplanen medger användningen centrum och kontor, den ger därmed förutsättningar för nya kommersiella ytor och nya kontorsplatser. Detta innebär att fler arbetsplatser kan tillskapas i ett område som har en god tillgång till kollektivtrafik. Planområdets placering med gångavstånd till centralstationen innebär att det finns möjlighet att tillskapa fler arbetsplatser i ett läge som enkelt kan nås även vid regional arbetspendling.

Den utökning av ytor som detaljplanen medger för kommersiell verksamhet kan tillskapa fler mötesplatser och aktiviteter i form av restauranger, barer och caféer. Detaljplanen bidrar dock inte till fler offentliga mötesplatser som kan nyttjas utan kommersiellt intresse. De mötesplatser och det utökade utbudet av kommersiella verksamheter som tillskapas sker inom privat kvartersmark, vilket innebär att det krävs en betalningsförmåga för att kunna använda dessa ytor. Detaljplanen är avgränsad till privat kvartersmark, det finns därmed inte heller någon möjlighet att tillskapa nya offentliga mötesplatser på allmän plats.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Eftersom inga markarbeten planeras föreslår Kretslopp och vatten att gröna tak används för att fördröja dagvatten. Användandet av gröna tak skulle kunna innebära att föroreningsbelastningen från tex metaller minskar jämfört med befintliga förhållanden.

Det finns en möjlighet att förbättra föroreningsbelastningen från metaller men samtidigt en risk att läckage från näringsämnen ökar. Ryaverket, som dagvattnet avleds till, har goda möjligheter att rena vatten från näringsämnen men något lägre förmåga att rena vatten från metaller. Med avseende på MKN (miljökvalitetsnormer) görs bedömningen att detaljplanen bidrar till oförändrad vattenkvalitet i recipienten.

Reningsbehovet för den aktuella planen beror på vilken typ av taklösning som väljs. Materialval får stor påverkan på reningsbehovet. Det regn som faller på tak är oftast förhållandevis rent. Den föroreningstransport som sker från tak beror alltså framför allt på atmosfärisk deposition och materialval. Det finns ingen tillgänglig yta i markplan att rena dagvatten på vilket innebär att dagvattnet behöver hanteras genom att göra genomtänka materialval i taknivå för att minska föroreningshalterna.

Erforderligt fördröjningsbehov kvartermark: Inga större markarbeten kommer att utföras i samband med byggnation och inga förändringar görs i markanvändningen. Av denna anledning kräver inte Kretslopp och vatten fördröjning motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Om exploatören vill fördröja för att på så vis minska risken för bräddning och därigenom bidra till att förbättra förutsättningarna för recipienten skulle ca 40 m³ behöva fördröjas men detta är inget krav.

Fördröjningsbehov allmänplats mark: Detaljplanen bidrar inte med ett ökat flöde eftersom hårdgöringsgraden inte ökar. Detaljplanen kommer alltså inte att försämrade kapacitetsbrister som finns redan idag. Kretslopp och vatten bedömer att det är oskäligt att anlägga ett magasin för att fördröja planområdets dagvatten på allmän plats eller dimensionera upp ledningsnätet till följd av planen. Det krävs en storskalig åtgärd för att lösa kapacitetsproblematiken som finns i området och det är inte något som påverkar genomförbarheten av planen.

I och med att detaljplanen inte ökar flödet av dagvatten och hårdgöringsytan av marken inte ökar till följd av detaljplanen har Stadsbyggnadsförvaltningen valt att inte reglera hanteringen av dagvatten med planbestämmelser. Detaljplanen ställer inte krav på gröna tak med planbestämmelser, men det finns möjlighet att få bygglov för ett förslag som utformas med gröna tak. Det finns inga planbestämmelser i detaljplanen som begränsar ett utformande med gröna tak. I bygglovsprövningen prövas de gröna takens påverkan på stads- och landskapsbilden samt påverkan på bebyggelsens karaktärsdrag med avseende på varsamhetskravet i plan- och bygglagen.

Skyfall

För skyfall förväntas ingen förändring till följd av detaljplanen. Planen uppfyller de kriterier som har tagits fram i TTÖP: en (Förslag till översiktsplan för Göteborg Tillägg för översvämningsrisker). Kretslopp och vatten rekommenderar att fasad och fönster mot

Östra Hamngatan, Drottninggatan och Kyrkogatan kontrolleras för att säkerställa att de är vattentäta för att undvika eventuella vattenfiltreringar till källaren, men detta är inget krav.

Om det framtida taket eller takterrassen utformas så att skyfall kan magasineras där finns det en möjlighet att samla mer vatten än vad som ansamlas inom planområdet idag. Detta skulle kunna ha positiva effekter på omkringliggande områden men är inget krav. Utöver en sådan eventuell förändring förväntas ingen skillnad.

Framkomligheten till byggnaden vid en skyfallssituation bedöms inte bli ett problem då planområdet är tillgängligt via Fredsgatan.

Vatten och avlopp

Kretslopp och vatten gör bedömningen att det inte krävs någon uppdimensionering av befintliga serviser. Slutgiltig bedömning görs dock först när VA-beställning inkommer.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i gatan söder, norr och öster om fastigheten.

El och tele

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

Övriga ledningar

Markförlagda ledningar finns i alla gator som omger fastigheten. Söder, norr och väster om fastigheten finns ledningar för el, fjärrvärme, gas, vatten och avlopp. Öster om fastigheten finns ledningar för dagvatten och spillvatten.

Avfall

Fastighetsägaren (Hufvudstaden) hyr yta i nedre plan i Kv. Perukmakaren för lastkaj, miljöstation, varumottagning och lager till NK. Allt gods till varuhuset NK och restauranger inom fastigheten tas in via Östra Larmgatan 5 till varumottagning vid lastkaj under fastigheten kv. Perukmakaren. Lastkaj har tillräcklig kapacitet för att kunna hantera ytterligare leveranser till tillkommande verksamheter. Leveranser till kontorsytor tas in via trapphus för respektive adress (Kyrkogatan 48 respektive 54). För tillkommande kontor planeras för likvärdig hantering.

