

## Detaljplan för blandstad vid Hornsgatan

### Standardförfarande

### PLANBESKRIVNING



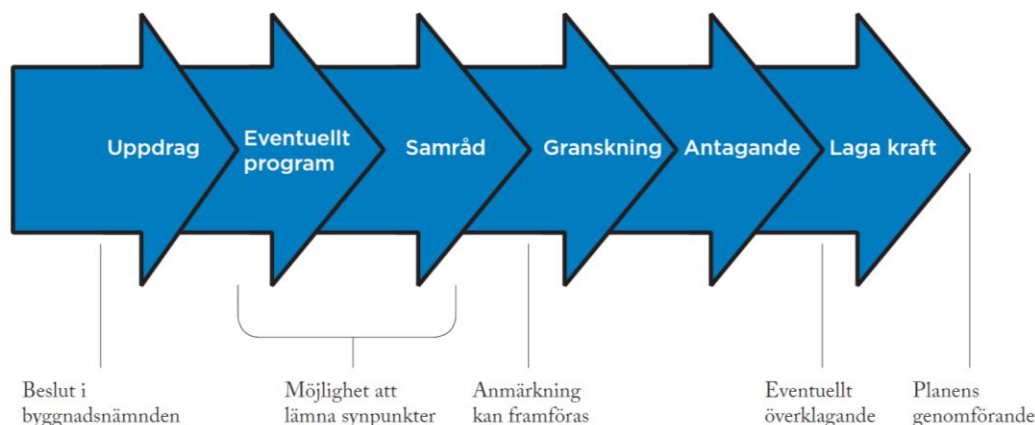
*Bild: Wingårdhs*

### Beslutshandling inför antagande 24 september 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

Beslut om uppdrag fattades 2019-12-17

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbiblioteket, adress: Götaplatsen 3, Göteborg.

# ANTAGANDEHANDLING

Beslutshandling inför antagande

Datum: 2024-08-30

Aktbeteckning: 2-5624

SBK Dnr: 0707/20

SBF Dnr: 00151/23

Handläggare SBF

Ivana Markovic

Tel: 031-368 15 99

[ivana.markovic@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:ivana.markovic@stadsbyggnad.goteborg.se)

FK Dnr: 6715/20

EXF Dnr: 00728/23

Handläggare EXF

Robert Börjesson

Tel: 031-368 12 23

[robert.borjesson@exploatering.goteborg.se](mailto:robert.borjesson@exploatering.goteborg.se)

## Detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

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

### Planbeskrivning

#### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

##### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning

##### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gestaltungsprogram, Wingårdhs, 2022-01-11, rev 2022-11-29

##### Utredningar:

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2021-10-29, rev 2023-01-18
- Kulturmiljöutredning, WSP, 2021-10-01
- Stadsbildsanalys, Wingårdhs, 2021-08-18
- Skyfalls- och dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2021-10-15
- Skyfallsutredning, Sweco, 2023-01-13
- Luftmiljöutredning, Cowi, 2021-11-10
- Geotekniskutredning, WSP, 2022-02-25, rev 2022-11-09
- Säveån-erosion, Niras, 2023-02-27
- Klimatanpassning och geoteknik, Sweco, 2022-03-02
- Översvämningsskydd, Niras, 2021-11-03
- Markmiljöutredning, Liljemark consulting, 2021-09-10

## ANTAGANDEHANDLING

- Riskbedömning inför nybyggnation på fastigheterna Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10, Liljemark consulting, 2023-01-10
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltning, 2021-10-16
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Wingårdhs, 2022-03-07, rev.2022-12-09
- Solljus- och dagsljusanalys, Wingårdhs, 2021-12-09
- Avfallsutredningen, Wingårdhs, 2022-11-28, rev.2023-06-29
- Trädskydd, Wingårdhs, 2022-10-24
- PM Risk, Confire, 2023-08-30

## Innehållsförteckning

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR BLANDSTAD VID HORNSGATAN</b>                | <b>1</b> |
| <i>Planprocessen</i>                                          | 2        |
| <i>Planinformation</i>                                        | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                                        | <b>3</b> |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:                    | 3        |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING                                          | 5        |
| SAMMANFATTNING                                                | 6        |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i>                      | 6        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i>                      | 6        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i>                          | 8        |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>                   | 8        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR                             | 9        |
| <i>Syfte</i>                                                  | 9        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>                    | 10       |
| <i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>       | 11       |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i>                             | 15       |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> | 18       |
| <i>Sociala förutsättningar</i>                                | 25       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>  | 26       |
| <i>Service</i>                                                | 27       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                    | 29       |
| <i>Risk och störningar</i>                                    | 29       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE                       | 35       |
| <i>Bebyggelse</i>                                             | 36       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>  | 46       |
| <i>Service</i>                                                | 48       |
| <i>Friytor och naturmiljö</i>                                 | 49       |
| <i>Upphävande av strandskydd</i>                              | 53       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i>                          | 53       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                    | 54       |
| <i>Övriga åtgärder</i>                                        | 59       |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>                   | 65       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                             | 66       |
| <i>Avtal</i>                                                  | 68       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i>                                | 69       |
| <i>Tidplan</i>                                                | 69       |
| <i>Genomförandetid</i>                                        | 69       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER                                 | 70       |
| <i>Nollalternativet</i>                                       | 70       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>                | 70       |
| <i>Miljökonsekvenser</i>                                      | 72       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>                | 77       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN                          | 77       |

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning i en befintlig byggnad (så kallad HK3) som idag rymmer kontor till användning med bostäder, kontor och centrumfunktionen. Ytterligare är syftet att möjliggöra en ombyggnad och påbyggnad av HK3 samt att skapa två nya byggrätter med de kulturhistoriska värdena beaktade.

Befintlig byggnad, kallad HK3 innehar kulturvärden från SKF:s fabrikstid och utgör ett landmärke i Gamlestaden samt att parken öster om byggnaden innehar kulturvärden från landeriepoken. Planområdet omfattas av stadens bevarandeprogram.



*HK3 byggnad med omgivningen i Gamlestaden*

Planområdet är beläget vid Hornsgatan i Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Aktuell detaljplan ligger inom Gamlestaden där det pågår en större stadsutveckling. Planområdet omfattar cirka 6 770 kvm (0,68 hektar) och ägs av privat markägare.

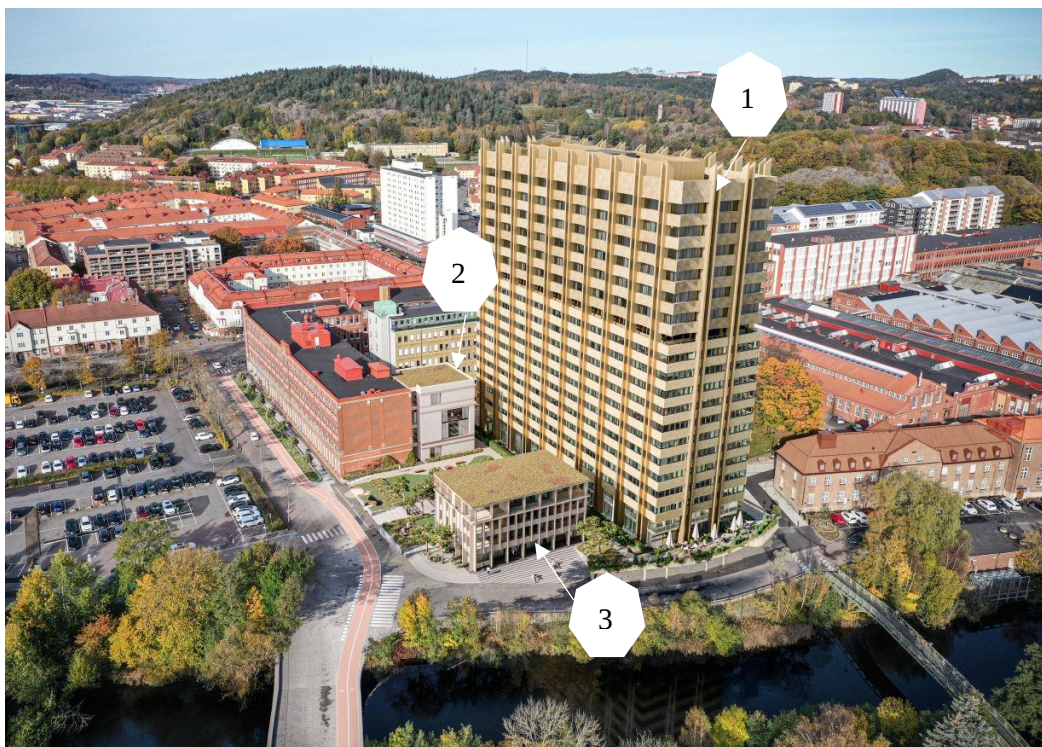
### Planens innebörd och genomförande

Planförslaget möjliggör för en förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen med kontor, centrum samt bostadsändamål och innebär:

- Uppförande av en påbyggnad på det befintliga huset med sju våningar varav översta våningen indragen samt skydda och bevara kulturmiljövärdena huset innehar genom införande av rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.
- Uppförande av en tillbyggnad i fyra våningar som ska utgöra förlängning av A-fabriken.

## ANTAGANDEHANDLING

- Uppförande av en paviljong i fyra våningar som är länkad till den befintliga byggnaden.
- Befintligt källargarage med tillhörande förråd under den befintliga byggnaden och dagens entréyta bekräftas med planen.
- Iordningställande och bevarande av parkytan från landeriepoken genom införande av skyddsbestämmelse.
- Sanering av de markföroreningar som finns inom planområdet.
- Hantering av skyfall.
- Hantering av erosionsskyddet.
- Upphävande av strandskyddet som återinträder med ny planläggning.



*Föreslagen bebyggelseutformning – 1 HK3, 2 tillbyggnad Hus A, 3 paviljong*

Syftet med planen är att omvandla SKF:s gamla huvudkontor så att en god helhetsverkan nås samt att den eftersträvaransvärda funktionsblandningen bekräftas genom tillskottet.

Planen medger användning kontor- och centrumverksamheter samt bostäder. SKF:s gamla huvudkontor bekräftas med planen och tillåts en påbyggnation, sammanlagt BTA 26 700 kvm, i paviljongen tillåts sammanlagt BTA 1500 kvm och i tillbyggnad Hus A BTA 800 kvm. Bostäderna uppförs troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen, vilket innebär ett tillskott på ca 120 bostäder. Planen även bekräftar underjordiskt garage och förråd med BTA 4700 kvm. Planen lämnar en öppenhet rörande bebyggelsens innehåll i syfte att vara flexibel över tid med de föreslagna användningarna.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Den befintliga byggnaden och dess sammanhang har tydligt dokumenterade kulturmiljövärden som är av allmänt intresse. Planförslaget möjliggör en måttlig komplettering med bostäder, kontor och centrum i Gamlestaden vilket är ett annat allmänt intresse i enlighet med översiktsplanens strategier. Den eftersträvarsvärda funktionsblandningen bekräftas genom tillskottet.

Berörd byggnad har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framför allt genom sin skala. Den har potential att genom vård och underhållsåtgärder läsas ännu tydligare. Planförslaget bedöms innebära stor påverkan på vy från Brahegatan, just att genom förändring av skalan förminskas identitetsgivande entrémotiv - klocktornet. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande. Ställda krav bäddar för att påverkan ska kunna begränsas dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla den ursprungliga byggnadens läsbarhet.

Bebyggelsen enligt planförslaget innebär till en viss del försämring för närliggande kontorsbebyggels vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till i de tätbebyggda miljöerna.

Stabiliteten både öster och väster om planområdet uppfyller erforderliga krav. Befintligt erosionsskydd kan därmed, även om behovet av förbättringar påvisats, anses vara funktionsdugligt i sin nuvarande utformning men att åtgärderna behövs på sikt. Detta regleras i exploateringsavtalet med fastighetsägaren och kommunen.

Grönstrukturutredningen visar på att det råder brist på befintlig offentlig parkmark i Gamlestaden och detaljplanen skapar ytterligare behov. Parkmark för ett allmänt ändamål går inte att ordna inom planområdet och kommer därför behöva lösas i närområdet.

Planförslaget inrymmer ingen ny förskola. Planens behov av förskola bedöms kunna täckas inom det befintliga beståndet i området.

Utifrån den information som finns att tillgå gällande de riskkällor som föreligger inom 1 km radie från aktuellt planområde så bedöms ingen av dessa riskkällor att vara av sådan karaktär att föreslagen plan inte bör genomföras.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

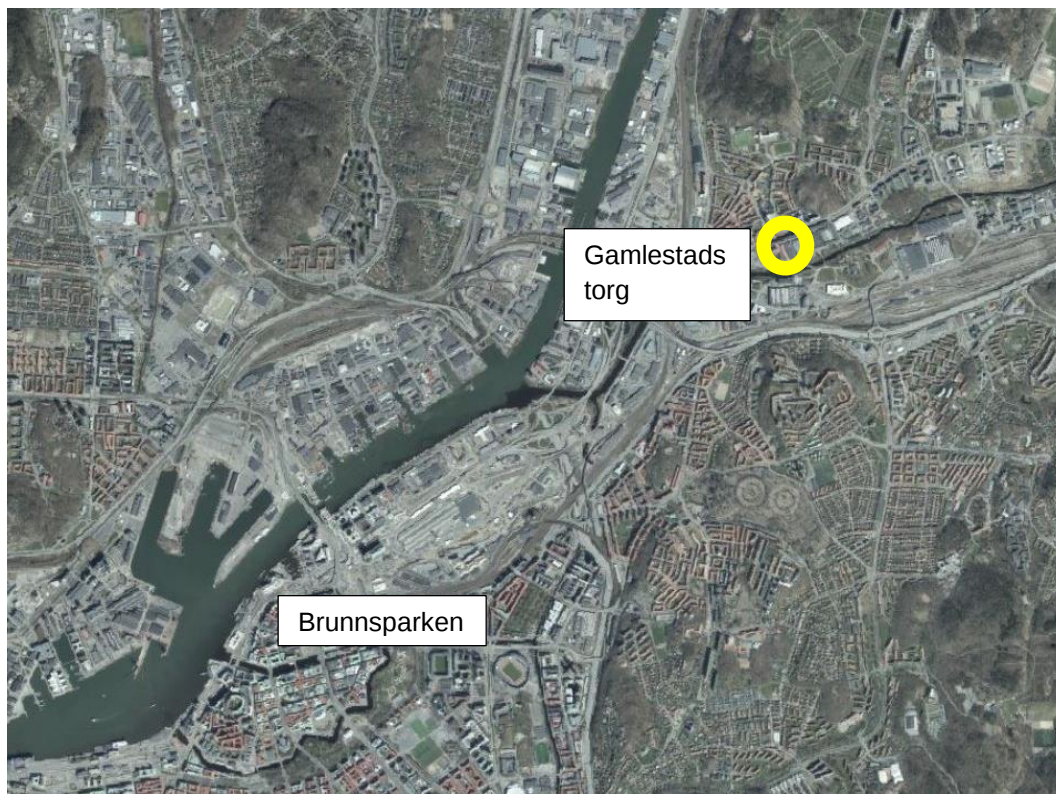
Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ombyggnad och påbyggnad av HK3 samt att skapa två nya byggrätter i anslutning till HK3 med de kulturhistoriska värdena beaktade.

Området runt HK3 skall öppnas upp och bli en integrerad del av Gamlestaden. Området skall förtätas och tillåta en blandning av olika funktioner. De höga kultur- och naturvärdena som finns i befintlig byggnad och omgivande miljöer skall bevaras och utvecklas.



*Föreslagen utformning av planområdet – 1 HK3, 2 tillbyggnad Hus A, 3 paviljong*

## Läge, areal och markägförhållanden

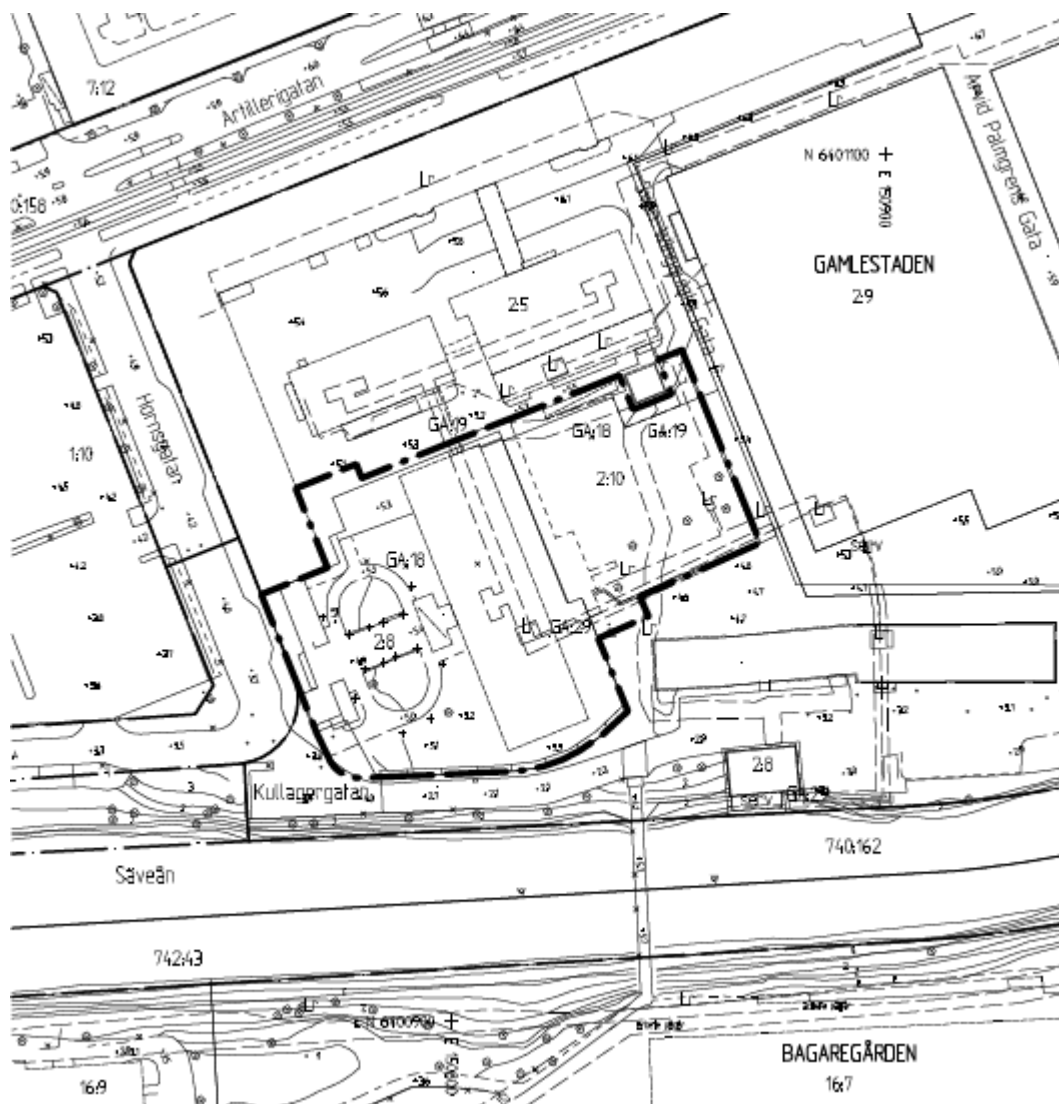


*Gul ring markerar planens läge i Göteborg.*

Planområdet är beläget vid Hornsgatan, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr med kontorsbebyggelse, i öster av SKF:s gamla fabriksområde. I söder avgränsas planområdet av Kullagergatan och i väster av Hornsgatan.