Vid lastkajen finns en miljöstation för varuhuset och restaurangerna. Miljörummet är ca 90 m² och bedöms ha kapacitet att hantera tillkommande avfall för restaurang och kontor. Om behov uppstår vid förändring i verksamheten finns möjlighet att utöka antalet tömningar av fraktioner eller utöka kapaciteten genom att ta intilliggande ytor i anspråk. Miljöstationen har fraktionerna: brännbart (komprimator), wellpapp (komprimator), pappersförpackningar, mjuk plast, hård plast, glas, metall, batterier, elektronik, kemikalier/farligt avfall, organiskt avfall (kylt sopskåp), ljuskällor m. m. Hämtning av fraktioner sker via lastkaj.

Fettavskiljare är placerad vid Drottninggatan 45 och töms via egen ingång från gatan. Fettavskiljare bedöms ha kapacitet för ytterligare restaurangverksamheter. Vid behov utökas antalet tömningar.

Miljöstation Kyrkogatan 48 besörjer kontorshyresgäster i fastigheten samt handelslokaler med extern ingång. Miljöstationen har fraktionerna: brännbart (komprimator), wellpapp (komprimator), pappersförpackningar, plast, glas, metall, batterier, organiskt avfall (kylt sopskåp). Hämtning av fraktioner sker från gatan. Ytan bedöms vara tillräcklig för att klara ökad belastning vid en påbyggnad genom att antalet tömningar ökas. Vidare utreds möjligheten att avfallshanteringen sköt inom förhyrd lokal, med anledning av att kunna öka miljömedvetenheten och sorteringsgraden hos våra hyresgäster.

Övriga åtgärder

Bygglogistik

Bygglogistiken till och från planområdet har delvis analyserats inför samrådet. Ett flertal parametrar som påverkar bygglogistiken negativt har identifierats.

Förutsättningar som identifierats inför samrådet:

- Planområdets centrala läge och närhet till viktiga kollektivtrafikstråk
- Bärighetsklasser på vägar i anslutning till planområdet
- Planerade investerings- och reinvesteringsprojekt i närheten som ex. Kanalmursprogrammet, Bangårdsförbindelsen och Kungssportsbrons renovering, vars tidplaner är osäkra.

Hur bygglogistiken till och från planområdet ska fungera är i dagsläget osäkert och behöver utredas vidare inför granskningsskedet. Den första analysen tyder på att genomförandet av detaljplanen blir omständlig och tidskrävande vilket kan medföra en merkostnad för exploatören.

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år för att ge exploatören tid att genomföra utbyggnaden av detaljplanen.

Geotekniska åtgärder

Det bedöms att detaljplanen är genomförbar utan att orsaka negativ omgivningspåverkan på omkringliggande byggnader, spårvagnsspår och ledningar, men val av grundläggningsmetoder måste anpassas för att minimera risken för omgivningspåverkan. Ett övervakningsprogram rekommenderas att tas fram inför byggstart med gränsvärden för sättningar, grundvattennivåobservationer, buller och vibrationer.

Markmiljö

Markmiljö bedöms inte behövas utredas då hela fastigheten är bebyggd idag och kommer fortsatt att vara så.

Arkeologi

Hela planområdet utgör fast fornlämning, lämning nummer L1969:702, (Göteborg 216:1) enligt kulturmiljölagen. Ingrepp är tillståndspliktiga och åtgärder under mark provas av länsstyrelsen. Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga tillstånd och kontakt med Länsstyrelsen bör ske i god tid för att kunna göra en bedömning av denna process.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Anledningen är att detaljplanen inte innehåller några bostäder.

Luft

Vägarna i kvarterets närområde är relativt trafikerade och ger enbart ett litet bidrag till kvävedioxidhalterna där. Ombyggnationen innebär att fasaderna omgestaltas medan påbyggnaden innebär att kvarterets höjd ökar.

Miljöförvaltningen bedömer därför att risken för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids är liten samt att detaljplanens genomförande inte ger upphov till väsentliga höjningar av luftföroreningshalterna.

Med tanke på de beräknade halterna samt att detaljplanens ändamål inte är bostäder eller förskolor/skolor bedömer miljöförvaltningen att ingen ytterligare luftutredning behöver tas fram.

Fastighetsindelning

Planen avser inte reglera fastighetsindelning eller innehålla u-områden.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av skärmtak som kragar ut utöver allmänplats.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Ett servitutsavtal ska upprättas för det skärmtak som kragar ut över allmän plats.

Ledningsrätt

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

Markavvattningsföretag

Inte aktuellt inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Ett servitutsavtal kommer att upprättas för att säkerställa ansvarsfördelningen för det skärmtak som kragar ut över allmän plats.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 10:9 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Befintlig byggnad ligger inom fornlämning L1969:702, om grundförstärkning krävs för påbyggnaden så behövs tillstånd för ingrepp i fornlämning. Tillstånd enligt kulturmiljölagen hanteras av Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: tredje kvartalet 2024

Granskning: andra kvartalet 2025

Antagande: första kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden sätts till 120 månader (10 år) på grund av bygglogistiska utmaningar. Se mer under rubriken *Övriga åtgärder - Bygglogistik kring ombyggnation av huset*

Överväganden och konsekvenser

En välfungerade innerstad/stadskärna är viktig för utvecklingen av staden som helhet och för att bibehålla och utveckla innerstadens attraktivitet i den ökade regionala konkurrensen. Översiktsplanen beskriver bland annat att kompletteringar främst ska ske inom befintlig stadsstruktur, vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll, detta gäller särskild i den historiska stadskärnan. 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 den historiska stadskärnan.

Vidare anger översiktsplanen att all handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas. Stadskärnan beskrivs ha en särskilt viktig funktion som handelsdestination, då den erbjuder staden och regionens invånare ett unikt utbud av handel och upplevelser.

Översiktsplanen beskriver även att kontor är en viktig beståndsdel när innerstaden växer och att man bör planera för fler funktioner i kontorsområden som skapar aktivitet och kvällsliv.

De avvägningar som har gjorts i detaljplanen handlar om att hitta en lämplig utveckling av Kvarteret Värnamo för att kunna främja handel, kontorsplatser och upplevelser i stadskärnan samtidigt som de kulturhistoriska värdena i stadskärnan kvarstår.

Sammanställningen av konsekvenser för kulturmiljön visar att detaljplanen på byggnadsnivå i huvudsak inte medför några negativa konsekvenser. På kvartersnivå medför detaljplanen, med avseende på till- och påbyggnad, måttliga till stora konsekvenser på kvarterets skalmässiga inordning. Störst påverkan sker dock på stadsnivå där påbyggnaden bedömts få stora till mycket stora konsekvenser för riksintresseuttrycken

”den måttliga skalan” och ”rutnätsplanens hierarkiska uppdelning”. Påbyggnaden (plan 7, 8 och 9) är den åtgärd som innebär störst konsekvenser. Plan 7 medför en måttlig konsekvens, plan 8 en stor konsekvens och plan 9s placering mot Östra Hamngatan en mycket stor konsekvens. Anledningen till att konsekvensen blir stor är att den måttliga höjdskalan som är ett uttryck för riksintresset påverkas. Konsekvenserna sker framförallt på stadsnivån.

Östra Hamngatan och Fredsgatan är enligt Space Syntax analysen från *Stadslivsanalysen för centrala Göteborg (2012)* tillsammans med Kungssportsavenyn den mest integrerade gatan och är alltså en av de platserna i staden som det är lättast att hitta till och naturligt att använda. Det är längs dessa gator som förutsättningarna för ett mer intensivt och varierat stadsliv är som störst. Det är därmed lämpligt att lokalisera och utveckla handel, service, kontorsverksamhet och annan kommersiell verksamhet till dessa gator. Det finns få platser inom den historiska stadskärnan som går att bebygga. Vidare anger översiktsplanen att nybyggnad i första hand ska ske på mark som redan är ianspråktagen. Detta innebär att höjden behöver öka om det ska vara möjligt att tillföra ytterligare kommersiella ytor inom stadskärnan.

Förvaltningens bedömning är att planförslaget beaktar översiktsplanens olika intentioner och intressen. Planförslaget innebär att det juridiska skyddet för samtliga byggnader inom kvarteret ökar. Påbyggnaden innebär en möjlighet att skapa en sammanhållen utformning av taklandskap i kvarteret, vilket är något som saknas idag. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande vid till- och påbyggnad. Skydds- och varsamhetsbestämmelser syftar till att säkerställa fysiska särdrag avgörande för kvarterets kulturhistoriska värden. Ett antal utformningsbestämmelser syftar till att säkerställa att tillbyggnaderna sker med anpassning till befintlig bebyggelse och att påbyggnaderna utformas med ett enhetligt uttryck. Sammantaget syftar föreslagen reglering till att begränsa negativ påverkan, dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla ursprungliga byggnaders läsbarhet.

Plan 9 medför en mycket stor konsekvens för kulturmiljön, men planens utformning medför även en möjlighet att tillskapa en publik yta med exempelvis en uteservering till en restaurang som kan lokaliseras inne i påbyggnaden. Påbyggnadsplanen medför även en möjlighet att tillskapa en kvällsentré mot Kyrkogatan och på så sätt bidra till att befolka gaturummet under kvällstid. Även om plan 9 bedöms ha stora konsekvenser för kulturmiljön så bidrar det till att uppfylla inriktningar och målsättningar i översiktsplanen vad gäller kommersiell utveckling av stadskärnan.

Planförslaget innebär därmed avvägningar mellan olika intressen. Förvaltningens bedömning är att planförslaget har utformats för att tillgodose olika intressen och därmed innebär en lämplig utveckling av stadskärnan.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för allmän plats

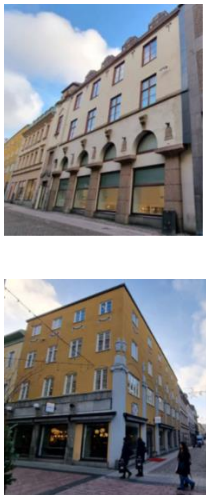
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GC VÄG	Gång och cykelväg	Ett mindre område av gång- och cykelvägen på Östra hamngatan ingår i planområdet för att det ska vara möjligt att ge planstöd för ett skärmtak som tillåts kraga ut över gång- och cykelvägen.	Vänstra delen av planområdet, vid Östra Hamngatan.
GATA			

Användningsbestämmelser för kvartersmark

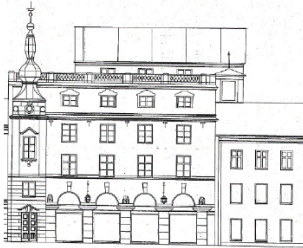
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
C	Centrum	Användningen centrum sätts för att kunna få en stor variation och flexibilitet av olika verksamheter i byggnaden.	Hela planområdet, förutom den Vänstra delen av planområdet, vid Östra Hamngatan
K	Kontor	Viss kontorsverksamhet ryms inom användningen centrum, men då förslaget innebär att ett eller fler våningsplan ska innehålla kontorsplatser så anges användningen separat för att säkerställa att kontor är möjligt i större utsträckning.	Användningsbestämmelse för all kvartersmark.

Användningsbestämmelser för vattenområde**Egenskapsbestämmelser**

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
h ₁ till h ₅	Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.	Egenskapsområdena och nockhöjderna är satta så att en etage ryms inom respektive område. Reglering av höjd för till- och påbyggnad syftar till att anpassa	Olika nockhöjder gäller inom de olika egenskapsområden.