Befintlig byggnation som idag finns inom planområdet har ett stödpålat källarplan som nyttjas som parkeringsgarage och våningen under som förråd sträcker sig även väster om HK3 under marken. Ovan källarplanet på markbjälklaget ligger entréytan med planteringar till HK3. Öster om HK3 ligger en parkyta (Landeriparken).

Planområdet omfattar cirka 6 770 kvm (0,68 hektar) och ägs av privat markägare. Det består av del av fastigheterna Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:10 och Gamlestaden 2:5. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Gamlestads torg som en av Göteborgs tre strategiska tyngdpunkter, belägen i östra mellanstaden. Platsen är under stor omvandling mot ett tätt, blandat och attraktivt område. Rekommendationen för områden är framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. Tyngdpunkterna ska stärkas. Täthet och funktionsblandning ska eftersträvas för ökat lokalt kundunderlag. Beroende på tyngdpunktens förutsättningar ska den kompletteras med bostäder och/eller verksamheter. Där behov finns ska stadsstrukturen stärkas och utvecklas för att bättre stödja tyngdpunkten, inom närområdet men även i relation till andra delar av staden. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platsen tillgänglig för närboende. Strategierna för mellanstaden är bland annat att värna kulturhistoriska värden och ta tillvara identitetsskapande karaktärer. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg.

## ANTAGANDEHANDLING

För området gäller Områdesbestämmelser för del av 2 kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, som vann laga kraft år 1999. Områdesbestämmelserna omfattar utökad bygglovsplikt och rivningslov.



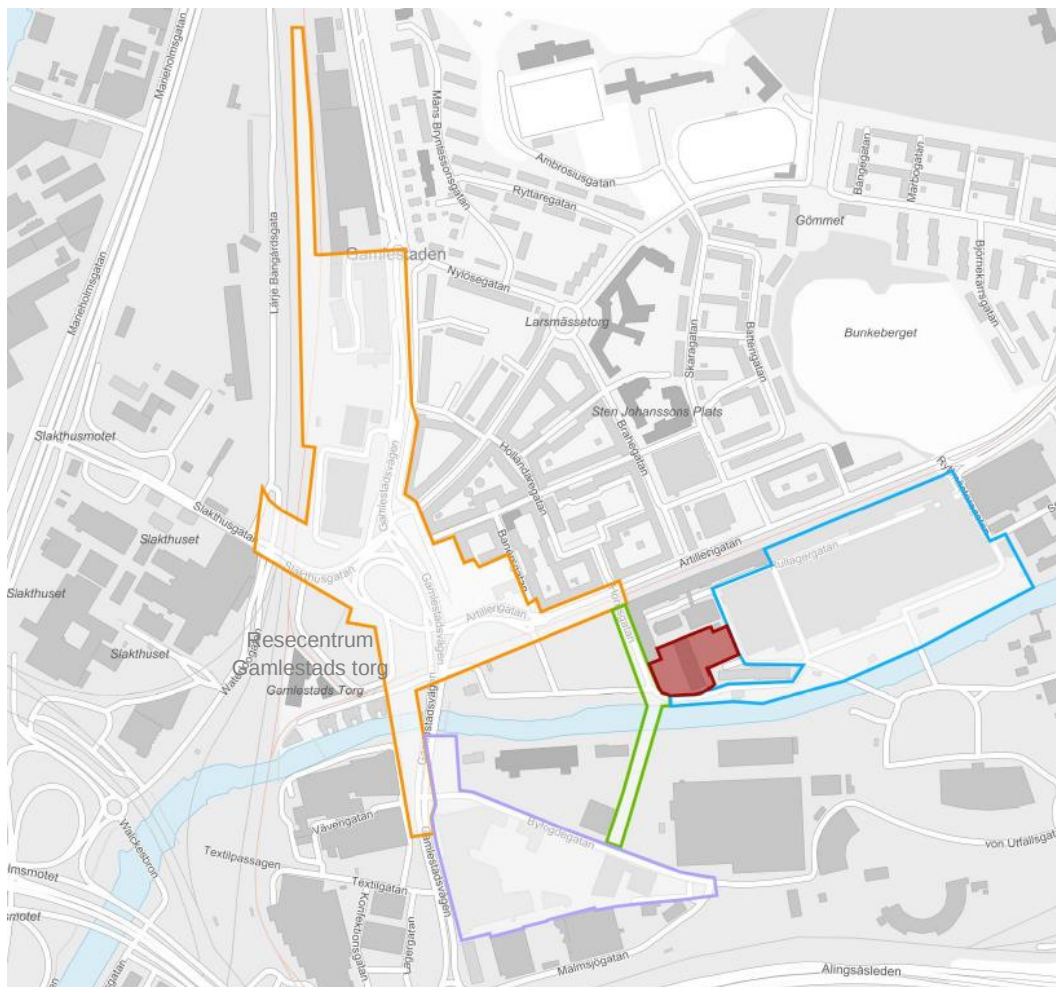
*Tät stadsbebyggelse och öppna och gröna ytor omger den berörda byggnaden, inringad i rött. Vybild från 2021.*

### **Pågående planarbete i närområdet**

Gamlestaden planeras att genomgå en omfattande stadsförnyelse där bland annat tidigare fabrikskvarter och trafikområden successivt omvandlas till en tät och funktionsblandad stadsmiljö.

Sammanfattningsvis så har flera för detaljplanen aktuella frågor i hög grad hanterats och utretts i angränsande och pågående detaljplaner för kvarteret Gösen och förlängning av Hornsgatan. Dessa detaljplaner förutsetts innebära vidtagande av åtgärder som på sikt kommer gynna en breddad användning inom denna detaljplan.

Gamlestads torg etapp 1 utgjorde ett viktigt startskott för utvecklandet av Gamlestaden. Det nya resecentrumet för den regionala och lokala spårtrafiken invigdes 2018 och utbyggnaden pågår av en funktionsblandad bebyggelse bestående av bostäder, lokalytor för kontor, service, butiker och resecentrum. I närområdet pågår arbete med detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, liksom gatunätet genom planområdet utgör kärnan i stadsutvecklingen. För att hantera den förväntade ökningen av trafik och för att bättre ansluta till vägnätet i söder, planeras för nya vägar och broar över Säveån däribland inom Detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden som ligger intill i väster om aktuell detaljplan. Planen är en nödvändig lösning för att åstadkomma den åsyftade och samlade stadsutvecklingen av Gamlestaden. Förlängningen av Hornsgatan är en förutsättning för att kunna planlägga tillkommande områden inom Gamlestaden. Detaljplan för blandstad vid Byfogdegatan och detaljplan för bostäder inom kvarteret Gösen ligger även i närheten av det aktuella detaljplaneområdet.



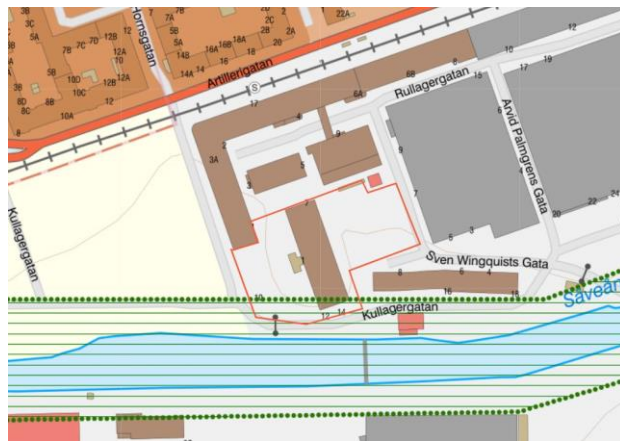
*Ungefärlig plangräns för pågående detaljplaner i anslutning till nu aktuell detaljplan. Blått Kv Gösen, grönt förlängning av Hornsgatan, gult Gamlestads torg etapp 2, lila Byfogdegatan och rött nu aktuell detaljplan*

### **Strandskydd**

Säveån, som ligger söder om planområdet, omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är idag upphävt men vid upprättande av ny detaljplan infaller strandskyddet automatiskt och en förutsättning för detaljplanens genomförande är att strandskyddet upphävs. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet framgår i 7 kap. 18 c-d § miljöbalken.



*Gällande strandskydd i blåprickad yta.*



*Riksintresse för naturvård i grön färg.  
Natura 2000 Säveån i blå färg.*

### Naturvård och Natura 2000

Kullagergatan i söder skiljer detaljplaneområdet från Säveån som är klassad som Natura 2000. Södra delen av detaljplanområdet omfattas av riksintressen för naturvård.

Säveån är i sitt nedre lopp ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv (4 kap. Miljöbalken) och känsligt för förändring av vatten och mark. Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av värdefulla naturområden vars syfte är att bevara livsmiljöer för arter som är skyddsvärda. För att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom Natura 2000-området krävs tillstånd av Länsstyrelsen alt. Mark- och miljödomstolen. Säveån är också ett riksintresse för naturvården enligt 3 kap. Miljöbalken, det vill säga ett nationellt särskilt värdefullt vattendrag. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvårderna av strandmiljöerna och åns artrika flora och fauna.

### Biotop- och artskydd

Inom parkytan öster om HK3 finns sju uppvuxna lövträd av varierande grovlek och ålder. Två av träden är lönnar med stora håligheter samt en stamdiameter över 40 centimeter. Dessa kommer sannolikt bedömas som särskilt skyddsvärda enligt naturvårdsverkets kriterier. Skulle dessa träd påverkas negativt eller skadas av planerad exploatering behöver ett så kallat 12:6-samråd hållas med länsstyrelsen.

## Mark, vegetation och fauna



*Entré till HK3 från Hornsgatan, vy från nordväst*



*HK, vy från nordöst*

Området utgör en del av Sæveåns dalgång. Dalgången sträcker sig i östvästlig riktning och omgärdas av bergsområden både i norr och söder. Däremellan finns låglänt mark som sluttar svagt ned mot åravinens för Sæveån. Marknivån längs Hornsgatan i väster ligger kring nivå +4 sluttar svagt mot Sæven. Markytan ned till åbrinken är på många ställen uppfylld för transportvägar, parkeringar och dylikt med marknivåer som varierar mellan +2 och +4 i anslutning till fasigheten. Marken är i dessa delar av områden i huvudsak hårdgjord av asfalt. Terrängen i planområdet är plan men ligger upphöjd i förhållande till Sæveån ca 4 m. Planområdets topografi ligger i samma höjd som resten av bebyggelsen i området. Väster om HK3 utgör en entréyta med planteringar och öster om HK3 ligger en kvadratisk parkyta med skyddsvärda vuxna träd (Landeriparken).



*Parkyta öster om HK3, WSP, år 2021*

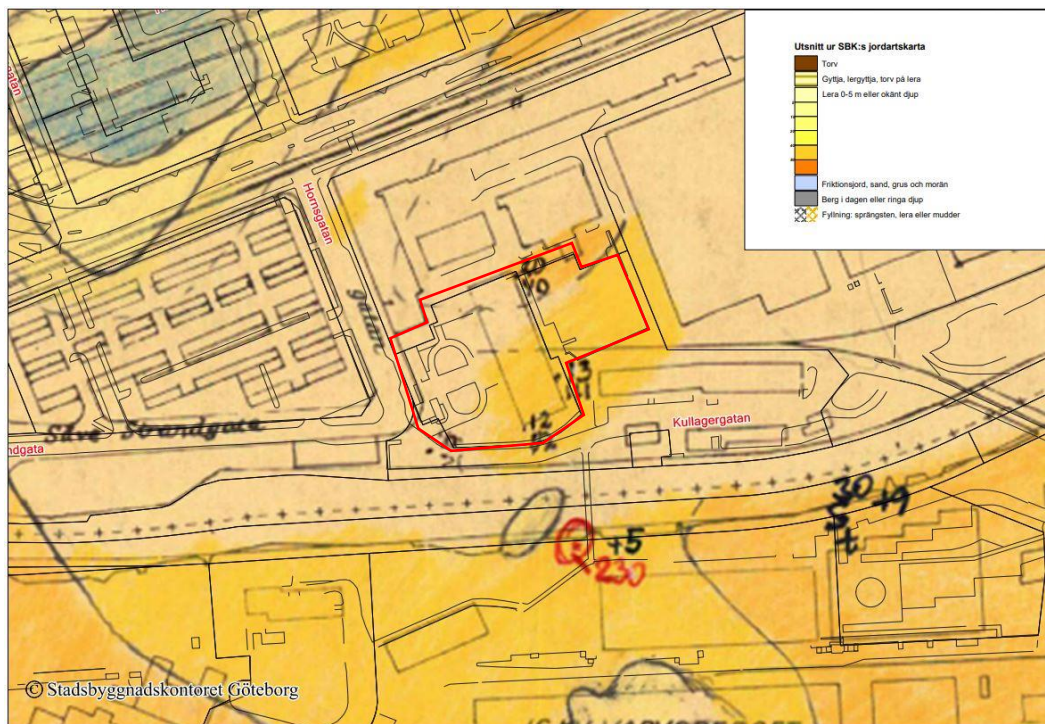
## Markförhållanden och grundläggning

En geoteknisk utredning är framtagen för detaljplan, för mer info se *Geoteknisk PM för detaljplan, WSP år 2022*.

Jordlagren längs Sävån utgörs huvudsakligen av lera följt av friktionsjord på berg. Inom exploaterade markområden överlagras postglacial lera av fyllning. Inom grönytor, så som åbrinken, saknas dock fyllningen och jorden består i stället överst av ett tunt lager vegetationsjord.

Fyllningen är i allmänhet 0,5 à 1,0 m tjock. Sammansättningen är varierande och består av sand med inslag av torrskorpelera och grus, samt mulljord. Lerlagrets mäktighet är i allmänhet 10 - 20 m. Friktingsjorden har en mäktighet som kan uppgå till mellan 50 och 100 m. Någon bestämning av djup till berggrunden finns inte inom dessa delområden. Erfarenheter från pålningen av hus HK3 (byggt 1963), är att de flesta pålarna slogs till 40 - 60 m djup, men att pålar ner till 100 m förekommer.

Stabiliteten för befintliga förhållanden ned mot Sävån för dess norra sida bedöms, utifrån Skredkommissionens anvisningar, ha otillfredsställande stabilitet i den östra delen av detaljplaneområdet.



### Jordartskarta, planområdet i röd linje

Planområdet utgörs av en redan exploaterad yta med byggnader och ytor som är grundförstärkta med stödpålar eller bankpålar. Även stödmuren längs Sävån är stödpålad och det finns ett utlagt erosionsskydd. Planförslaget innebär att redan förstärkta ytor nyttjas för ny bebyggelse som medför en marginell påverkan på de stabilitetsförhållanden som idag råder. Kompletterande beräkningar visar att stabiliteten invid planområdet både öster och väster av detaljplanegränsen uppfyller erforderliga krav.

Sammantaget bedöms erosionsskyddet längs sträckan vara i dåligt skick och att en komplettering/förbättring av erosionsskyddet erfordras på sikt. Utförda analyser visar att stabiliteten inte omedelbart försämras av ett erosionsförlopp. Befintligt erosionsskydd kan således, även om behovet av förbättringar påvisats, anses vara funktionsdugligt i sin nuvarande utformning.

Sättningar i leran bedöms kunna pågå i områden där marknivå är högre än +3. För ytor belägna över nivå +4,5 finns förutsättningar för att sättningar i leran pågår.

### **Markmiljö**

En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram samt även en riskbedömning med det föreslagna saneringsområdet. Syftet med undersökningen var att utreda markens föroreningsinnehåll samt klassa massorna inför kommande schaktarbeten.

Riskbedömningen behandlar yttjord respektive djupjord. För skydd av markmiljö samt skydd mot spridning till yt- och grundvatten utvärderas risken.

Öster om HK3 består den generella jordlagerföljden av ett övre lager av blandade fyllnadsmassor med en mäktighet på mellan 0,5–1,5 meter. Kemiska analyser öster om HK3 påvisar metaller och organiska ämnen som i någon punkt i halter över eller i närheten av riktvärdet för känslig markanvändning (KM) även förhöjda halter i samtliga analyserade fyllnadsmassor där det fanns en indikation i form av tegel, betong, svarta lager eller träbitar. De ämnen med förhöjda halter var flertalet metaller (arsenik, kvicksilver, bly, kadmium och zink) samt PAH: er. I lagret med fyllnadslera där det fanns svarta partier överskrider kvicksilver även halterna för mindre känslig markanvändning (MKM). De tre prover på fyllnadsmaterial som inte hade några indikationer samt den naturliga leran underskred dock riktvärdena.