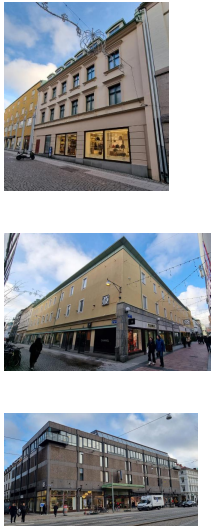
		skala efter befintlig kulturmiljö och riksintresset för kulturmiljövården.	
r ₁	Kulturhistoriskt värdefull gatufasad som inte får rivas.	Inom sydöstra city finns det enbart tre byggnader med anor från 1800-talet kvar. Två av dessa finns i kvarteret Värnamo i form av byggnad C och F. Då byggnaderna är förändrade interiört och det inte bedöms finnas något kulturhistoriskt värde interiört så avgränsas rivningsförbudet till gatufasadena.	Egenskapsområde för byggnad C och F 
r ₂	Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för ingrepp i och förändring av tak och takfot.	Nytt takfall föreslås bli brantare än befintligt. Anledningen är att takfallet på byggnad F och byggnad D föreslås utformas så att de har samma höjd och utformning. För att det ska vara möjligt att omgestalta taket krävs ett undantag från rivningsförbudet då tak och takfot bedöms vara delar av fasaden.	Egenskapsområde för byggnad F 
q ₁	Det arkitektoniska uttrycket ska bevaras med avseende på hur byggnadens konstruktiva principer och bärande linjer	Byggnaden är NKs huvudbyggnad och byggnaden besitter ett kulturhistoriskt värde genom att utgöra ett tydligt exempel på de stora varuhusens intåg i stadskärnorna under 1900-talets andra hälft.	Egenskapsområde för byggnad E. 

	kommer till uttryck i fasaderna.	Byggnaden har en tidstypisk brutalistisk utformning där konstruktionen redovisas som ett arkitektoniskt uttrycksmedel i fasaderna. Avsikten i det förslag som ligger till grund för detaljplanen är att fasadernas utfackningsväggar omfördelas avseende öppna/slutna ytor i syfte att skapa en större öppenhet. För att säkerställa det kulturhistoriska värdet och att konstruktionen fortsatt redovisas som ett arkitektoniskt uttryck införs skyddsbestämmelsen.	
	Källarvalv från 1700-talet ska bevaras.	I källaren i kvarteret finns det valv från 1700-talet som utgör en viktig rest av staden och kvarterets äldre historia.	Egenskapsbestäm- else för all kvartersmark
q ₂	Fasaderna får ej förvanskas. Byggnaden ska ha ett takfall mot gatan. Gatufasad ska bevaras till såväl helhet som enskilda byggnadsdetaljer med avseende på slammande tegelfasader, ursprunglig fasaddekor av natursten, äldre	Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde genom sitt relativt välbevarade exteriöra uttryck. För att säkerställa värdet införs en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara både fasaden och enskilda detaljer i den. Byggnaden har byggts om flera gånger, men fick troligtvis sitt nuvarande utseende år	Egenskapsområde för byggnad C 

	smidesjärn och fönstersättning. Befintliga takkupor ska bibehållas. Vid ändringar ska utförande från år 1922 vara vägledande.	1917. Nuvarande utseende syns första gången på en ritning från år 1922. Efter år 1922 har vissa förändringar skett så som nedtagning av torn, byte av fönster, nytt dörrparti med lackade plåtpartier med mera. Om ändringar sker av fasaden i framtiden ska utseende från 1922 års ritning (se bild nedan) vara vägledande. Detta innebär att exempelvis torn och dörrparti med fördel kan återskapas. 	
q ₃	Fasaderna får ej förvanskas. Byggnaden ska ha ett takfall mot gatan. Gatufasad ska bevaras till såväl helhet som enskilda byggnadsdetaljer med avseende på putsade fasader, ursprunglig fasaddekor och fönstersättning. Vid ändringar ska utförande från år 1917 vara vägledande.	Byggnaden besitter ett högt kulturhistoriskt värde som en av kvarterets äldsta byggnader. Genom sin relativt välbevarade fasad från 1917 speglas tydligt tidens arkitektoniska ideal. Med sin utpräglade 20-talsklassicerande putsfasad utgör den ett unikt inslag i den äldre stadskärnan. För att säkerställa värdet införs en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara både fasaden och enskilda detaljer i den.	Egenskapsområde för byggnad F 

		Fasaden har förändrats efter år 1917. Bland annat har det tillkommit partier med kolmårdsmarmor och skyltfönsterpartier med lackad koppar. Om ändringar sker av fasaden i framtiden ska utseende från 1917 års ritning (se bild nedan) vara vägledande. Detta innebär att exempelvis partierna med kolmårdsmarmor kan tas bort till förmån för att återskapa ett äldre utseende. 	
01	Minsta takvinkel är 50 grader	Byggnad A, B F och D har i skisserna framtagna under parallella uppdraget utformats med nya takfall. På så sätt hamnar takfallen på byggnaderna i samma nivå mot Fredsgatan, Kyrkogatan och Drottninggatan. För att säkerställa att tillbyggnaderna får takfall och att de inte utformas så att fasaderna förlängs uppåt införs en minsta och största takvinkel.	Egenskapsområde för byggnad A, B F och D.

		Detta innebär att takvinkeln får vara mellan 50-65 grader. Karaktären av tre och fyra våningsbyggnader är viktiga för den kulturhistoriska miljön. Om fasaderna skulle förlängas uppåt skulle karaktären påverkas negativt. Utformningsprincipen med takfall behöver därmed säkerställas med en reglering av takvinkeln.	
O ₂	Största takvinkel är 65 grader	Se motivering ovan.	
f ₁	Tillbyggnaden ska genom form, material och färg ta särskild hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär, formspråk och kulör	Hus A och E kompletteras med nya, inskjutna våningar som relaterar till byggnaderna under, men i respekt för den historiska läsbarheten dras de tillbaka något från fasadliv samt ges en enklare detaljering. För att säkerställa att tillbyggnaderna anpassas till de befintliga byggnadernas karaktär, formspråk och kulör införs en utformningsbestämmelse för att det ska vara möjligt att pröva och diskutera detta i samband med ansökan om bygglov. Tillbyggnad sker även på byggnad D, men då fasaden avses	Egenskapsområde för byggnad A och E.

		omgestaltas i förhållanden till hur den ser ut idag riskerar begreppen ursprunglig byggnads karaktär, formspråk och kulör att bli missvisande. De riskerar även att göra en omgestaltning till 1960-tals karaktär planstridig. Därför sätts inte bestämmelsen f1 ut på byggnad D.	
f ₂	Den tillbyggda våningens fasadliv ska dras tillbaka minst 10 cm från respektive ursprungsbyggnads fasadliv	Hus A, D och E kompletteras med nya, inskjutna våningar som relaterar till byggnaderna under, men i respekt för den historiska läsbarheten dras de tillbaka något från fasadliv samt ges en enklare detaljering. För att säkerställa att det blir ett indrag mellan ursprungliga byggnader och tillbyggnaderna införs en utformningsbestämmelse som reglerar detta.	Egenskapsområde för byggnad A, D och E. 
f ₃	Byggnaden ska utformas så att den avslutas uppåt av ett takfall som är synligt från gatan	Tillbyggnaderna på byggnad A och D har i skisserna framtagna under parallella uppdraget utformats med nya takfall. På så sätt hamnar takfallen på byggnaderna i samma nivå mot Fredsgatan, Kyrkogatan och Drottninggatan.	Egenskapsområde för byggnad A, B, D

		Byggnad B byggs inte till men får nya brantare takfall med takkupor. Att tillbyggnaderna gestaltas så att de avslutas uppåt av ett tak är ett sätt att säkerställa att tillbyggnaderna inte utformas så att fasaderna förlängs uppåt. Karaktären av tre och fyra våningsbyggnader är viktiga för den kulturhistoriska miljön. Om fasaderna skulle förlängas uppåt skulle karaktären påverkas negativt. Utformningsprincipen med takfall behöver därmed säkerställas med en utformningsbestämmelse.	
f ₄	Påbyggnaden ska upplevas ljus och lätt i förhållande till basen som utgörs av ursprungliga och tillbyggda våningar	I det parallella uppdraget så har påbyggnaden utformats med ett eget uttryck som innebär att ett nytt, tydligt läsbart tidslagar tillförs med den sammanhängande påbyggnaden. För att säkerställa att påbyggnaden utformas med ett eget uttryck införs utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa att intentionerna från utformningen i parallella uppdraget genomförs.	Egenskapsområde för respektive påbyggnadsetage

f ₅	Påbyggnaden ska ges en gestaltning som är enhetlig för kvarteret	I det parallella uppdraget så har påbyggnaden utformats med ett eget uttryck som innebär att ett nytt, tydligt läsbart tidslagar tillförs med den sammanhängande påbyggnaden. För att säkerställa att påbyggnaden utformas med ett eget uttryck införs utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa att intentionerna från utformningen i parallella uppdraget genomförs. Utformningsbestämmelsen syftar till att säkerställa att påbyggnaden ges en enhetlig utformning till skillnad mot tillbyggnaden som utformas med hänsyn till ursprungliga byggnaders karaktär.	Egenskapsområde för respektive påbyggnadsetage.
f ₆	Påbyggnaden ska utformas med reliefverkan.	I parallella uppdraget så har påbyggnaden utformats med en reliefverkan mellan glas och utkragande profiler. Se bild. 	Egenskapsområde för respektive påbyggnadsetage

		För att säkerställa att påbyggnaderna inte enbart utformas med ett material exempelvis en glasfasad införs en planbestämmelse gällande som anger att påbyggnaden ska utformas med reliefverkan. Reliefverkan syftar i detta fall till att fasaden i påbyggnaden ska uppfattas som levande.	
f ₇	Fasaden får omgestaltas under förutsättning att gestaltningen återgår till byggnadens ursprungliga fasad med avseende på geometri och rytm.	Till följd av att byggnadens gestaltning kraftigt förändrats och förvanskats på 1980-1990-talen har den ett begränsat kulturhistoriskt värde. En omgestaltning av fasaden har därmed bedöms medföra positiva konsekvenser för det kulturhistoriska värdet. Utformningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra ett omgestaltade av fasaden som säkerställer den omgestaltas med det ursprungliga utseendet från 1966 som förlaga vad gäller geometri och rytm. Dock sker en förändring från 1966 års utseende då fasadens ursprungliga rektangulära utfackningar på plan 4 och 5 mot Kyrkogatan och Fredsgatan ska omfördelas med	Egenskapsområde för byggnad D 

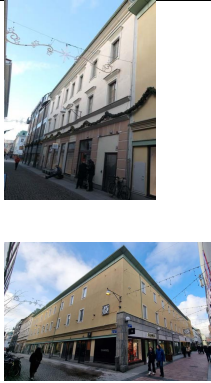
		avseende på öppna/slutna ytor i syfte att skapa större öppenhet. Utförligare beskrivning och bilder av detta finns under rubriken <i>"Gestaltningssidé"</i> .	
f ₈	Skärmtak tillåts kraga ut. Minst 3,6 meter fri höjd över mark.	Enligt vägledning för byggnation i anslutning till allmän plats mark i Göteborg stad så ska det vara minst 3,6 meter fri höjd över gång- och cykelbana för att det ska vara god säkerhet, framkomlighet och tillgänglighet för gående, cyklister med flera. Planbestämmelsen innebär att blir möjligt att tillskapa ett nytt skärmtak över det område som är allmän plats gång- och cykelväg utanför fastigheten Inom vallgraven 10:9. Höjden på skärmtaket avgränsas så att den följer stadens vägledning.	Mindre användnings- och egenskapsområde mot Östra Hamngatan
f ₉	Undantag från bestämmelse om skärmtak får medges för befintligt skärmtak i det fall skärmtaket bibehålls	NKs huvudbyggnad har idag ett befintligt skärmtak över entrén vid Östra Hamngatan. Det finns dock inget stöd för detta i tidigare detaljplan från år 1969. I det fall fastighetsägaren skulle vilja ha kvar skärmtaket	Mindre användnings- och egenskapsområde mot Östra Hamngatan