Väster om HK3 bestod marken på gräs- och kullerstensytorna framför kontorsbyggnaden av cirka 0,4 meter sandig och grusig mulljord följt av borrhopp då hela denna yta underläggs av ett garage. Jordlagerföljden där garage inte finns bestod av fyllnadsmassor ned till 3,5 meters djup följt av naturlig lera. Kemiska analyser väster om HK3 visade att samtliga prover med en indikation såsom innehåll av tegel, glas, isolering eller svarta massor innehöll halter över eller i nivå med KM med avseende på PAH: er. I en av dessa punkter, i ett fyllnadslager som var gråsvart finns PAH även i halter som överskred MKM. Två prover på fyllnadsmassor utan indikation på några förhöjda halter uttaget på 3–3,6 meters djup, innehöll halter av PAH precis i nivå med riktvärdet för KM. Den naturliga leran direkt under detta lager samt den sandiga, grusiga mulljorden på gräsyterna visade dock på låga halter väl under riktvärdena.

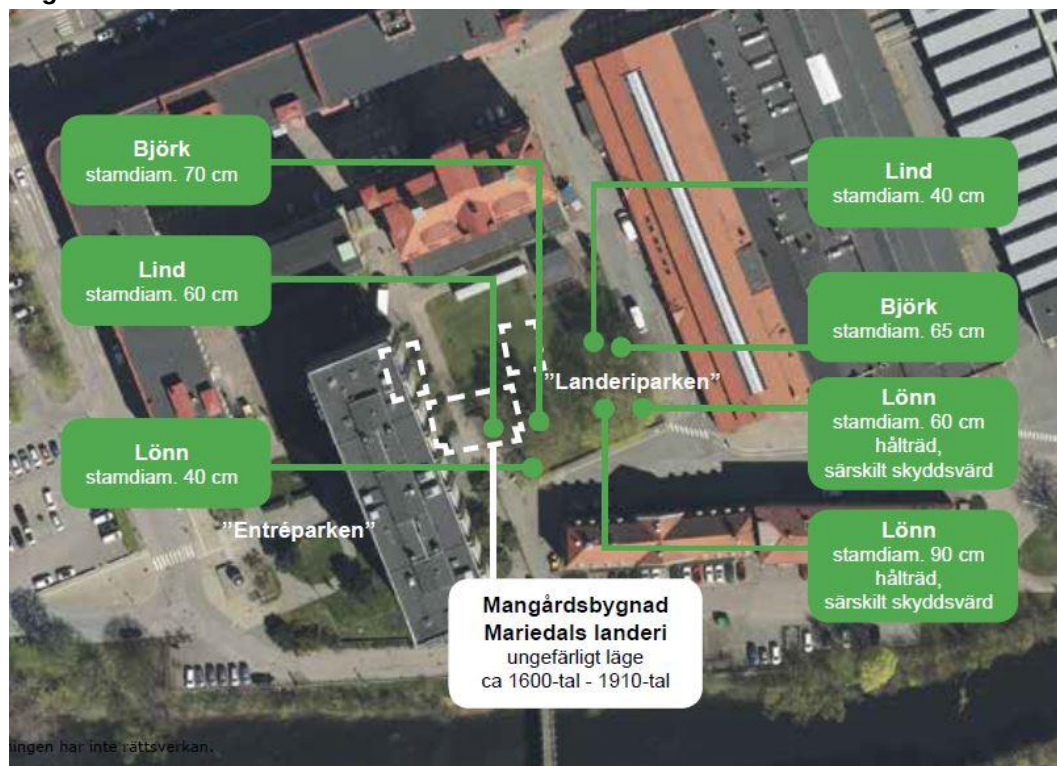
### **Grundvatten**

Enligt tidigare utförda mätningar av grundvattentrycken i både övre och undre grundvattenmagasin visar att den övre grundvattenytan i allmänhet ligger i överkant av den lösa leran, dvs. på mellan 1 och 2 m djup under markytan.

### **Radon**

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

## Vegetation



Bilden redovisar befintliga lövträd i "Landeriparken" samt ungefärlig placering av den tidigare landeribyggnaden, Grönstrukturutredningen år 2021.

Planområdets vegetation omfattas av planterade ytor öster och väster om HK3. Planområdet ligger i nära anslutning till Sävåån och dess vegetationsklädda stränder. Grönytan öster om byggnaden så kallad Landeriparken utgörs av en kvadratisk gräsyta om ca 0,2 ha, delvis omgärdad av en låg mur i storgatsten. I gräsytan finns sju uppvuxna lövträd av varierande grovlek och ålder.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Detaljplanen berör inte några kända, registrerade fornlämningar.

SKF:s fabriksområde är identifierat av Göteborg stad som kulturhistoriskt intressant och finns beskrivet i bevarandeprogrammet för Göteborg (Göteborgs stad, 2009).

För särskilt värdefulla byggnader och bebyggelse som ingår i bevarandeprogrammet, gäller även förbud mot förvanskning. Om en byggnad bedöms särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen får den inte förvanskas. Vid planläggning ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.

SKF är lokaliserat i direkt anslutning till ett område som fick stadsprivilegier 1473 så kallat Nya Lödöse och från 1620-talet benämndes till Gamlestaden. Efterhand etablerades för Göteborg typiska landerier i området. Mariedals landeri låg inom dagens kvarter Gösen som sträckte sig ner från nuvarande Artillerigatan ner mot Sävåns strandkant.

Landeriets byggnad användes för SKF:s kontor under åren 1910–1914, men revs snart därefter. Idag utgör kvarvarande grönstruktur en liten park inom industriområdet.



*Bebyggelse idag, vy från sydväst*

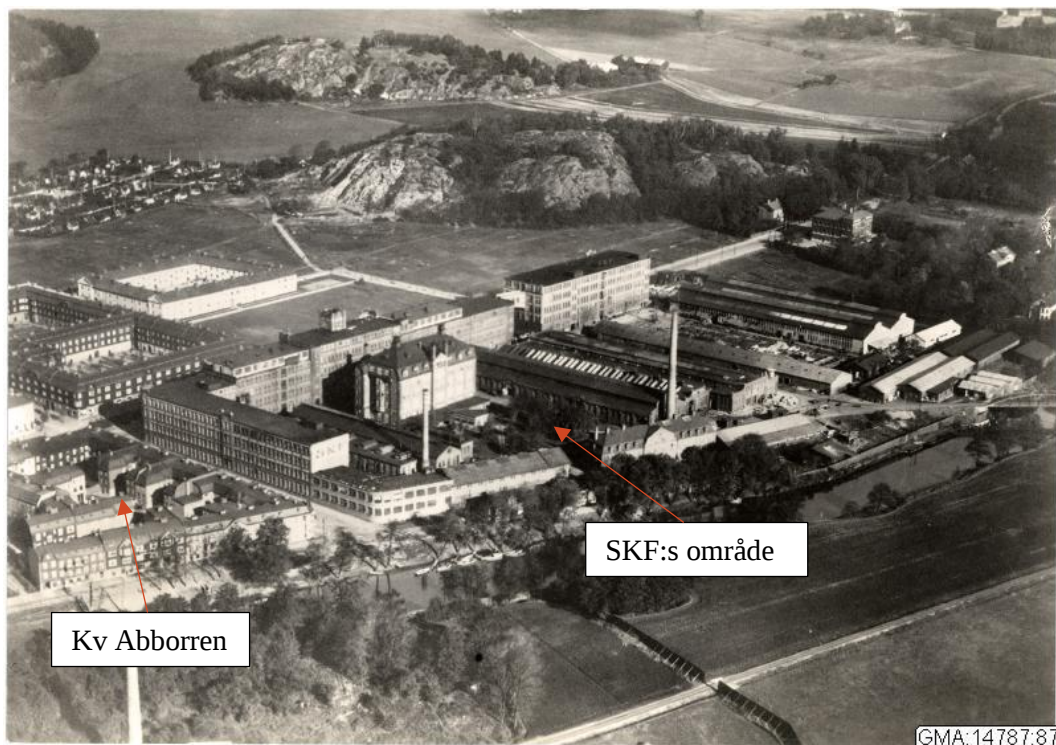
1889 år kom en stadsplan som var en typisk rutnätsplan där kvarteren delades in enligt ett regelbundet och rätvinkligt gatunät. De första verkstäderna tillhörande SKF kom att placeras enligt rutnätsplanen längs Hornsgatan-Artillerigatan.

SKF:s område norr om Sæveån utgör som helhet en sammansatt industriell bebyggelsemiljö med byggnader från verksamhetens start 1907 fram till 1970-talet. Ingenjör Sven Winqvist uppfann världens första självinställande kullager 1907 och grundade det svenska bolaget Svenska Kullagerfabriken (SKF) i Göteborg. SKF kom tidigt att bli ett internationellt inriktat industriföretag.

En omfattande bostadsutbyggnad skedde i Gamlestaden under sent 1940-tal, varpå en ny stadsplan för utvidgning av Gamlestaden antogs 1945. Enbart HK3 och Forum tilläts hög höjd enligt 1964 års detaljplan.

Samtliga byggnader i hörnet Hornsgatan/Sæve strandgata var vid 1960-talet rivna och gav plats åt det nya huvudkontoret (HK3) som stod färdigt 1967. Ungefär samtidigt revs kvarter Abborrens bebyggelse i sin helhet och gav plats till öppen parkeringsyta, varpå HK3:s höga fasad kom att dominera synfältet från väst.

1976 etablerades ett huvudkontor i Göteborg med syfte att rationalisera administrationen, samt öka den internationella samordning och tillverkningen. Under 1990-talet ökade rationaliseringen och en många verksamheter globalt såldes. Samtidigt satsade SKF på den kinesiska marknaden. 1996 hade SKF 90 fabriker med 44 000 anställda. I fabriken i Gamlestaden bedriver SKF ännu viss verksamhet. SKF:s huvudsakliga verksamhet bedrivs söder om Sæveån där de byggde nytt huvudkontor och lämnade byggnaden HK3 år 2020.



*SKF:s område tidigt 1900-talet, Göteborgs stadsmuseum*

Bebyggelsen i Gamlestaden, mest norr om Artillerigatan har kvarterstruktur liksom det nya Gamlestads torg som är i utbyggnadsfasen. Väster om planområdet ligger Hornsgatan med parkeringen men öster om HK3-byggnaden sträcker sig gamla SKF:s fabriksområde som ska omvandlas till blandad bebyggelse, mest bostäder i pågående detaljplanen för kv. Gösen. Söder om HK3 ligger Sävån och det nya SKF:s kontor med fabriksområdet. HK3 byggnad har 16 våningar varav två våningar under marken och utgör ett landmärke i Gamlestaden, resten av befintliga bebyggelsen i området är betydligt lägre med 3–4 våningar. Ett högt hus ligger vid centrum Gamlestads torg och ett högre hus ligger norr om Artillerigatan.

## HK3 Exteriör



*HK3 byggnad, Wingårdhs år 2020*

Byggnaden ritades av arkitekt Gustav Lettström och byggföretaget FO Peterson & Söner år 1967. HK3 är en 45 meter hög byggnad i 16 plan, som uttrycker tidstypisk 1960-tals arkitektur med internationell modernism. Detta speglas i fasadens kraftfulla och symmetriska uppbyggnad. Fönsterband och kakelklädd fasadindelning löper horisontellt runt hela byggnaden. Parvis placerade pelare sträcker sig upp vertikalt över byggnadens våningsplan. Pelarna avslutas halvvägs upp på vindsplanets fasad. Pelare och vindsplan är klädda i eloxerad aluminium liksom entrétaken. Bröstningar är klädda i räfflat, gult, dubbelglaserat klinker från Höganäs som gjutits fast på betongelementen. Taklinje är rak och aluminiumklädd vindsplan. Yttre fönsterkarmar är klädda i ljusgul aluminium samt ytterbågar i mörkbrun eloxerad aluminiumprofil.

Ingång till den västra tvåvåningshöjd inglasade entrén är skjutdörrar i glas med beige aluminiumram. Ingång till den östra inglasade entrén är glasdörrar med beige aluminiumram samt en hängande utskjutande takdel klädd i eloxerad aluminium.

Källarplan består av två våningar under markplan, varav det övre är ett garage.

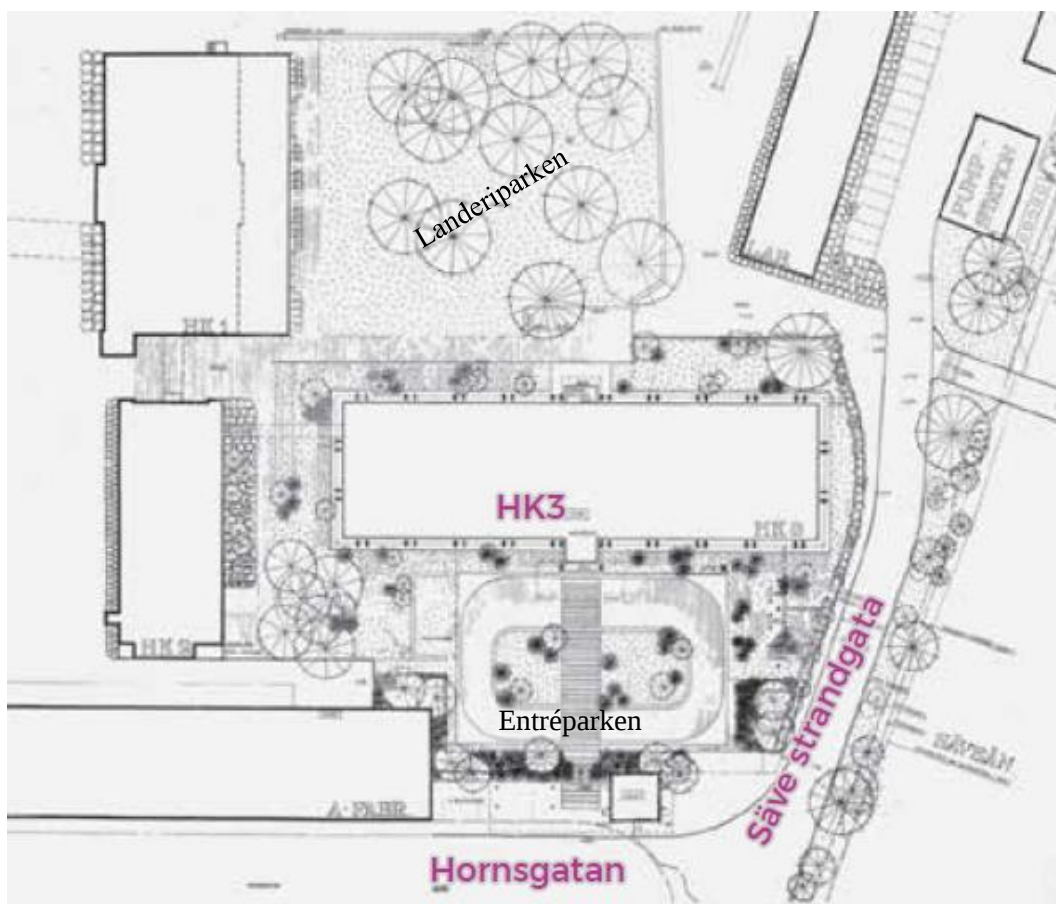
### Parkmiljöer

Parkmiljöerna planerades av trädgårdsarkitekt Lars Barnö och han beskriver hur grönska planterades för att omsluta byggnaden.

Landeriparken som helhet utgör framförallt två tydliga historiska lager - 1700-talet och 1960-talet. 1960-talets gestaltungsprinciper genom stenläggning, platsbildning vid HK3:s östra entré och murverk utfördes varsamt gentemot parkens historiska kontext och kringliggande bebyggelses material.

Landeriparken kan sägas vara en rest av trädgården tillhörande Mariedals landeri (tidigare Gamlestadens landeri) som låg på platsen från det att Nya Lödöse upplöstes på 1600-talet och fram till slutet av 1800-talet och är skyddsvärd. Resterna av landeriträdgården inlemmades med tiden varsamt i industrimiljön och har fått utgöra en grön park kopplad till HK3:s östra entré.

Entréparken är därmed gestaltungsmissigt kopplad till HK3. Parken har en officiell, representationsmässig karaktär. Karaktären med framför allt stenlagda körgator med mönsterläggning och etappvist planterade vintergröna växter utgör tillsammans med HK3:s entrétak en helhet. Stenlagd parkeringsplats är idag skild från parkytan av högt staket. I den kulturhistoriska utredningen (WSP, 2021) för planområdet beskrivs hur entréparken med dess tidstypiska 60-talsplanteringarna utgör en arkitektonisk helhet tillsammans med HK3.