		istället för att bygga ett nytt så införs en planbestämmelse som syftar till att ge planstöd till befintligt skärmtak så att det inte utgör en avvikelse vid prövning av bygglov för till- och påbyggnaden.	
f ₁₀	Takkupor får ej placeras över hörn. Taket ovanför fönsteraxlarna närmast korsningen Fredsgatan / Drottninggatan ska hållas fria från takkupor.	Takkupor behöver tillkomma för att få in tillräckligt med dagsljus till de nya lokalerna. Byggnadens takfall och utformning är dock känsliga för nytillkommande element så som takkupor, därför införs utformningsbestämmelser som reglerar hur nya takkupor får placeras. Syftet är att få till en avvägning där takkupor kan tillskapas men med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde.	Egenskapsområde för byggnad F
f ₁₁	Takkupor placeras indragna från takfot och får ej gå hela vägen upp tillnock.	Takkupor behöver tillkomma för att få in tillräckligt med dagsljus till de nya lokalerna. Byggnadernas takfall och utformning är dock känsliga för nytillkommande element så som takkupor. För att takkuporna inte ska bli för dominerade i förhållande till takytan införs denna bestämmelse.	Egenskapsområde för byggnad A, F och B.

f ₁₂	Antal takkupor får ej vara större än antalet fönsteraxlar i underliggande fasad.	Takkupor behöver tillkomma för att få in tillräckligt med dagsljus till de nya lokalerna. Byggnadernas takfall och utformning är dock känsliga för nytillkommande element så som takkupor. För att takkuporna inte ska bli för dominerade i förhållande till takytan införs denna bestämmelse.	Egenskapsområde för byggnad A, F och B.
f ₁₃	Fåtal mindre tekniska installationer och driftutrymmen får sticka upp högst 2,5 meter över angiven nockhöjd.	Tekniska installationer och driftutrymmen kommer att krävas, för att de inte ska utgöra avvikelser vid bygglovsprövning införs denna bestämmelse som ger möjlighet att pröva ett fåtal tekniska installationer ovanför nockhöjd.	Egenskapsområdet för terrasslandskapet, det med h4.
f ₁₄	Volym för tekniska installationer och driftutrymmen ska gestaltas så att de tillsammans med påbyggnadens arkitektur uppfattas som delar i en samkomponerad helhet.	Även mindre byggnadsdelar så som tekniska installationer kan få påverkan på stadsbilden och bli synliga från viktiga siktlinjer i stadskärnan. Därför är det viktigt att även tekniska installationer utformas och placeras så att påverkan på stadsbilden begränsas. Därför införs denna utformningsbestämmelse för att det ska vara möjligt att	Egenskapsområdet för terrasslandskapet, det med h4.

		följa upp detta i samband med prövningen av bygglov.	
f ₁₅	Tekniska installationer ska placeras med ett minsta avstånd till fasadliv om 2 meter.	För att tekniska installationer inte ska bli synliga från gatunivå behöver de placeras indraget i förhållande till fasadliv.	Egenskapsområdet för terrasslandskapet, det med h4.
	Utöver angivna plushöjder får räcken och de krön som behövs för att fästa räcken på terrasserna anordnas. Räcken ska utföras genomsiktliga och vara indragna minst 10 cm	För att de tillkommande etagera ska vara säkra att vistas på kommer det att krävas räcken som skydd mot fallolyckor. Materialet på räckena är inte reglerat, men de ska vara genomsiktliga så att de inte påverkar eller skymmer gestaltningen av till- och påbyggnaderna. Räcken som exempelvis består av glas eller smide är genomsiktliga. Räckena ska dras in 10 cm för att störa utformningen så lite som möjligt.	Generell bestämmelse för hela planområdet.
	Påbyggnaden ska utformas i etager med ett tak per etage. Påbyggnadens etager får inte sammanbyggas till ett sammanhängande tak.	Påbyggnadsprincipen är att tillkommande ytor utformas som separata etager. Detta regleras framförallt av de olika nockhöjderna, men för att förtydliga och säkerställa påbyggnadsprincipen införs denna bestämmelse.	Generell bestämmelse för all kvartersmark
k ₁	Fasad, med avseende på fasadkomposition, materialsammansättning med terrazzosten med	En varsamhetsbestämmelse införs för att säkerställa byggnadens tidstypiska	Egenskapsområde för byggnad E. 

	inslag av koppar och mässing eller likvärdigt material samt nedtonad färgskala ska bibehållas till sin karaktär.	material-sammansättning. Att detta föreslås regleras genom en varsamhetsbestämmelse snarare än en skyddsbestämmelse beror på att det kan komma att bli svårt att bevara originalmaterial då det kan förekomma riskmaterial med t ex PCB i fasadelement.	
k ₂	Fasader ska vara putsade och fasaddekorationer så som fönsteromfattningar, överstycken, gesimser och profilerad takfot ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning och materialitet med avseende på utseende och karaktär.	Fasaderna på byggnad A och B är uppförda år 1992, men med de rivna 1800-tals byggnadernas fasader som förlaga. Då fasaderna från 1992 understödjer utpekade teman i riksintresset för kulturmiljövården och fortfarande bidrar till upplevelsen av den kulturhistoriska miljön förses de med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att de detaljer som upprätthåller byggnadernas karaktär kvarstår.	Egenskapsområde för byggnad A och B. 
k ₃	Byggnadens befintliga takfotshöjd ska vara enkelt avläsbar ifrån gatunivå.	I flera fall är del av det kulturhistoriska värdet kopplat till byggnadernas karaktär av trevåningsbyggnader, vilken understödjer och är en del av den historiska stadskärnans	Egenskapsområde för byggnad A, B, D och E. 