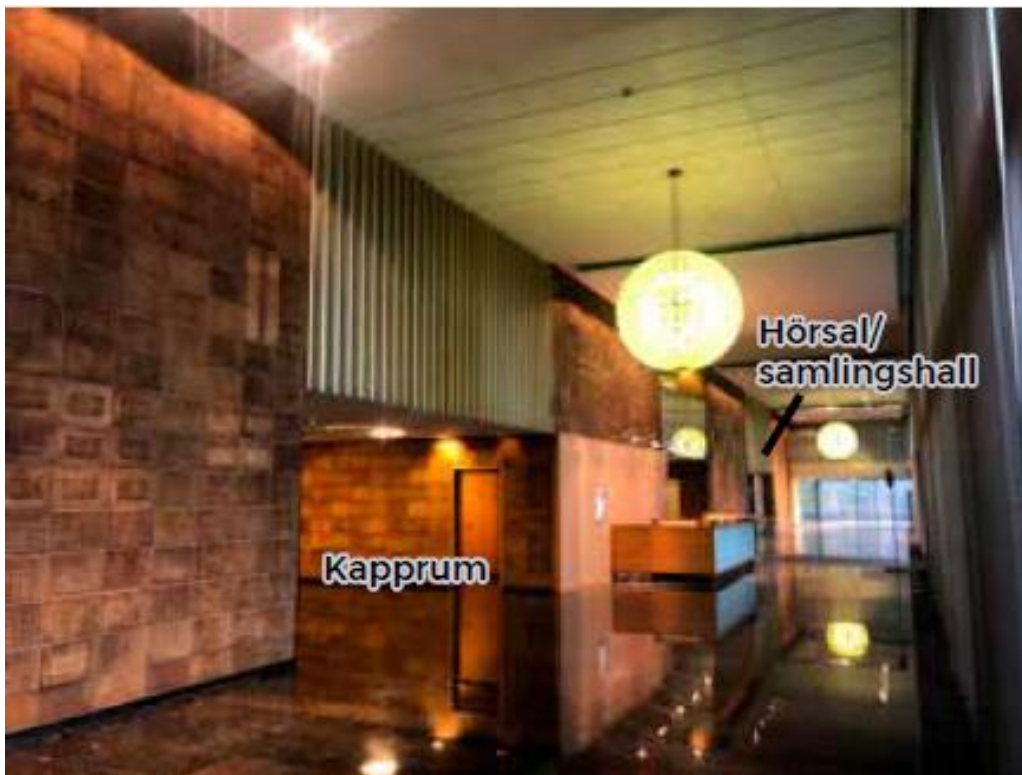


Översiktsplan av trädgårdsarkitekt Lars Barnö från år 1967, Nyfosa/Wingårdh, år 2020

### HK3 Interiör

Byggnaden har 17 plan varav två under mark inklusive garage. Plan 3-4 inrymmer entréplan, plan 5-13 kontorsplan, plan 14-15 direktionstvåning samt plan 16-17 vindsvåning.

Entréplan och våningen däröver rymmer husets mest offentliga miljöer. Direkt innanför entrén möttes besökaren av ett dubbelhögt rum med receptionsdisk. Innanför panoramafönstren finns djupa ytor som använts för utställningar och innanför ryms hörsal/samlingsrum och kapprum på vardera sida hisshall. Entréplanet liksom hisshallarna får mycket av sin karaktär från en variationsrik och platsspecifik väggkeramik, formgivet av konstnären Karin Björquist, producerad av Höganäs. De anspelar på kulor i olika former. De stora armaturlöbarna av glas är likaså formgivna platsspecifikt av Carl Fagerlund och tillverkade av Orrefors. NK levererade profiler av aluminium till invändiga glaspardier. Entrévåningens samlingsrum och kapprum, kläddes med paneler av ädelträ. Träpaneler i övriga kapprum utfördes i en ljus ek. Golvet är lagd med svart labrador som är en slitstark och hållbar granit. Sammantaget skapar dekoren en pampig och påkostad atmosfär.



*Entréplan utgör en välkomsthall med utrymme för utställning och möten. WSP, år 2021*

Husets kontorsplan 5-14 är i stort sett identiska. Kontorsrummen utgjordes av enkelrum med tvåluftsfönster på knappt tio kvadratmeter, alternativt trefönsterrum på cirka 15 kvadratmeter. Hisshallen på samtliga våningsplan är välbevarad, medan kontorsutrymmena förändrats interiört utifrån 40 års skiftande behov. Samtliga hisshallar har väggkeramik i varierande mönster. Golvet är lagt med mörk Jämtlands kalksten. På de flesta våningsplan, intill hissdörrarna, finns ursprungliga glasade skiljedörrar i trä med sidoparti och kvadratisk handtag.

## ANTAGANDEHANDLING

Plan 14 och 15 planerades för direktionen, med tjänsterum på nedre plan och plats för direktionens sammanträden och måltiden på övre plan. I lunchutrymmet finns en skärmvägg av smide. Den övre direktionstvåningen skiljer sig från övriga våningsplan genom att fasaden här löper en meter innanför pelarlivet. Mot söder är indragningen än längre. Balkongutrymmets golv är lagt av stenplattor och entrépartiernas fasad är murade med vitt tegel. Utsikten från de högre våningarna är milsvid.

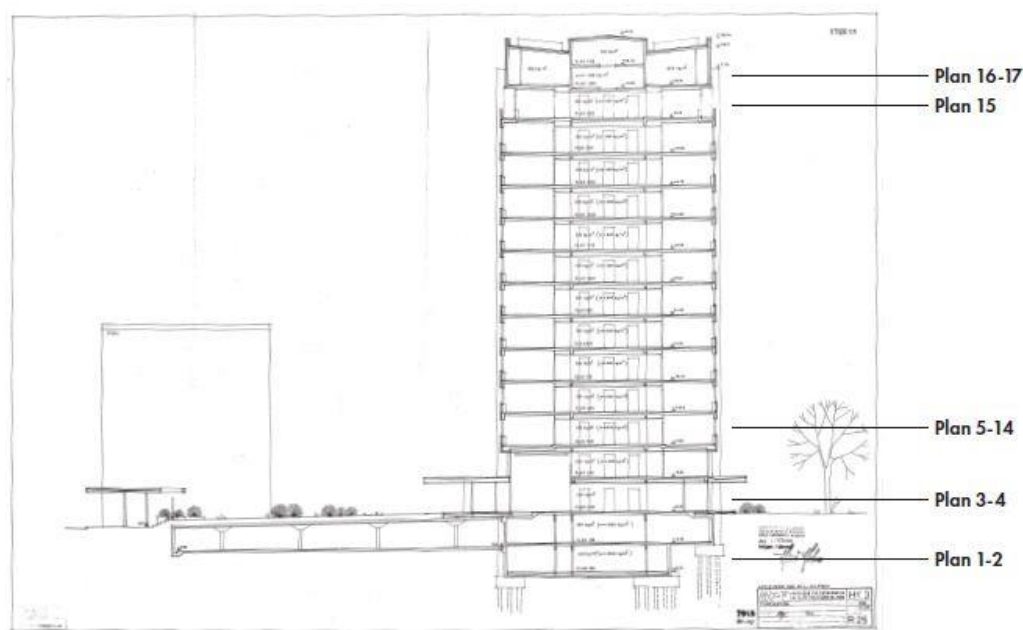


*Skärmvägg av smide i lunchutrymmet på plan 15.*



*Indragen 15 våning*

Plan 16 är en teknik- och arkivvåning utan fönster. Tio lanterniner ger dagsljus åt gavelrummen, men i övrigt har detta plan endast konstljus. Här är huset ventilationsanläggningar samlade. Plan 17 är teknikkärnans vindsplan med hissmaskinrum med mera. I detta låga utrymme slutar också de två utrymningstrapporna. Taket, plan 18, är endast tillgängligt via luckor (Nyfosa/Wingårdh, 2020 s.30).



*Sektionskiss HK3, befintlig byggnad*

## Sociala förutsättningar

Sedan småföretagsområdet Nya Kulan etablerades för över 15 år sedan har kvarteret öppnats för allmänheten och stora delar har återanvänts och fått ett stadsliv dagtid. SKFs huvudkontor och övriga verksamheter samlas på södra sidan om Sävån och HK3 står idag tomt.



*Planområdet med omgivningen*

### Sammanhållen stad

Gamlestaden är en knutpunkt utifrån kollektivtrafik – både inom Göteborg och regionalt så att pendlingsmöjligheterna är goda. Det finns cykelbanor till området och det är lätt att nå till fots. Planområdets läge i Gamlestaden gör att det är många människor som bor och arbetar i närheten, och ännu fler som kommer att göra det i framtiden.

Inom kvarteret finns enbart arbetsplatser med verksamhet till största delen under dagtid så området lever på dagen och är stängt på kvällar och helger. Grinden direkt nordväst om HK3 hindrar flöden samt porten genom A-fabriken från norr är stängd på kvällstid samt helgerna. Det finns få målpunkter inom området så att flöden genom området är väldigt begränsat även över dagtid. Vägar och brist på öppna och tillgängliga stråk skapar barriärer, framför allt för barn att röra sig i närmiljön.

### Samspel, lek och lärande

Parkytan öster om HK3 utnyttjas inte i så stor utsträckning idag. Sävån kopplar flera kommuner samman och därför är den värdefull på en regional nivå. Områdets närhet till, bibliotek och resecentrum vid Gamlestads torg, är en bra förutsättning för utveckling. Planområdet har begränsad friyta utomhus och trygga, tillgängliga, platser för möten och

samspel saknas i området. Otrygghet upplevs när grupper tar över och tar platsen i anspråk. Stor brist på platser för lek i rekreation är något som saknas i hela stadsdelen.

### **Vardagsliv**

Det finns olika sorters verksamheter och servicedagtid i närområdet som bidrar till arbetstillfällen och utgör en ekonomisk och social trygghet för de som jobbar här. Den goda tillgängligheten med diverse färdmedel lämpar planområdet för lokalisering av arbetsplatser, bostäder och besöksmål. Platsen är obefolkad då HK3 idag står tomt och inga stråk förbi platsen finns på kvällar och helger. Bristen på boende och kvällsöppna verksamheter gör att området kan upplevas som dött och otryggt på kvällar, nätter och helger. Det råder brist på grönytor generellt respektive vistelsemiljöer för barn i närmiljön.

### **Identitet**

Gamlestaden är ett område som många göteborgare känner till och där det händer mycket inom stadsutveckling. SKF:s historia ger en stark identitet till platsen som sträcker sig över hela Gamlestaden. HK3 är en symbol och landmärke för området. Hela SKF:s område har en stor inneboende kvalitet i form av kulturmiljön – framför allt genom de äldre byggnaderna och deras karaktär. SKF:s karaktär av industrimiljö och verksamhetsområde har gjort att det är ont om grönska och mycket asfalt, vilket är en nackdel. Såväl lyfts fram som en kvalitet utifrån flera nivåer och bidrar till platsens och stadsdelens identitet.

### **Hälsa och säkerhet**

Utblick över vatten/grönskan vid vattnet är positivt för hälsan. Trygghetsaspekten hanteras också i samarbeten med BID (Business Improvement District) Gamlestaden idag. Planområdet är otryggt och inte barnvänligt, närheten till Systembolaget skapar vissa problem. Bullret från omkringliggande vägar kan påverka människors hälsa och känsla av lugn och ro. Utifrån barnperspektiv, med närheten vid vattnet, kan planområdet upplevas som avskärmat. Bristande orientbarhet, inga naturliga flöden och få målpunkter utmärker området idag. Att det är lite folk som rör sig i området kvällstid bidrar till känslan av otrygghet.

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Området nås från Kullagergatan och man kan köra ut från området via Hornsgatan. GC-väg finns inte i direktanslutning till planområdet utan den passerar längs Artillerigatan.

Norr och öster om planområdet ligger mindre gånggator. Söder om området ligger Kullagergatan, en entrégata till källargaraget under HK3 och övrig bebyggelse öster om planområdet. Kullagergatan kommer att omvandlas till en lokalgata för tillfart till bebyggelsen i kvarteret Gösen. Väster om planområdet sträcker sig Hornsgatan som idag slutar vid Söveån. En detaljplan för Hornsgatans förlängning pågår för att sammankoppla Artillerigatan och Byfogdegatan via Hornsgatan, ett gång- och cykelstråk planeras även där. Planen är en nödvändig lösning för att åstadkomma den åsyftade och samlade stadsutvecklingen av Gamlestaden. Förlängningen av Hornsgatan är en förutsättning för att kunna planlägga tillkommande områden inom Gamlestaden.

Sett ur ett större perspektiv är planområdet omgärdat av leder från två riktningar med E45 i väster och E20 i söder. Även närliggande Gamlestadsvägen är en trafikerad gata med

över 22 000 fordon i ÅMVD (medelvärde av dygnstrafikflödena i respektive gatusnitt för alla helgfria måndagar-fredagar under respektive år) år 2017.



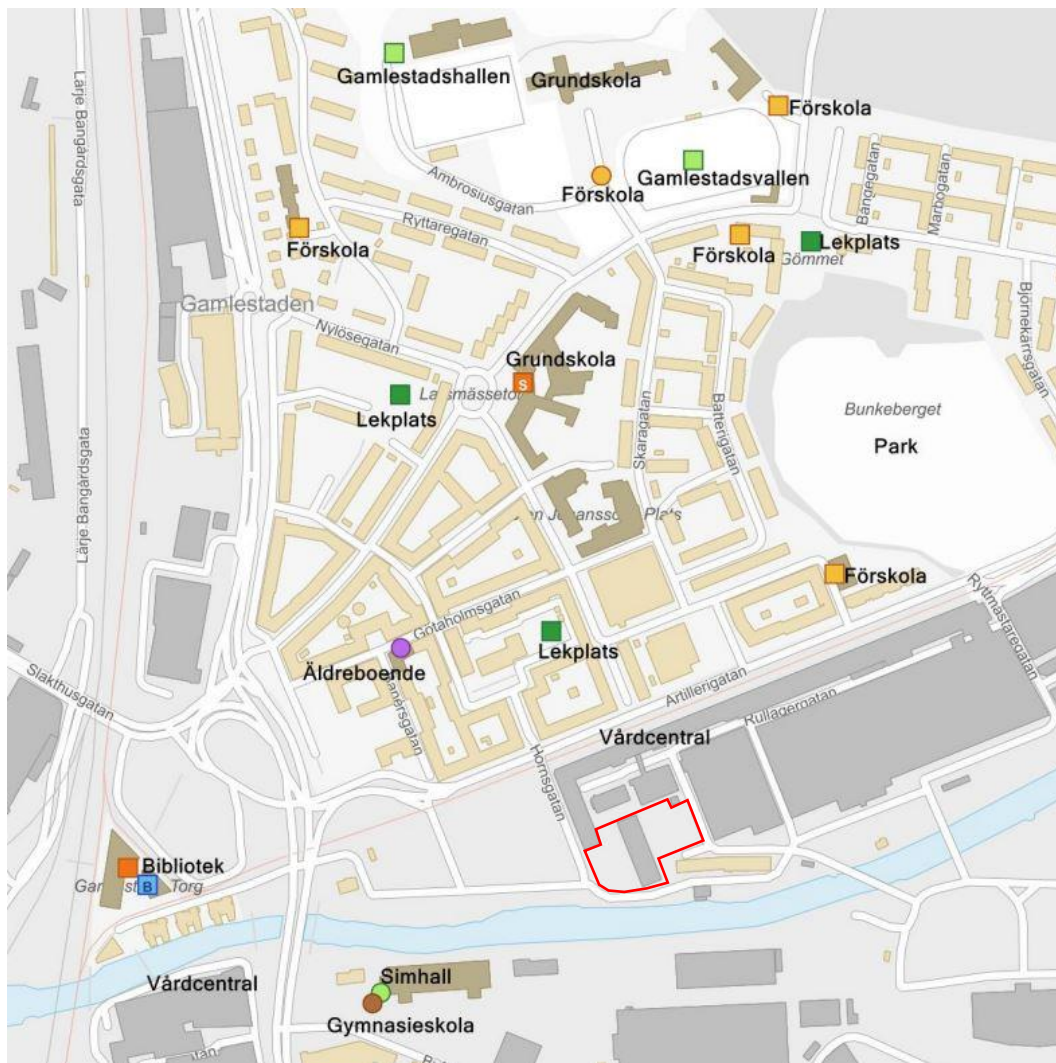
*Gator, hållplats och cykelbana (grön linje) i närheten av planområdet (röd linje).*

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Artillerigatan (SKF hållplats) ungefär 130 m från planområdet. Tre spårvagnslinjer (linje 6, 7 och 11) och tre busslinjer (buss 58, 157 och 510) passerar SKF med hög turtäthet, även med ytterligare spårvagnslinjer och tågtrafik från Gamlestads Torg. Tillgängligheten anses god.

Parkering ligger i ett källargarage med 70 parkeringsplatser för bilar. Planområdet befinner sig i zon A i respektive kategori utifrån Stadens parkeringsriktlinjer. Normalspannet för området är för flerfamiljsbostäder 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet och för kontor och handel är det 0–5 respektive 0–13 bilplatser per 1000 kvm BTA.

### Service

Utbudet av kommersiell och offentlig service i Gamlestaden är brett och finns på gångavstånd från planområdet. Kommersiell småskalig service och handel finns i kvarteren kring stadsdelens kärna, främst längs Artillerigatan och Brahegatan. Två vårdcentraler och ett äldreboende ligger i närheten av området. Inom detaljplanen för kv. Gösen planeras det för bostäder, förskola, kontor och handel. Idag finns fyra förskolor och två grundskolor F-9 (Brandströmska skolan och Gamlestadsskolan). Gamlestadsskolan har en tillhörande gymnastiksal och ett bibliotek. I områdets centrala delar finns Gamlestadens medborgarhus med fest- och samlingslokaler. Vid knutpunkten har det nya Världslitteraturhuset innehållandes bland annat bibliotek öppnats.



Service i stadsdelen i förhållande till planområdet (röd linje)

Det råder brist på offentlig friyta och framförallt tillgänglig parkyta i Gamlestaden. Tillkommande boende inom planområdet behöver tillgång till bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd samt stadsdelspark inom 1000 meters gångavstånd. Närmsta bostadsnära park Banérsparken ligger på ca 380 meters gångavstånd från planområdet. Dessutom behöver gående korsa Artillerigatan för att ta sig till parken, vilket kan utgöra ett hinder för exempelvis barn, äldre och personer med funktionsvariationer. Banérsparken innehåller i dagsläget inte de vistelsekvaliteter som en bostadsnära park bör innehålla enligt Grönstrategin (2014). Bunkeberget uppfyller de ytmässiga kraven för att utgöra en stadsdelspark i Gamlestaden men inte tillgängligt för alla. I Gamlestaden saknas en centralt placerad och tillgänglig stadsdelspark, som kan utgöra en grön mötesplats med ett varierat utbud av aktiviteter för stadsdelens invånare.

Närmaste områdeslekplats ligger vid Holländarplatsen ca 350 meter från planområdet, d.v.s. inom 500 meter som är inriktningen utifrån Grönstrategin för områdeslekplats. Övriga områdeslekplatser i Gamlestaden ligger på ännu större avstånd från planområdet.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Det finns allmänna dag- och spillvattenledningar i Hornsgatan. Fastigheten är ansluten via en gemensamhetsanläggning till allmän dricksvattenledning i Artillerigatan och till allmän spillvattenledning i Hornsgatan. Dagvattnet avleds via privata dagvattenledningar ut till Sävån.

#### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds via privata dagvattenledningar till Sävån. Sävån är klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten och är enligt stadens reningskrav för dagvatten klassad som en känslig recipient. Rening av dagvattnet krävs.

Den västra delen av planområdet rinner i sydvästlig riktning mot Sävån och den östra delen av planområdet rinner i sydlig riktning mot Sävån. Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

#### Skyfall

Inom planområdet finns inga större lågpunkter men ett mindre instängt område ligger mellan HK3 och Hus A. En större avrinningsväg går längst med Hornsgatan i riktning söderut mot Sävån. Ytan avvattnas huvudsakligen söderut i den västra delen av området. I den östra delen, där det finns en grönyta, avvattnas området också söderut. Det maximala vattendjupet vid en skyfallshändelse är 0,1–0,2 m.

#### Högvatten och klimatanpassning

Källargaraget kan bli påverkad av höga nivåer i Sävån. Marknivå för bebyggelse ligger på minst + 5 m. Hornsgatan är närmaste evakueringsväg för planområdet.

#### Värme, el, tele och IT-nät

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledning ansluter i kulvert som ägs av Aspelin Ramm Fastigheter AB och ligger i parken öster om HK3. Anslutningspunkten kommer att ligga kvar. Framtida behov stäms av med Göteborg Energi.

Elnätstation finns i området och har kapacitet. Den kommer att ligga kvar för att kunna försörja området.

Tele- och IT-nät finns utbyggt inom området.

#### Avfall

Närmaste kompletta återvinningscentral för omhändertagande av bl.a. miljöfarligt avfall är Kretsloppsparken Alelyckan belägen knappt 4 km norr om planområdet längs med Gamlestadsvägen. Ingen återvinningsstation finns i närheten.

Tillräckliga ytor för källsortering behöver skapas.

### Risk och störningar

#### Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§.

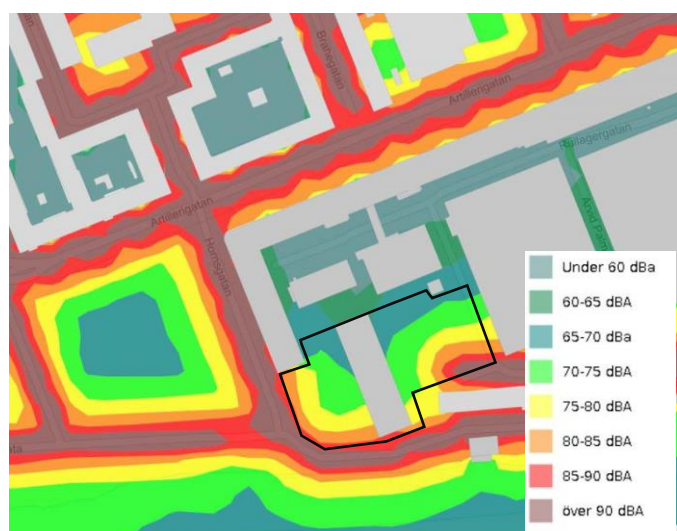
I utredningen har inte nuvarande bullerpåverkan på befintlig bebyggelse analyseras. Utredningen har endast analyserat föreslaget trafik- och bebyggelseföreslag. Resultat av

utredningen (Åkerlöf Hallin AKUSTIKKONSULT 2023-01-18) redovisas under kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning, som innehåller beräknade ljudnivåer från vägtrafik och spårvagnstrafik med trafikdata från 2018, ligger ekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA för planområdet. Maximal ljudnivå från väg- och spårvägsstrafik ligger på mellan 80–90 dBA.



*Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå dBA beräknat på 2018 års trafikdata.*

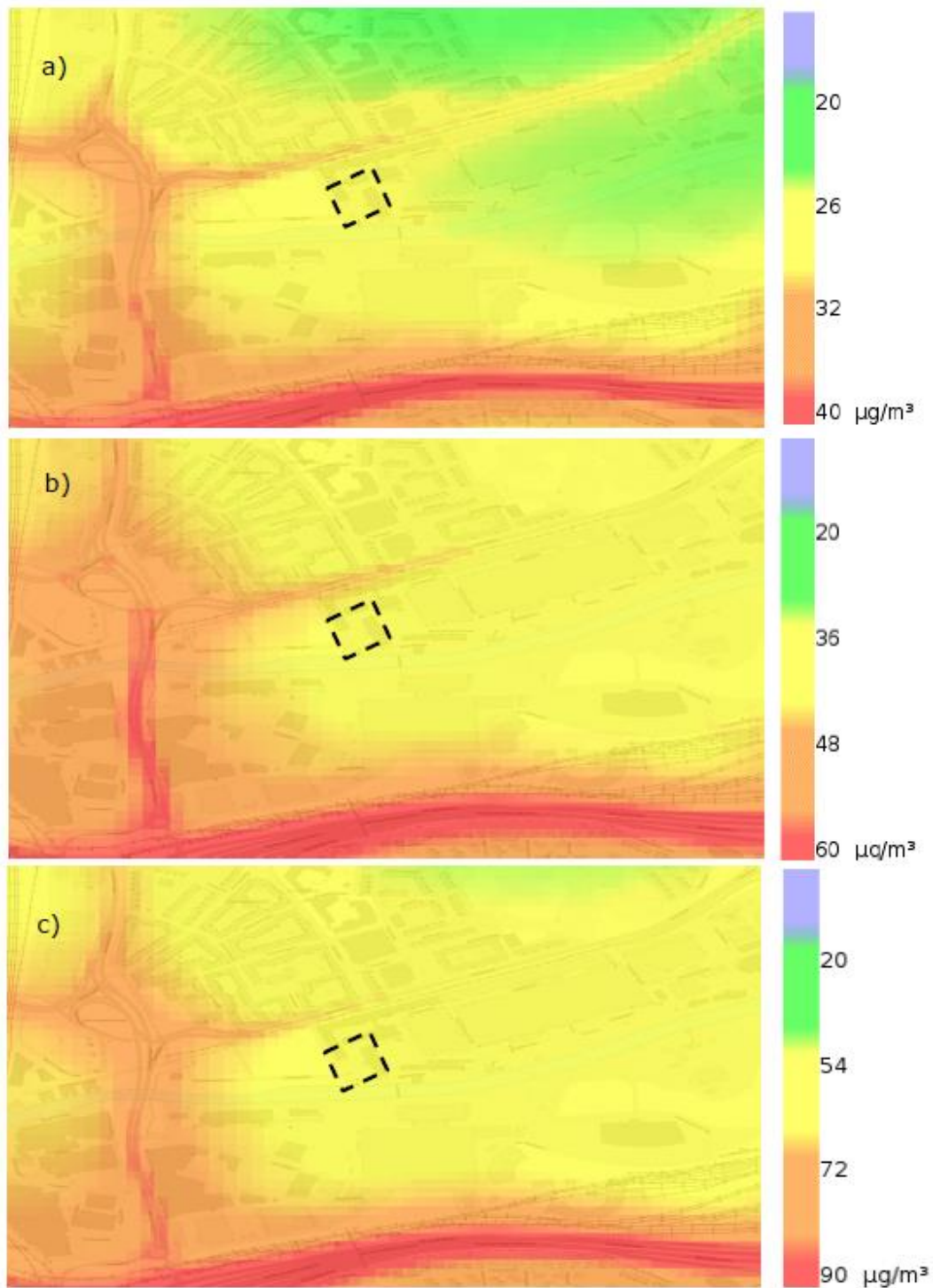


*Trafikbuller utbredning maxnivå dBA beräknat på 2018 års trafikdata.*

## Luftkvalitet

En luftmiljöutredning har upprättats i samband med upprättande av detaljplanen. Den beskriver halterna av luftföroreningen kväve-dioxid (NO<sub>2</sub>) i nollalternativet och i ett framtida scenario, då planerad bebyggelse uppförts. Halterna utvärderades mot miljökvalitetsnormerna för utomhusluft samt miljökvalitetsmålen.

En spridningsberäkning gjorts för hela Göteborg (Göteborgs Stad, u.å.b) visar halter av NO<sub>2</sub> för år 2018 i takhöjd, dvs. modellen tar inte hänsyn till bebyggelsens påverkan på spridningen av föroreningarna. Haltkartor för NO<sub>2</sub> från Miljöförvaltningens kartläggning för området vid planområdet år 2018 visas i figuren nedan. Där ses att de beräknade halterna av NO<sub>2</sub> år 2018 vid planområdet klarar MKN för alla statistiska mått. För årsmedelvärdet är halterna ca 26 µg/m<sup>3</sup>, för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet ca 42 µg/m<sup>3</sup> och för 98-percentilen av timmedelvärdet ca 60 µg/m<sup>3</sup>.

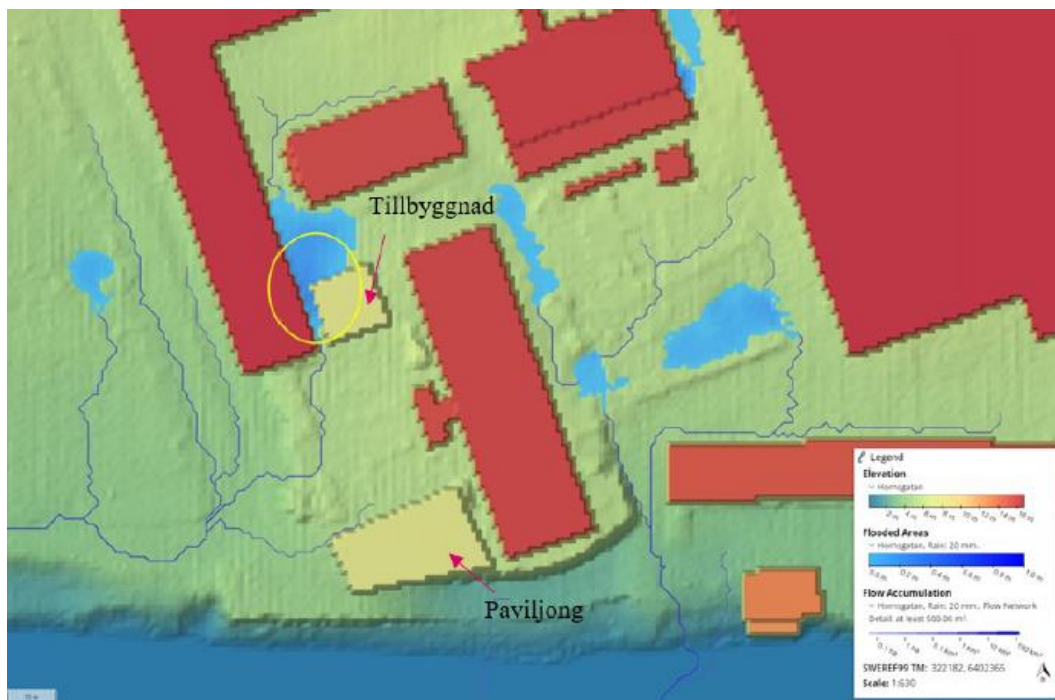


*Beräknade halter av NO<sub>2</sub> ur miljöförvaltningens kartläggning avseende år 2018 för a) årsmedelvärdet, b) 98-percentilen av dygnsmedelvärdet och c) 98-percentilen av timmedelvärdet. Ungefärlig lokalisering av planområdet markeras med streckad linje. Kartor från Göteborgs Stad (u.å.b).*

### Översvämningrisk

Det finns en risk att vatten kan komma in i garaget under hus HK3 vid högvattenstånd i Sävån. Geoteknisk utredning föreslår att det bör övervägas om en tät barriär (slits eller spont) kan anläggas längs ån upp till nivå +2,8 meter eller lösa detta inom planområdet.

Det finns risk att vatten blir stående med mer än 20 cm vattendjup intill den befintliga byggnaden i norr samt norr och väster om planerad tillbyggnad. Åtgärd behövs intill den nya byggnaden så att vattnet kan rinna vidare ut mot Sävån. Se bilden nedan.



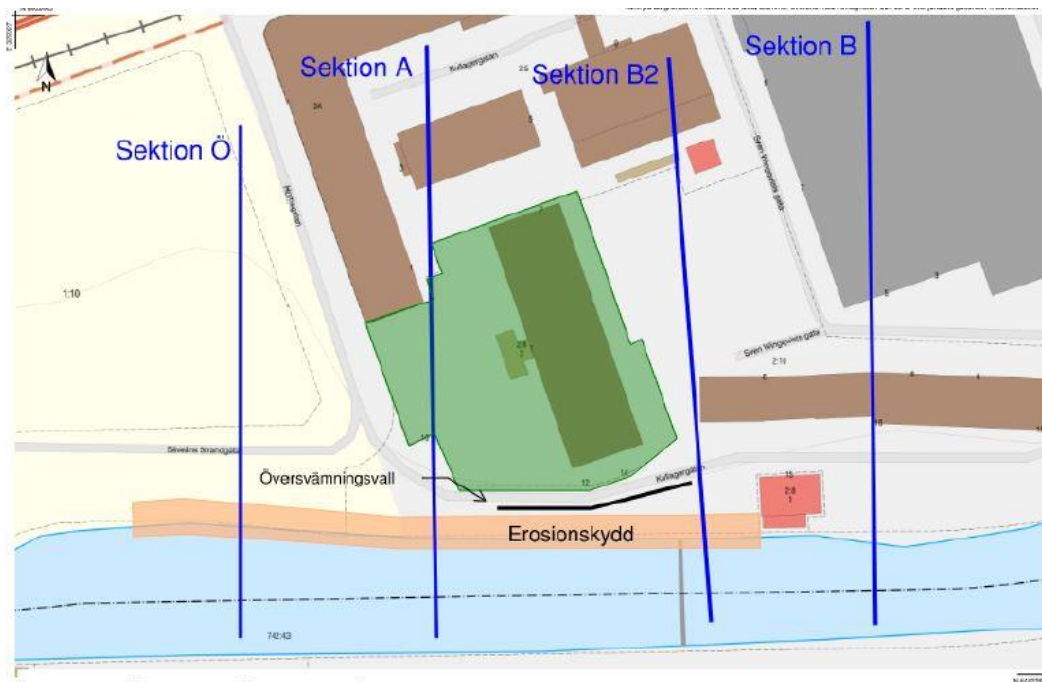
I figuren visas en översiktligt gjord skyfallsanalys med den planerade bebyggelsen. Analysen är gjord i Scalgo Live. Riskområde för skyfall markeras med gul ring. Tyréns, år 2021.

### Erosionsrisk

Längs Sävån finns det ett erosionsskydd av varierade karaktär och kvalitet.

Erosionsskydd kan kompletteras och rustas upp på sikt. Detta gäller hela sträckan mellan sektion Ö och Sektion B2 samt en bit upp och nedströms dessa sektioner. Se bilden nedan.

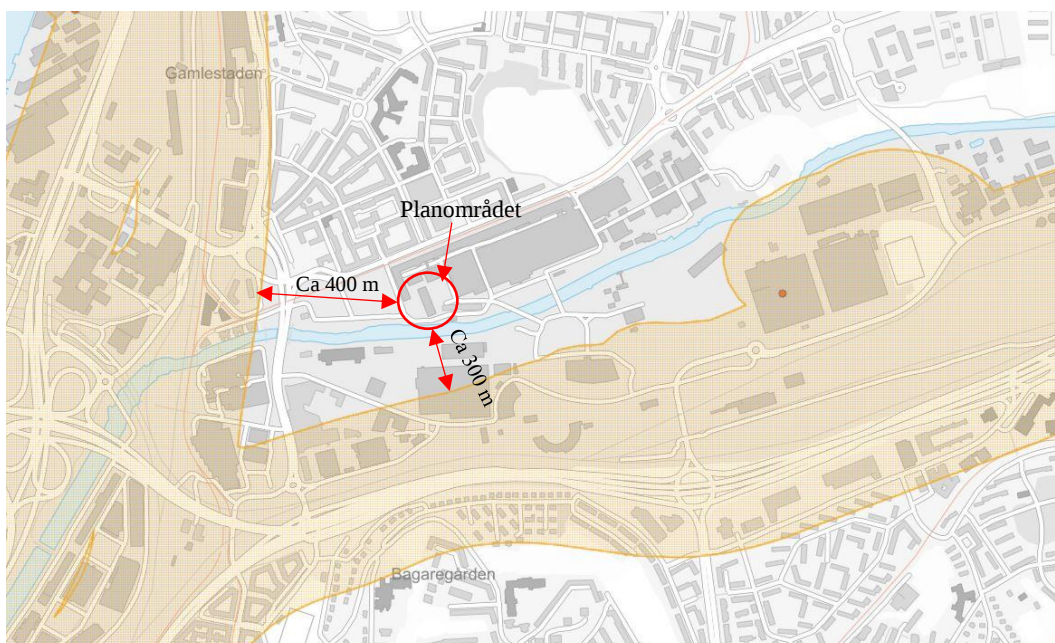
Utförda analyser visar att stabiliteten inte omedelbart försämras av ett erosionsförlopp. Ett komplement till ovanstående dvs. att förbättra befintligt erosionsskydd, kan vara att med regelbundenhet inspekterar erosionsskyddet och hantera eventuella skador som ett löpande underhåll. Detta kräver dock att det finns en kontrollplan framtagen men kriterier för när och hur skador i erosionsskyddet ska åtgärdas. För mer info se *Geoteknisk PM för detaljplan*, WSP år 2022, *Klimatanpassning och geoteknik för planområdet Gamlestaden 2:8*, SKF:s f.d. huvudkontor, Sweco år 2022 samt *Sävån - erosion*, Niras, år 2022.