		volymuppbyggnad och bakgatornas karaktär. För att detta karaktärsdrag ska bibehållas införs en varsamhetsbestämmelse som syftar till att säkerställa ett ursprungliga takfotshöjder ska vara avläsbara från gatan och att takfotshöjden ska utgöra en avgränsning och avslut uppåt före det att till- och påbyggnader tar vid.	
k ₄	Taktäckning ska vara av bandtäckt plåt i ärggrön kulör	Befintlig taktäckning på byggnad F är bandtäckt plåt i ärggrön kulör. När takvinkeln förändras och taket görs om är det viktigt att takets karaktär bibehålls. Nuvarande utformning och material på taket är tidstypiskt för byggnaden och utformningen syns på ritningar från 1917.	Egenskapsområde för byggnad F
k ₅	Byggnadernas takfot ska bibehållas	På byggnad C och F sker ingen tillbyggnad men att byggnadernas takfot bibehålls är viktigt för att kunna utläsa den historiska stadskärnans volymuppbyggnad och bakgatornas karaktär. Därför införs en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att detta karaktärsdrag kvarstår.	Egenskapsområde för byggnad C och F

		Takfoten ska här anses vara den punkt där tak och fasad möts.	
Genomförande tid	Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft.	Då genomförandet påverkas av renovering /ersättning av Kungsportsbron sätts en lång genomförandetid	

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintlig byggnad kvarstår med nuvarande användning, utformning och höjd. Möjligheten att tillföra nya kontors- och verksamhetslokaler i ett centralt läge uteblir därmed. Detta ger i sin tur påverkan på utpekade strategier i översiktsplanen som bland annat anger att utmaningen ligger i att hitta en balans och interaktion mellan handel, samtida drivkrafter och historisk stadskärna. Översiktsplanen förordar dels en utveckling av stadskärnan, dels strategier och rekommendationer för påverkan på stadssiluett och läsbarheten av stadskärnan som kulturmiljö.

Om ingen detaljplan tas fram kan inte befintliga fasader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta innebär att det juridiska skyddet för befintlig bebyggelse inte kan utökas. Förvanskningförbudet i plan- och bygglagen gäller dock vid underhåll och ändring oavsett om det finns skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Den negativ påverkan som påbyggnaden och framför allt plan 9 medför för riksintresset för kulturmiljövården uteblir om detaljplanen inte tas fram. Men möjligheten att utveckla kvarteret och få en sammanhållen utformning av taklandskapet uteblir också.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget bidrar inte särskilt till barnperspektivet, då det handlar om en begränsad åtgärd som avser utveckling och påbyggnad av en befintlig byggnad.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Detaljplanen ger förutsättningar för att tillskapa nya utrymmen för kommersiell verksamhet. Detta innebär att de funktioner som finns i området idag så som kommersiell verksamhet i form av handel och restauranger kan utökas. Detaljplanen bidrar även till att öka antalet kontorsplatser. Detaljplanen bidrar inte till att skapa fler bostäder inom vallgraven då den inte medger bostadsändamål.

Samspel

De föreslagna takterrasserna kan bidra till att skapa ytterligare mötesplatser. Om kontorslokaler inryms i hela påbyggnaden kan terrasserna främst användas av de som arbetar i byggnaden. Om någon typ av mer öppen verksamhet så som exempelvis café eller restaurang skulle inrymmas i påbyggnaden så kan takterrasserna komma att användas av fler invånare, men de kommer dock bara vara tillgängliga för de som har möjlighet att betala för exempelvis dryck eller ett restaurangbesök. Detaljplanen bidrar inte till att skapa fler offentliga mötesplatser.

Vardagsliv

Detaljplanen möjliggör för fler kontorsplatser i ett område med närhet till god kollektivtrafik både lokalt och regionalt.

Många göteborgare nyttjar det breda utbudet inom detaljhandeln som finns i centrum. I och med att detaljplanen medger nya ytor för användningen centrum som inkluderar kommersiella ytor så detaljplanen bidra till att stärka detaljhandeln i stadens mest centrala delar.

Identitet

Stadsmiljön domineras av den dagbefolkning som verkar i området och den handel som finns koncentrerad i citymiljöerna.

Varuhuset NK – Nordiska kompaniet etablerades i Göteborg år 1971 och har sedan dess varit en välkänd destination för shopping.

Handeln i området och NK som varumärke bidrar till upplevelsen av en storstadskaraktär eller storstadsidentitet i området. Denna kan förväntas förstärkas i och med att NK utvecklas och byggs om- och till. Ombyggnaden och omgestaltningen av fasaderna (framförallt mot Östra Hamngatan och Fredsgatan) kan bidra till att byggnaden blir en tydligare målpunkt och attraktion för området.

Hälsa och säkerhet

Gaturummen vid Kyrkogatan och Drottninggatan är smala och har blandad trafik i form av gång- och cykeltrafikanter tillsammans med bilar och varuleveranser. I och med att gaturummen är trånga och det inte finns någon tydligt definierat utrymme för gångtrafikanter kan gatorna uppfattas som otrygga och att man som gångtrafikanter blir trängd mot huskropparna.

Det finns få kvällsöppna verksamheter i området vilket innebär att det blir en låg aktivitet och lågt gångflöde av människor i området kvällstid. Den entré som föreslås tillskapas mot Kyrkogatan kan bidra till att förbättra dessa förutsättningar. Entrén kan även bidra med att skapa ett vertikalt flöde av rörelser av människor.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintresse för kulturmiljövården berörs.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Preliminär bedömning - Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Detaljplaneförslaget medger att en tillkommande större byggnadsvolym uppförs inom Riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad Göteborgs Innerstad [O 2:1-5] med visuell påverkan främst på riksintresseuttrycken ”*den måttliga skalan*” och ”*rutnätsplanens hierarkiska uppdelning*”. Planförslaget kommer innebära en påverkan på riksintresse för kulturmiljövården; Göteborgs innerstad samt en påverkan på kvarteret Värnamo och de enskilda byggnaderna inom kvarteret.