Plan som visar sträckan längs Säveån där befintligt erosionsskydd behöver förbättras.

### Risk för farligt gods

Planområdet ligger ca 300 meter från risken för farligt gods från E20 och järnvägen samt ca 400 m från risk för farligt gods från väg E45. Översiktsplanen anger att riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter från transportled där det transporteras farligt gods. Inom planområdet anses därför inte finnas någon risk för farligt gods från transportleder.



Risk för farligt gods

### Risk för farliga verksamheter

För att göra en sammantagen bedömning avseende områdets samhällsrisk har ett PM Risk tagits fram. En kilometers radie från planområdet har beaktats. Utanför 1 km bedöms konsekvensen av en händelse (oavsett händelse) att vara så pass liten att den inte behöver beaktas. I söder om planområdet passerar E20 samt västra stambanan (järnväg). I väster finns E45 samt Vänerbanan (järnväg) samt Lärje rangerbangård. Norr ut förekommer primärt bostadshus i form av flerbostadshus. Söder ut och även till viss del öster ut ligger SKF:s verksamhet. I öster ligger även Sävenäs rangerbangård. Mellan SKF (E-fabrik) och rangerbangård finns också en bensinstation.



Området med 1 km sökradie från planområdet, Confire, år 2023

SKF som ligger sydöst om planområdet bedriver i Gamlestaden produktion av olika rullningslager, vilket bland annat innebär skärande bearbetning och härdning av metall. Verksamheten omfattas av den högre kravnivån enligt Sevesodirektivet på grund av kontinuerlig hantering av drygt 1100 ton natriumnitrit som används som härdsalt. Det förekommer även gasol, naturgas och olja i produktionen. Denna riskkälla har analyserats vidare i detta arbete och kommit fram att dess risker ska hanteras så att närområdet inte utsätts för en oskäligen risk. Dessa händelser bedöms dock inte utgöra en större risk.

Inom fastigheten Gamlestaden 2:8 låg tidigare en pumpstation med en riskklassad kylanläggning. Denna anläggning är skrotad och finns inte kvar och utgör således inte någon riskkälla att beakta (Årsrapport MKN-2021-1085, 2020 Årsrapport-Gamlestaden 2-8 HK3).

Andra kända riskkällor för människors hälsa har inte identifierats runt aktuellt planområde.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning med en befintlig byggnad (så kallad HK3) som idag rymmer kontor till användning med bostäder, kontor och centrumfunktionen. Ytterligare är syftet att möjliggöra en ombyggnad och påbyggnad av HK3 samt att skapa två nya byggrätter med de kulturhistoriska värdena beaktade.

Området runt HK3 skall öppnas upp och bli en integrerad del av Gamlestaden. Området skall förtätas och tillåta en blandning av olika funktioner. Föreslagen markanvändning för hela planområdet är K – kontor, C – centrum och B – bostäder.

Parkytan öster om och i direktanslutning till HK3 övergår till och anpassas som en grön friyta till planens tillåtna ändamål.

De höga kultur- och naturvärdena som finns i befintlig byggnad och omgivande miljöer skall bevaras och utvecklas.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning av planområdet finns allmän plats där Kommunen är huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



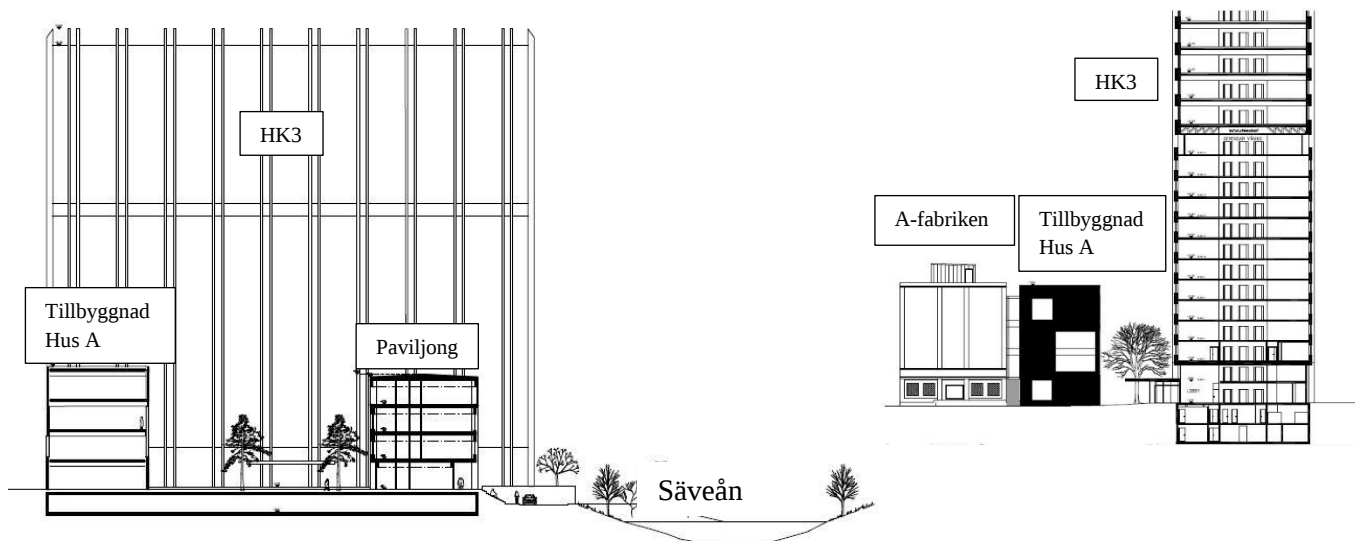
*Gestaltning av detaljplanens förslag, Wingårdhs, år 2022*

## Bebyggelse



*Detaljplaneförslag, byggnadernas utformning, Wingårdhs, år 2022*

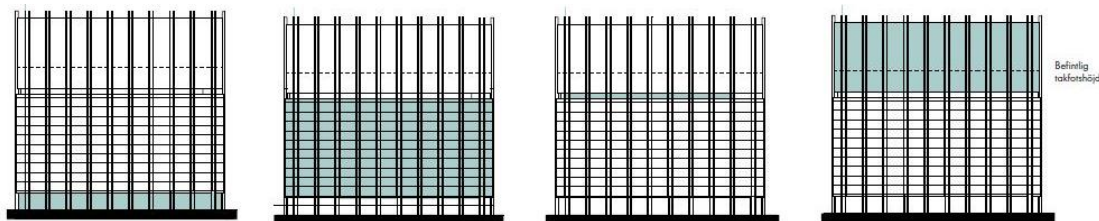
SKF:s område norr om Sæveån utgør som helhet en sammansatt industriell bebyggelsemiljø med byggnader från verksamhetens start 1907 fram till 1970-talet. Hela SKF:s område rymmer en koncentration av olika arkitekturstilar från olika tidsepoker. Med anledning av detta har ett gestaltungsprogram upprättats och ligger till grunden för detaljplaneförslaget.



*Sektion från väst Hus A till och med Sæveån samt sektion från söder – tillbyggnad hus A, Wingårdhsår 2022*

## Övergripande gestaltungsprinciper och beaktande av kulturhistoriska värden

Bebyggelseförslaget har utgått från fyra arkitektoniska idéer där HK3 är tydligt indelad i sockel, mittdel, hals och krona (se illustrationen nedan). Kronan är i dagsläget den del som är minst detaljerad och utgör taket. Taket ersätts med en större volym och befintliga delar renoveras varsamt. De olika delarna förstärks för att ge höghuset en tydlig uppdelning.



*Gestaltungsprinciper HK3 indelad i sockel, mittdel, hals och krona, Wingårdhs, år 2022*

Samma arkitektoniska princip används även för de två nya volymerna. Inspiration kommer från befintliga byggnaders arkitektur. HK3 är en karaktäristisk byggnad för sin tid med välbevarad och detaljrik arkitektur. A-fabrikens tegelarkitektur är ett fint exempel på industriarkitektur från 1900-talets början. Påbyggnaden av HK3 och den nya paviljongen hämtar inspiration från HK3 och tillbyggnaden av A-huset hämtar inspiration från A-fabrikens tegelarkitekturen. Olika epokers stilideal tydliggörs genom att skapa släktskap med den befintliga arkitekturen i de nya volymerna. Exteriöra utformningsgrepp för HK3 som karaktäristiska pilastrar, dess hals, fönsterbanden och reliefverkan i fasaden ger en modern tolkning i den föreslagna påbyggnaden och i paviljongen. Den nya materialpaletten för de nya volymerna tar sin utgångspunkt i befintlig materialitet men även föreslås kompletteras med trä.

Den ursprungliga byggnaden har en särskild betydelse för den samlade kulturmiljön runtomkring. Byggnaden har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framför allt genom sin skala. För att värna byggnadens kulturhistoriska värde är det en förutsättning att förändringar utförs på ett sådant vis att den äldre byggnaden förblir fortsatt avläsbar.

Då byggnadens skala tillåts att förändras genom föreslagen påbyggnad, är det viktigt att en mycket hög kvalitet säkerställs i utformning, gestaltning och utförande både för påbyggnaden och vid upprustning av den ursprungliga byggnaden i syfte att nå en god helhetsverkan.

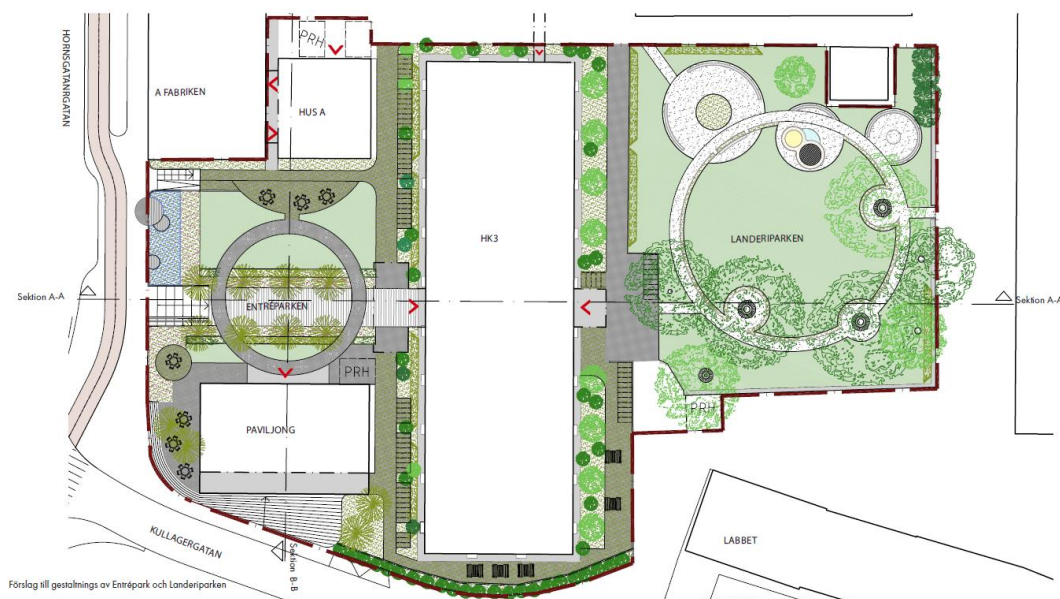
För att bibehålla och även stärka läsbarheten av den ursprungliga byggnaden och dess betydelse i kulturmiljösammanhanget är det viktigt att säkerställa de karaktärsskapande uttrycken:

- Väsentliga karaktäriserande uttryck och detaljer återskapas/bevaras i fasaden. Exempelvis pilastrar, fönsterbanden, reliefverkan, entréer och befintlig glasad bottenplan i två våningar bevaras med avseende på utseende, material och utförande i detalj.
- Fasaden på plan 15 ligger indragen i förhållande till befintlig fasad och takdel bevaras vilket bildar ett tydligt avbrott, en "hals" som ska förtydligas visuellt.
- Den ursprungliga fasaden bör i möjligaste mån restaureras.

## ANTAGANDEHANDLING

För att uppnå ovanstående förhållningssätt och en god helhetsverkan har flera utformningsbestämmelser införts på plankartan. Vidare har rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införts och beskrivs närmare under nästa rubrik.

Entréparken väster om HK3 och Landeriparken på östra sidan kommer att få större betydelse med föreslagna förtätning, då fler människor kommer använda platserna då området är fullt utbyggt. Entréparken är ytan mellan HK3, A-hustillbyggnaden och paviljongen men innefattar även ytan runt paviljongen som på södra sidan, mot Sävåån, avslutas med en trappa som öppnar upp området mot Kullagergatan och Sävåån och skapar en skyddad och solig mötesplats för boende och besökare till området. Även kulturmiljön omkring bebyggelserna värnas och utgör en tydlig läsbarhet av den historia som hela området har.



### *Förslag till gestaltning av Entréparken och Landeriparken, Wingårdhs, år 2021*

#### **Bevarande och rivning HK3 samt tillkommande byggnader**

Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för befintlig, ursprunglig byggnad på fastigheten Gamlestaden 2:8.

Byggnaden ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram, vilket innebär att den betraktas som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8 kap. 13 § och får inte förvanskas. Likaså gäller det allmänna kravet på varsamhet vid ändring enligt PBL 8 kap. 17 §.

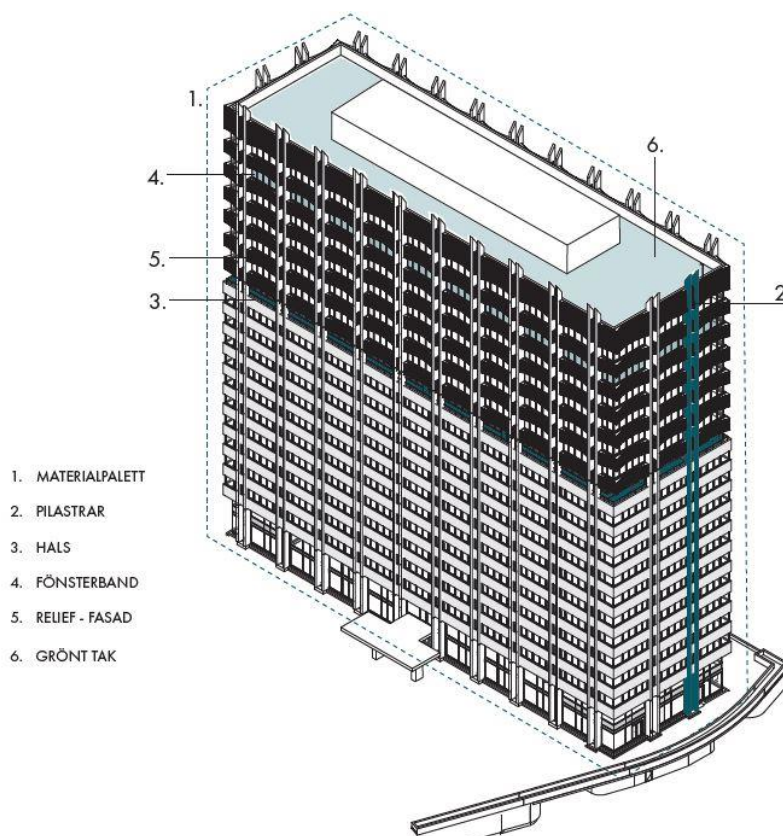
I syfte att säkerställa ett bevarande av den ursprungliga byggnadens grundvolymen och dess kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag, förses byggnaden med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud enligt PBL 4 kap. 16 §. Från rivningsförbudet undantas taket.

Vid planens genomförande kommer byggnaden HK3 att bevaras samt att kronan (vindsvåningarna under taket) kommer att ersättas med en större volym. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnad på fastigheten Gamlestaden 2:8. Befintlig glasad sockel i två våningar bevaras. HK3:s befintliga fasad i mellanpartiet kommer att renoveras. Halsen som utgör HK3:s tydliga avbrott bevaras och

förstärks. Påbyggnaden blir en husets krona och mer genomarbetad än den befintliga takvolymen.

Planbestämmelser: *Påbyggnaden ska genom form, material och färg ta sin utgångspunkt i (och underordna sig) den ursprungliga byggnadens karaktär och formspråk så att en estetisk enhet uppnås ( $f_3$ ). Påbyggnadens pilastrar ska råda över fasadliv inom den tillåtna högsta nockhöjden ( $f_{10}$ ). Den påbyggda volymens samlade formspråk, materialval och färgpalett skall harmoniera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang ( $f_9$ ) innebär följande:*

HK3 kontrasterar mot kringliggande bebyggelse i skala och materialitet för att manifesterar den moderna tiden och industrins framgångar. Arkitekturen är detaljrik och välbevarad. Det är därför naturligt att skapa släktskap med den arkitekturen i påbyggnaden. Byggnadens karaktäristiska pilastrar, dess hals, fönsterbanden och reliefverkan i fasaden nytolkas i den föreslagna påbyggnaden. Det nya taket får en funktionell utformning, exempelvis som grönt tak. Den nya materialpaletten tar sin utgångspunkt i befintlig materialitet.

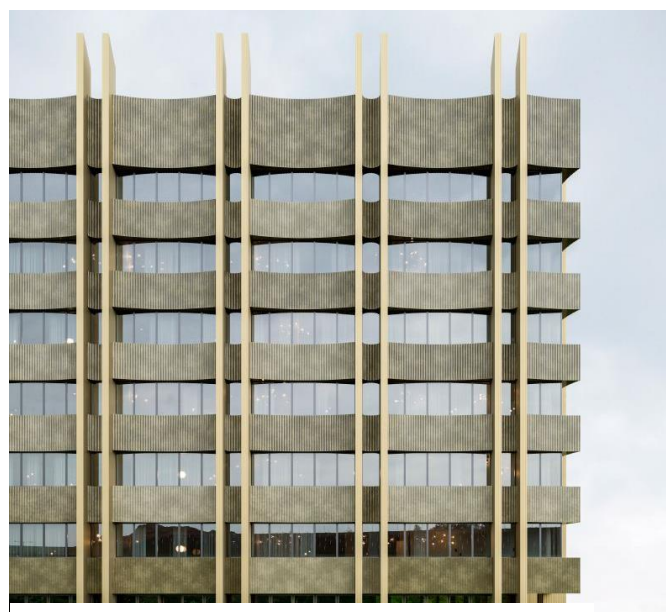


*HK3 exteriöra utformningsgrepp, Wingårdhs, år 2022*

Påbyggnad ska följa befintlig fasad liv förutom den översta våningen. En teknisk takvåning med indrag minst 5 meter från fasad liv tillåts för att samla teknisk utrustning till byggnaden inom hus. Den översta våningen kommer inte att synas från marknivån och är visuellt även skyddad med pilastrarna som råder över fasadlivet. Planbestämmelse  $f_1$  reglerar den översta våningen.



*Detaljutsnitt påbyggnad över hörn, Wingårdhs, år 2022*



*Fasadutsnitt påbyggnad samt indragen plan 15, Wingårdhs, år 2022*

**Materialpalett** - Plåten som har bleknat med tiden byts ut och kompletteras i nybyggnationen. Originalkeramiken restaureras och kompletteras. Påbyggnaden får en modern fasad av glaserat keramiskt material alternativt en plåtbeklädnad.

**Hals** - Fasaden på plan 15 ligger indragen i förhållande till befintlig fasad och takdel vilket bildar ett tydligt avbrott, en "hals". Terrassen utökas mot söder och halsen förtydligas visuellt.

**Relief - Fasad** - Fasaden i påbyggnaden relaterar till keramiken i den befintliga arkitekturen men i uppförstorad skala. Den uppförstörade skalan av relief ger skuggverkan och livfullhet på längre avstånd. Olika varianter av relief ger också detaljering i takavslut. Mängden plattor som lossnat är också påfallande liten, och ett reservdelslager gör det möjligt att komplettera med samma klinker när huset renoveras.

**Fönsterband** - Husets horisontella geometri med fönsterband balanserar pilastrarnas vertikalitet. Att fönsterbanden fortsätter i påbyggnaden och längs hela byggnadsvolymen ger huset en sammanhållen och lättläst gestalt.



*Originalfönster, yttre fönsterkarmar klädda med ljusgul eloxerad aluminium lika den på kopplade pelare.*



*Originalpilaster klädd med eloxerad aluminiumplåt. Pigmenten har blekts med åren.*

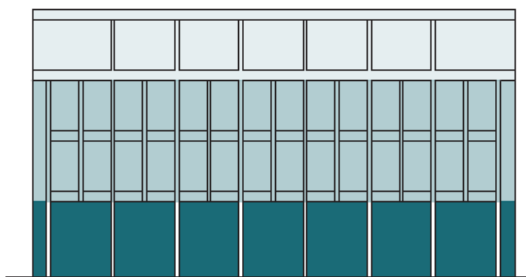
**Pilastrar** - Husets befintliga kopplade pelare som bildar en tydligt vertikal reliefverkan i arkitekturen förlängs och blir det strukturerande elementet i kompositionen. Pilastrarna är konsekventa, löper förbi den indragna våningen (plan 15) samt råder över husets takfot vilket bildar en krona. Pilastrarna ger byggnaden ett uppåtrivande uttryck och slankhet.

## Paviljong

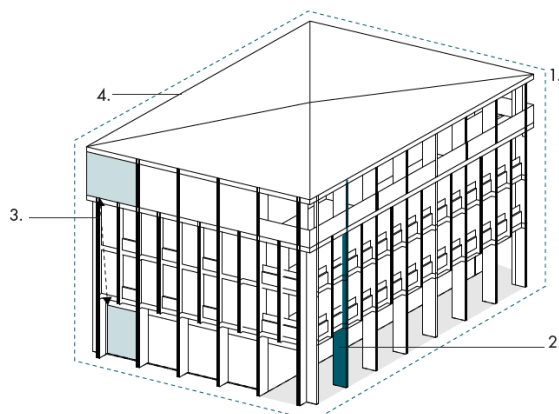
En ny byggnad i fyra våningar ovan källargaraget så kallad paviljongen är föreslagen i södra delen av entréparken. Paviljongen tillåts i detaljplanen kopplas till HK3 (planbestämmelse  $f_2$ ) med en inglasad gångpassage på andra våningen ovan källargaraget. Planbestämmelserna  $f_5$  och  $f_8$  möjliggör att gestaltungsförslag uppnås och att paviljongen anpassar sig och utgör en del av Sävånsrummet. Planbestämmelse  $f_6$  möjliggör en spegling mellan HK3 och paviljongen

*Paviljongbyggnaden ska genom form, materialpalett och färg ta sin utgångspunkt i den ursprungliga HK3-husets karaktär så att en estetisk enhet uppnås samt harmoniera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang ( $f_6$ ), vilket innebär följande:*

På ett uppdaterat och tidsenligt sätt samt med nya material inspireras utformningen av HK3s pelarsystem, vertikalitet och djupverkan.



*Gestaltungsprincip - paviljong byggs upp av sockel, mittparti och krona. Wingårdhs, år 2022*



*Exteriöra utformningsgrepp. 1.Materialpalett, 2. Pilastrar, 3. Livförskjutning, 4. Grönt tak, Wingårdhs, år 2022*

**Materialpalett** – Detaljplaneförslaget föreslår paviljongens exteriöra material av trä och glas

**Pilastrar** - Kraftfulla pilastrar i fasad anknyter till arkitekturen i HK3 med kopplade pelare längs fasaden. **Livförskjutning** - På plan tre (bottenvåningen) ligger glaset långt in och skapar ett skyddat utrymme under tak. På plan fyra och fem ligger fasadlivet halvvägs in i förhållande till pelaren och bildar en mindre relief. Plan sex är glasad och glaset ligger längst ut i förhållande till pelare.

**Grönt tak** - Taket är husets femte fasad då det kommer att bli påtagligt från HK3. Sedumbeklätt tak skänker både skönhet och ekosystemtjänster.



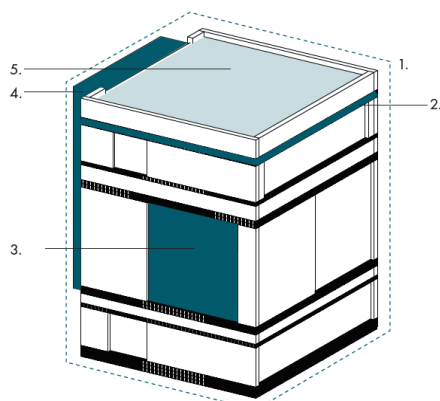
Gestaltningförslag paviljong – vyer från väster, söder och sydväst

### Tillbyggnad hus A

En tillbyggnadsvolym i fyra våningar ovan källarplan, mellan A-fabriken och HK3 föreslås i norra del av entréparken. Den relaterar arkitektoniskt till fabriksområdets gamla tegelarkitektur och A-fabriken. Murverk av rödbrunt tegel samt vita tegeldetaljer nytolkas och moderniseras. Planbestämmelse f<sub>7</sub> möjliggör detta.

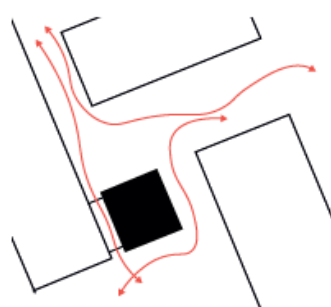
*Fasad ska utformas så att form, materialpalett och färg tar sin utgångspunkt i den ursprungliga A-fabriken karaktär så att en estetisk enhet uppnås samt harmoniera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang, vilket innebär följande:*

Tillbyggnadens glaslänk mot A-fabriken bildar ett skyddande skärmtak under vilket entréerna ligger. Lokalen på plan tre (entrévåning ovan källargaraget) fungerar självständigt. På plan fyra till sex ovan källargaraget kopplas våningsplanen ihop i befintligt och nytt och den nya delen betjänas av befintligt trapphus i A-fabriken.

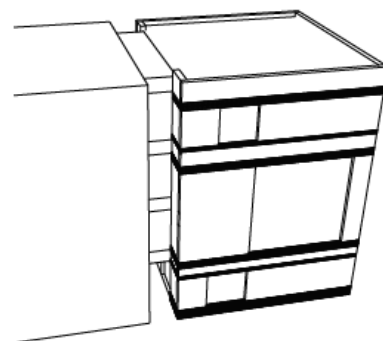


Exteriöra utformningsgrepp.

1. Materialpalett, 2. Horisontella band/ornamentik, 3. Håll i mur, 4. Indrag och passage, 5. Grönt tak, Wingårdhs, år 2022



Rörelse runt huset,  
Wingårdhs, år 2022



Glasad länk mot hus A samt passage i markplan, Wingårdhs, år 2022

**Materialpalett** - Befintliga materialbyggnad A-fabriken är rödbrunt tegel med detaljering av vitt tegel och vit plåt. Nya material är vitt tegel med detaljering av rött tegel.

**Horisontella band/Ornamentik** - Band av olika bredd betonar horisontaliteten och associerar på ett lekfullt sätt till linjeringen i den befintliga brandgaveln på hus A samt övrig ornamentik i fabriksbyggnaderna.

**Hål i mur** - Glaset sitter djupt i fasaden vilket förstärker murverkets tyngd. Nischer kläs med tegel.

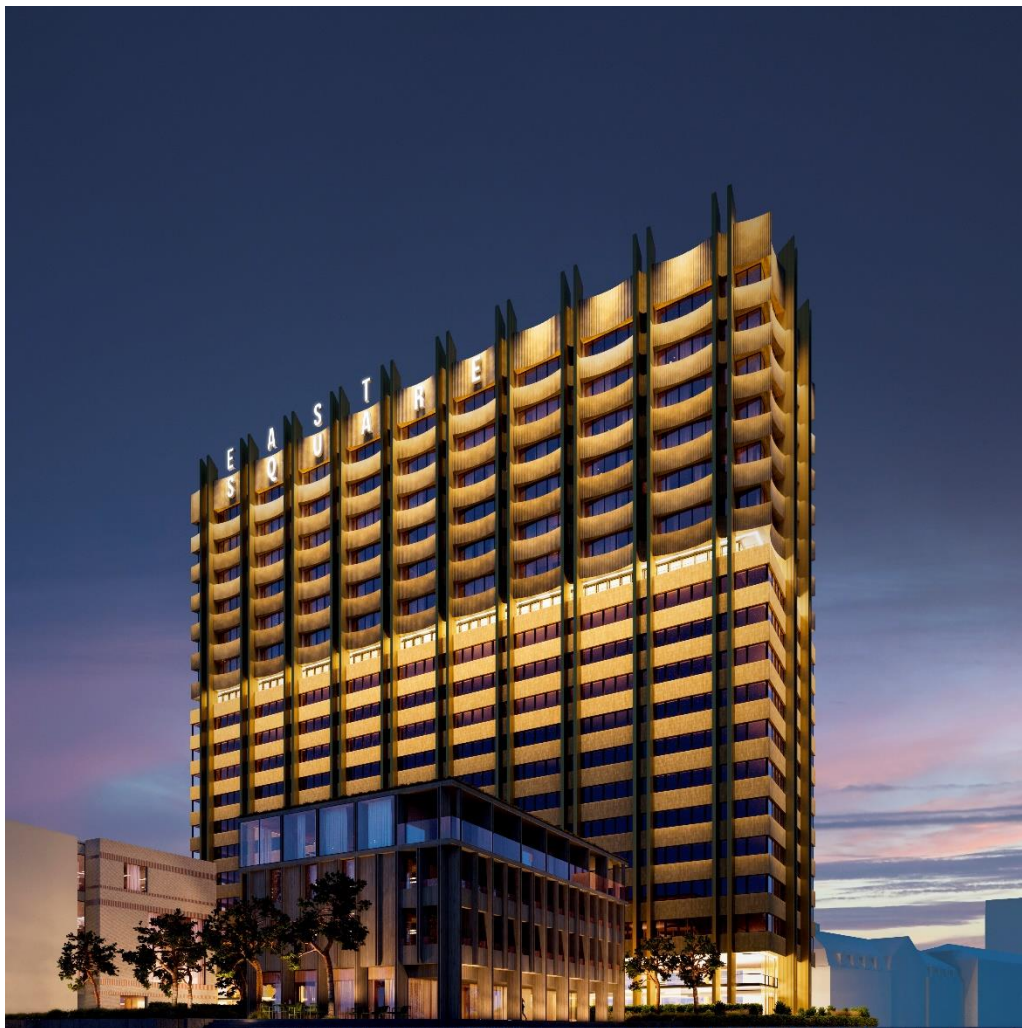
**Indrag och Passage** – För obehindrad rörelse mellan husen på området skapas passage runt huset i markplan. En glasad länk ansluter mot A-fabriken.

**Grönt tak** - Taket är husets femte fasad då det kommer att bli påtagligt från HK3. Sedumbeklätt tak skänker både skönhet och ekosystemtjänster.



*Gestaltningförslag tillbyggnad hus A – vyer från entréparken i söder, sydost och öster, Wingårdhs, år 2022*

Ovan redovisade gestaltungsprinciper och gestaltungsforstag till planområdet är framtagna i tillhörande *Gestaltungsprogram*, Wingårdhs, år 2022. Utöver detta visar gestaltungsprogrammet förslag för skyltnings- och belysningsprinciper.

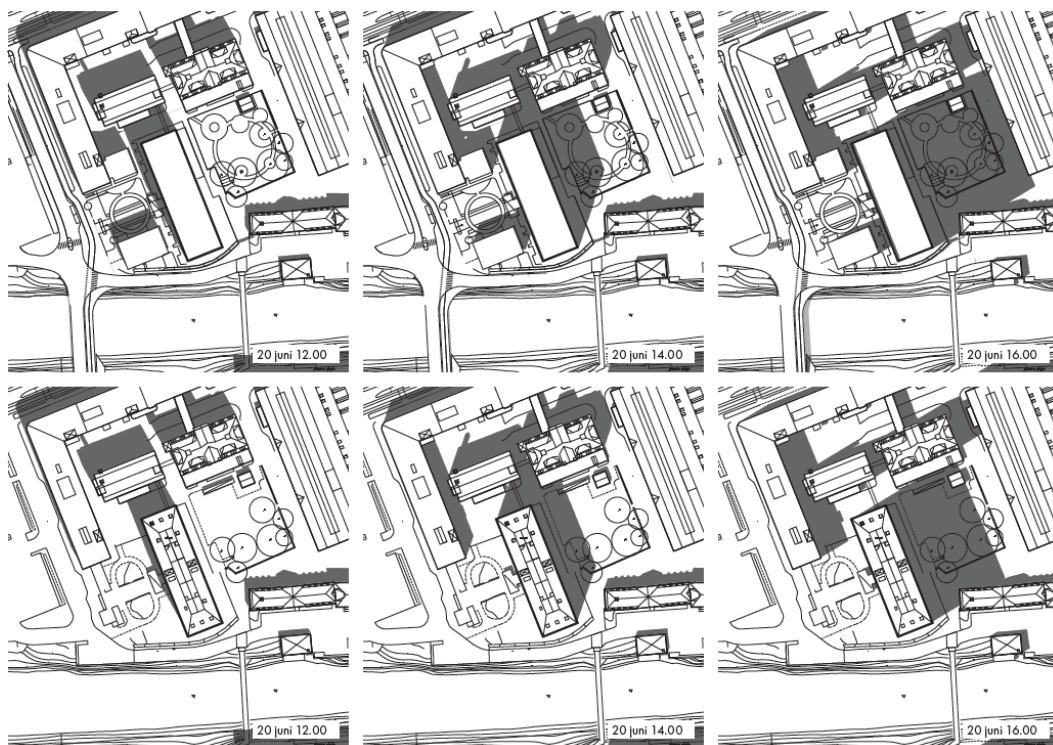


### *Belysning HK3*

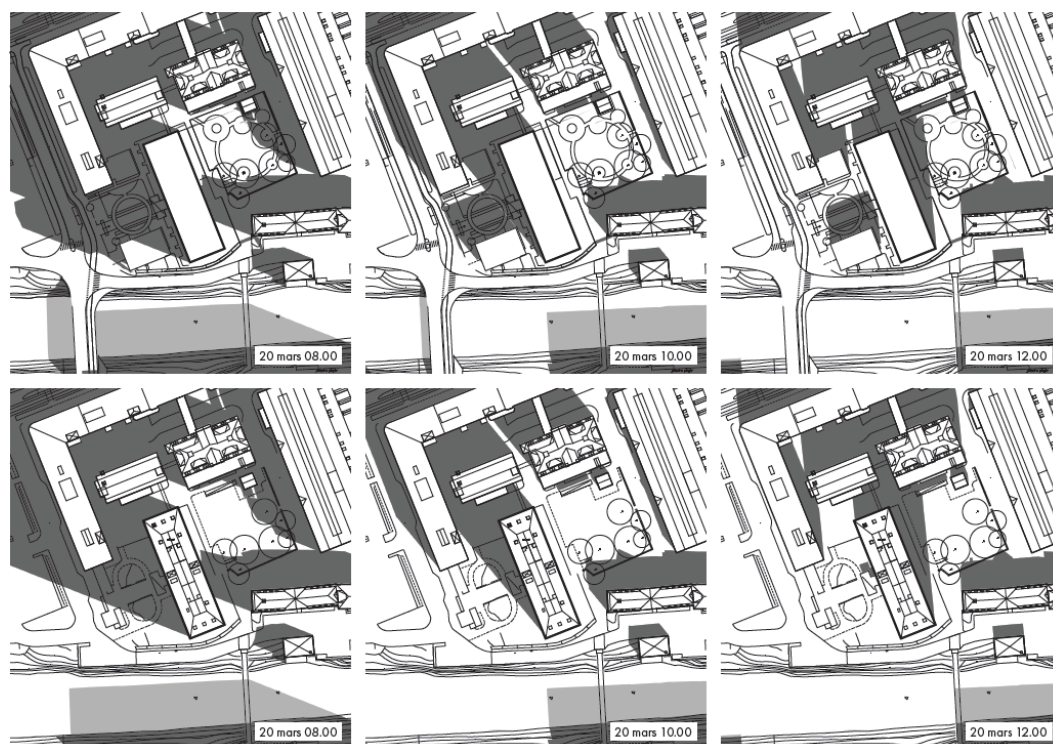
#### **Solljus**

En översiktligt skuggstudie har tagits fram och redovisar hur skuggorna från planerad bebyggelse påverkar befintliga byggnader och omkringliggande miljöer i syfte att kunna bedöma dess konsekvenser.