Riksintresset för kulturmiljövården är den enda aspekt som kan aktualisera en miljökonsekvensbeskrivning. Förvaltningen har valt att ta fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning för detaljplanen, se vidare beskrivning av konsekvenserna under rubriken *Kulturmiljö*.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Påverkan på miljömålen Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på naturmiljön då hela planområdet utgörs av befintlig bebyggelse och ingen natur eller parkyta tas i anspråk för ny bebyggelse.

Kulturmiljö

I *Kulturmiljöutredning inför detaljplan för utveckling av Kv Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven*, *Antiquum* beskrivs kvarterets historisk, kulturhistoriska värden och vilka teman i riksintresset för kulturmiljövård som är av relevans för planområdet och dess närhet.

I *Antikvarisk konsekvensbeskrivning 2023-06-09 och 2023-11-20*, *Antiquum* görs en konsekvensbeskrivning av planförslaget. Konsekvenserna bedöms utifrån tre olika nivåer stadsnivå, kvartersnivå och byggnadsnivå. Konsekvensbeskrivningarna utgår från tidigare planförslag med ytterligare ett helt våningsplan samt ett förslag med en mindre byggnadsvolym på ett tionde våningsplan, vilka togs bort som ett resultat av konsekvensbedömningen

Sammanställningen visar att detaljplanen på byggnadsnivå i huvudsak inte medför några negativa konsekvenser. På kvartersnivå medför detaljplanen, med avseende på till- och påbyggnad, måttliga till stora konsekvenser på kvarterets skalmässiga inordning. Störst påverkan sker dock på stadsnivå där påbyggnaden bedömts få stora till mycket stora konsekvenser för riksintresseuttrycken ”den måttliga skalan” och ”rutnätsplanens hierarkiska uppdelning”.

Påbyggnaden på kvarterstaket (plan 7-9) bedöms till följd av den ökade höjdskalen försvaga möjligheten att utläsa kvarteret som en del av den ursprungliga rutnätsstaden och bryta mot traditionen av anpassning till den historiska stadskärnans måttliga skala. De olika påbyggnadsplanen får dock olika hög grad av konsekvens. Plan 7 bedöms endast innebära en måttlig konsekvens medan plan 8, som blir exponerad mot Östra Hamngatan medför en stor konsekvens genom att kvarteret blir högre än intilliggande kvarter. Konsekvensen av plan 9 bedöms som mycket stor genom att påbyggnadsplanen med sin mot omgivningen väsentligt högre höjd innebär en stor visuell påverkan. Möjligheten att uppleva den måttliga skalan försvåras på ett grundläggande sätt då våningsplanen blir exponerade i flera vyer och reser sig över den övriga bebyggelsen i stadskärnan

Genom att utföra påbyggnaden med indragna plan har man sökt minimera den negativa påverkan på riksintresset. Då påbyggnadens våningar drar sig tillbaka i terrasseringsplaner blir den huvudsakligen synlig mot den bredare Östra Hamngatan medan den mot de smalare bakgatorna i huvudsak blir synlig när man närmar sig från håll.

Kumulativa effekter

Trots att konsekvenserna av detaljplaneförslaget huvudsakligen rör sig inom spannet måttlig till stor, med inslag av mycket stor, finns en risk att projektet innebär en

fortsättning på en trend av ökad höjdskala inom sydöstra city där de ackumulerade negativa effekterna skulle göra att möjligheten att utläsa och uppleva den måttliga höjdskalen liksom bakgatornas karaktär försvåras på ett grundläggande sätt.

Bearbetning av planförslaget efter konsekvensbeskrivning

Efter att konsekvensbeskrivningen tagits fram har planförslaget bearbetats utifrån de förslag till åtgärder som ges i konsekvensbeskrivningen. Bearbetningen har bestått av att plan 10 och dess takterrass har utgått. Plan 9 är därmed det översta planet och den högsta punkten för påbyggnaden utgörs av en glaslanternin. Höjden på glaslanterninen har minimerats så långt det är möjligt. Vidare har planbestämmelserna avseende reglering av tekniska installationer bearbetats och höjden för tekniska installationer reglerats. Planbestämmelser för utformning av takkupor har införts på byggnad A, B och F.

Efter bearbetningen kvarstår stora konsekvenser för påbyggnaden där plan 9 bedöms utgöra en mycket stor konsekvens i skalan stadsnivå. Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om konsekvensen men har utifrån en avvägning mot översiktsplanen intentioner att både främja och utveckla handel och stadsliv och bevara den enhetliga höjdskalen valt att pröva plan 9 i samrådet.

Påverkan på luft

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på luftmiljön. Användningarna i detaljplanen bekräftar pågående markanvändning i form av användningen centrum och kontor. Det tillkommer inga nya verksamheter eller vägtrafik som påverkar luftmiljön.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunens investeringsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämndens ekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen

Kretslopp- och vattennämnden får eventuellt inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen. Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis projektering, byggnation, lantmåteriförrättning, eventuella ledningsflyttar, anslutningsavgifter för el-, tele- och VA-ledningar mm. Dessutom kan exploatören komma att erlægga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Hur bygglogistiken till och från planområdet ska fungera är i dagsläget osäkert och behöver utredas vidare inför granskningsskedet. Den första analysen tyder på att genomförandet av detaljplanen blir omständligt och tidskrävande vilket kan medföra en merkostnad för exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Inom Vallgraven 10:9

Fastigheten får utgifter och avgifter för eventuella förrättningskostnader, gemensamma anläggningar och för VA, el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla. Fastigheten skyddas med bestämmelser i planen avseende befintlig byggnads kulturvärden.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen förordar dels en utveckling av stadskärnan där all typ av handel ska främjas, dels strategier och rekommendationer för påverkan på stadssiluetten och läsbarheten av stadskärnan som kulturmiljö. Förvaltningens bedömning är att förslaget till detaljplan har avvägt översiktsplanens olika intentioner och att förslaget innebär en utveckling av stadskärnan samtidigt som hänsyn tas till stadssiluetten och läsbarheten av stadskärnan som kulturmiljö. Planen överensstämmer därför med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Planchef

Emily Eidevåg

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Enhetschef

Jacob Edwijn

Projektledare