Påbyggnaden bedöms inte skapa en betydlig skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse och utemiljö. Påverkan blir det på en större del av landeriparken så att den blir skuggad mer under eftermiddag vid sommarsolstånd. Störst påverkan på entréparken har paviljongen under förmiddag vid vår/höstdagjämning samt eftermiddag vid sommarsolstånd. Paviljongen bedöms inte innebära någon avsevärd försämring avseende tillgång till solljus i de nedre våningsplanen i det befintliga huset HK3. Tillbyggnaden påverkar en del av den östra fasaden på A-huset under eftermiddag vid sommarsolstånd och HK1 södra fasad på middagen under vår/höstdagjämning Se vidare i bilaga *Analys av dagsljus och solljus*, Wingårdhs, 2021-12-09.



*Entréparken får skuggpåverkan av paviljongen samt HK1 på en del av fasaden får skuggpåverkan av tillbyggnaden under vårhöstdagjämning. Den övre radens bilder visar situationen med påbyggnad och den undre raden visar situationen för befintlig bebyggelse Wingårdhs, år 2021*



*Påbyggnaden påverkar en större del av landeriparken så att den blir skuggad mer under eftermiddag vid sommarsolstånd. Den övre radens bilder visar situationen med påbyggnad och den undre raden visar situationen för befintlig bebyggelse Wingårdhs, år 2021*

### Dagsljus

Dagsljusanalysen som är framtagen i samband med detaljplanearbetet syftar till att säkerställa att tillräckliga dagsljusvärden kan uppnås inom planområdet, både för befintliga och planerade byggnader. Se vidare i bilaga *Analys av dagsljus och solljus, Wingårdhs, 2021-12-09*.

### HK3

Större delen av HK3 har ett värde för dagsljusstillgång (i vidare text VSC) >25% vilket innebär att byggnaden bedöms ha bra dagsljusstillgång och innebär att vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar kan dagsljuskraven i Boverkets Byggregler (i vidare text BBR) uppnås för bostäder. Anvisningarna anger att VSC under 15 % endast bör tillåtas på mindre delar av fasaden för kontorsändamål.

Mindre avvikelser från rekommendationerna bedöms inte påverka möjligheten att nyttja byggrätten i sin helhet för både bostadsändamål och kontorsändamål.

### Paviljong

Lägenheter föreslås utformas som genomgående lägenheter med dagsljus främst från den norra och den södra fasaden samt enkelsidiga lägenheter med dagsljus endast från den södra fasaden. Detta innebära att samtliga lägenheter får ett värde på VSC över 25% med undantag från en lägenhet på varje våningsplan som har fönster mot norr med ett VSC värde på 15–25%. Utifrån föreslagen lägenhetsfördelning bedöms dagsljusstillgången vara god och att dagsljuskraven i BBR klaras.

Större delen av Paviljongen har ett värde för VSC >15%. Endast den östra fasaden samt den övre delen av den indragna fasaden på plan 1 har ett värde under 15%. Dessa mindre avvikelser från rekommendationerna bedöms inte påverka möjligheten att nyttja byggrätten i sin helhet för kontorsändamål.

### Tillbyggnad A-hus

Analysen visar att lägenheter i huset troligtvis behöver utformas så de inte är beroende av dagsljus från den östra fasaden samt att lägenheter på plan 2 och 3 kan innebära att byggnadens utformning påverkas för att dagsljuskraven i BBR ska uppnås. För plan 1 kan tillräckligt dagsljus, enligt analysen, endast uppnås från den södra fasaden vilket kan innebära att endast enkelsidiga lägenheter är möjligt. För kontorsändamål behöver dagsljusstillgången säkerställas från norr- och sydsidan av tillbyggnaden eftersom den östra fasaden har begränsad dagsljusstillgång. Dessa avvikelser från rekommendationerna bedöms inte påverka möjligheten att nyttja byggrätten i sin helhet för kontorsändamål.

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Kullagergatan söder om planområdet kommer omvandlas till lokalgata i samband med planläggningen av kv Gösen. Hornsgatan planeras förlängas med en ny bro över Sävåån till Byfogdegatan. Dessa förändringar är en del av lösningen för att möjliggöra stadsutvecklingen i Gamlestaden. Artillerigatan/Gamlestadsvägen kommer att byggas om till en bro och korsning i plan där kollektivtrafiken har prioritet framför motortrafiken. En stor omflyttning kommer att ske från Artillerigatans västra del samt Gamlestadsvägen till Byfogdegatan och den nya brokopplingen vid Hornsgatan.

Tillkommande fordonsrörelser till detaljplaneområdet är enligt Göteborg kommuns färdmedelsandelar (enligt Trafikstrategi 2035) 148 fordonsrörelser per dygn. Med ett antagande av en beläggning per fordon på 1,2 personer/fordon i snitt ( $148/1,2 = 123$ ) ger det 123 tillkommande fordonsrörelser totalt till exploateringen. Detta baserat på Trafikkontorets verktyg Resekalkyl version 2022-03-25, ett antagande om 1,2 personer/fordon och ett troligt scenario på tillkommande BTA bostäder ca 9110 kvm samt BTA kontor och centrum ca 800 kvm.

Den tillkommande alstringen från den antagna användningen av exploateringen uppskattas i relation till resten av byggnaden och området i stort inte ha någon betydande påverkan på trafiksystemet. Alstringsberäkningen utgår från att den tillkommande exploateringen till största del består av bostadsinnehåll. Då detaljplanen är flexibel och även tillåter annan användning, så som kontor, skulle alstringen i teorin kunna bli nästintill dubbelt så hög. Kontor alstrar generellt sett mer än bostäder. Även i det fall där de tillkommande ytorna skulle innebära kontorsändamål så uppskattas alstringen ha en mindre påverkan på trafiksystemet i området. Planområdet ligger på en så pass central och kollektivtrafikhärlig plats att förutsättningar för hållbart resande ändå ses som goda.

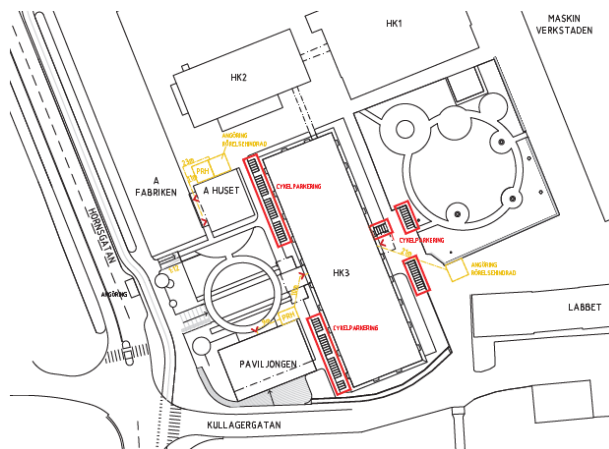
### Gator, GC-vägar

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och befintlig gatustruktur i området påverkas inte av planförslaget. Den ökning av trafikrörelser som kan väntas bli ett resultat av planförslaget bedöms vara liten.

### Parkering / cykelparkering



HK3 har 75 bilplatser i sin andel i gemensamhetsanläggningen Gamlestaden GA:17 (streckad linje) samt 56 bilplatser och möjlighet till minst 330 cykelplatser i garage under byggnaden (heldragen linje), Wingårdhs, år 2022



Placering av cykelplatser markerade i rött och platser för angöring med bil i anslutning till entréer markerade i gult, Wingårdhs, år 2022

Bilplatserna löses i befintliga anläggningar. Detaljplanen behov av parkeringsplatser är totalt 110 platser. Varav 47 parkeringsplatser ryms i parkeringsgaraget under HK3 och övriga 63 platser ryms på markparkeringen på västra sidan om Hornsgatan i gemensamhetsanläggningen Gamlestaden GA:17.

Parkeringsplatserna för cykel ordnas i huvudsak i garageplanet under HK3. Där ordnas platser för boende och anställda i utrymmen som inte är tillgängliga för allmänheten. Övriga platser ordnas i markplan och är i huvudsak till för besökare till kontor och bostäder. Cykelplatserna ska placeras så nära entréer som möjligt och spridas ut så att det finns cykelplatser i närhet till varje entré. För hela projektet sammanlagt kommer 381 platser för cyklar att ordnas varav 58 är besöksplatser. Se vidare i *Mobilitets- och parkeringsutredning, Wingårdhs 2022-12-09*.

Tre parkeringsplatser för rörelsehindrade inom planområdet och inom 25 meter från entrén kan säkerställas enligt bilden nedan. Utöver angöringsplatserna i markplan finns möjlighet att ordna platser, som följer byggreglerna för HK3 och Paviljongen, i det underjordiska garaget.

### Tillfällig angöring och tillgänglighet

Tillfällig angöring till A-huset kan ske dels genom garaget, dels norrifrån via Rullagergatan. Tillfällig angöring till HK3 kan ske genom garaget, till östra entrén via Kullagergatan fram till sydvästra hörnet av parken samt för lättare fordon norrifrån via Rullagergatan vidare på östra sidan om A-huset fram till västra entrén. Tillfällig angöring till Paviljongen kan ske genom garaget samt för lättare fordon norrifrån via Rullagergatan vidare på östra sidan om A-huset fram till nordöstra hörnet av Paviljongen.

Lastning och lossning sker för samtliga tre byggnader via befintlig inlast i källaren i södra delen av HK3 från Kullagergatan.



*Förslag för angöringsplats för rörelsehindrade i anslutning till entréer markerade i gult, Wingårdhs, år 2021*



*Förslag för angöringsplats för rörelsehindrade till HK3 och paviljong i underjordiskgarage markerade i gult, Wingårdhs, år 2021*

### Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god i närheten av planområdet och påverkas ej nämnvärt av planförslaget.

### Service

Tillgängligheten till service är god i planområdets omgivning och påverkas inte av planförslaget.

Då planen inte styr fördelningen av användningarna som planen tillåter kan behovet av förskoleplatser som planen genererar variera. Den huvudsakliga inriktningen är ca 120

lägenheter, mestadels mindre 1:or och 2:or. Planens behov av förskola har bedömts kunna täckas inom det befintliga beståndet i stadsdelen.

## Friytor och naturmiljö

## Naturmiljö

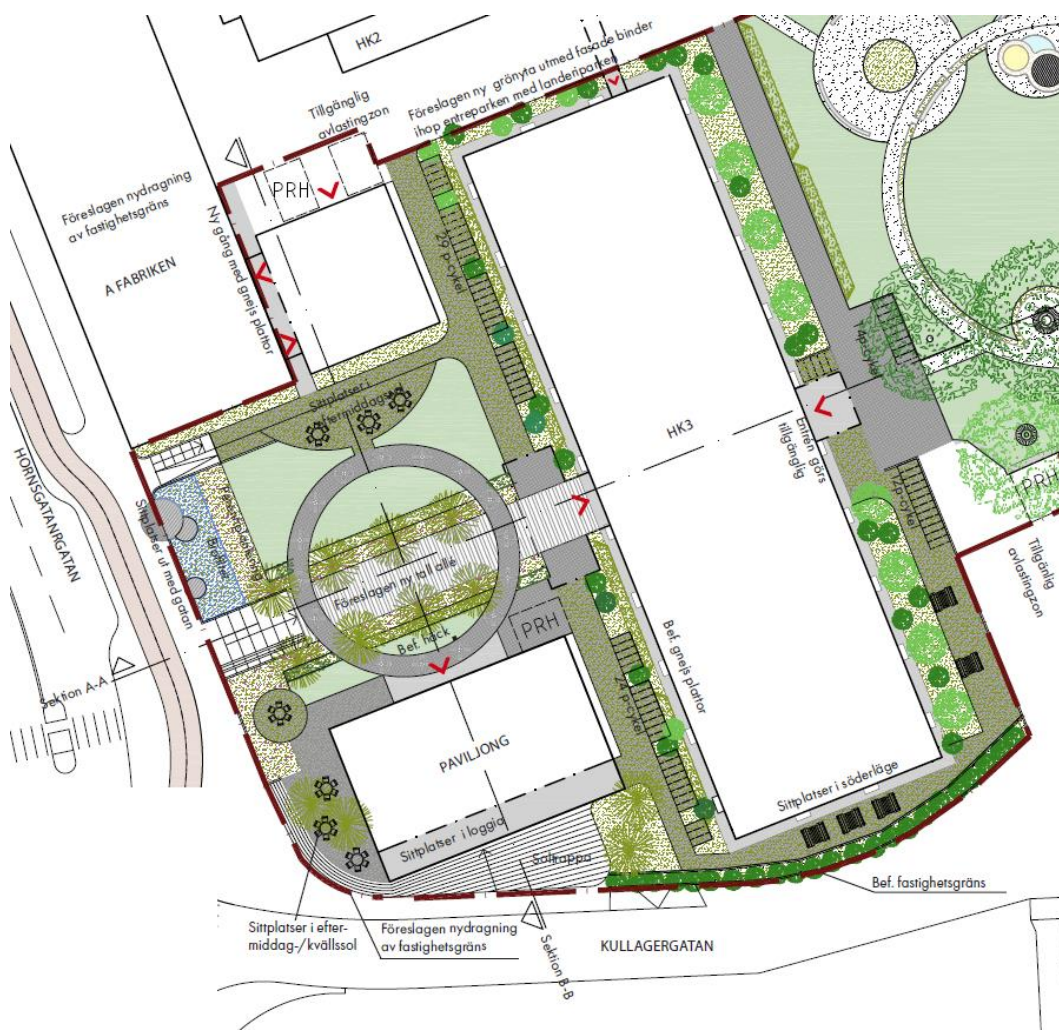
Detaljplanområdet ägs av privat fastighetsägare och tar inte naturmiljö i anspråk.

## Friytor

Parkytan (Landeriparken) kommer att bevaras samt utgöra en bostadspark som omfattas av kvartersmarken. En del av entréytan (Entrépark) tas i anspråk för tillkommande byggnaderna där ett stadsrum och mötesplats tillskapas. Tillgång till offentlig friyta (allmänplats park) tillgodoses med bidrag på en annan plats i närheten.

## Entrépark

Med föreslagna förändringar i området kommer entréparken delvis få en ny funktion och mer parklik karaktär. Från att tidigare ha varit representationsmässigt anpassad för SKF:s kontorsverksamhet ska platsen i framtiden fungera som entrépark och mötesplats samt finnas i direkt anslutning till paviljongens entrévåning som är tänkt ha publika verksamheter.



*Gestaltungs-förslag Entréparken, Wingårdhs, år 2021*

Förslaget innehåller en ny dragning av fastighetsgränsen, för att innesluta all grönyta och sydvästra hörnet av entrétorget. Platsen görs tillgänglig för cyklister förslagsvis genom en ramp från parkeringskvarteret Abborren upp mot huvudentrén samt i glappet mellan hus A och HK3. Vid östra entrén höjs marken för att sedan slutta ner med en lätt lutning ut mot parken.

Landskapet framför huvudentrén är präglad av 1960-talets formspråk.

Landskapsarkitekten Lars Barnö placerade byggnaden vilande i grönska och önskade ge ett grafiskt uttryck från ovan. Idag ges huset en tillbyggnad och nya funktioner vilka kräver en omgestaltning av torget. Det material och formspråk som finns på plats återanvänds till stor del men i mindre skala. Detta för att bryta den monumentala skalan på platsen.

Förslagsvis minskas bredden på huvudaxeln av entréparken från ca 7 meter till ca 5 meter i bredd och landar i omslutande planteringar med bland annat tallar. Ett biofilter kan placeras på asfaltsytan framför dagens plantering. Då marken där är pålad på tre sidor av biofilter bör marken här kunna bära tyngden utan att påverkas negativt.

Mönsterbeläggning av gnejs/smågatsten in mot huvudentrén kan behållas. De svarttallar som finns på platsen idag kommer behöva tas ned vid nybyggnation på bjälklag. De ersätts i planteringarna längs huvudgången.

Idag finns en bilväg formad som en oval, lagd i smågatsten och gnejs som tydligt hämtar sin inspiration ifrån ett kullager framför huvudentrén. Det föreslås att kullagret återges sin runda form och binder samman paviljongen med omgivningen. Gångvägen minskas från 2,7 till 2 meter för att stärka intimiteten. Befintliga material och mönsterläggning återbrukas. Gräsarmeringen med smågatsten kan förslagsvis återanvändas på gångar runt byggnaderna.



*Vy från nordväst, Wingårdhs, år 2022.*

### Soltrappan

Idag avslutas södra delen av entréparken med en profilerad betongmur vilket gör att det inte finns någon tydlig koppling mellan entréparken och Kullagergatan / Säveån (se bilden nedan). Nivåskillnaden mellan Paviljongen och gatan är stor.



*Befintlig betongbalustrad, Wingårdhs, år 2021*

För att bättre integrera paviljongen med omgivande gator föreslås att delar av betongmuren ersätts med en öppen och välkomnande trappa som vänder sig söder ut mot solen och med utsikt över Säveån. Paviljongen blir en del av gaturummet i söder och verksamheten på bottenvåningen har publika funktioner, exempelvis en servering eller liknande.



*Vy från väst med exempel på trappor som kan fungerar som mötesplats, Wingårdhs, år 2022*

### Landeriparken

Med föreslagna förändringar i området kommer parken få en viktig funktion både i närområdet och stadsdelen framöver som en välkomnande entrépunkt in till området. Fler

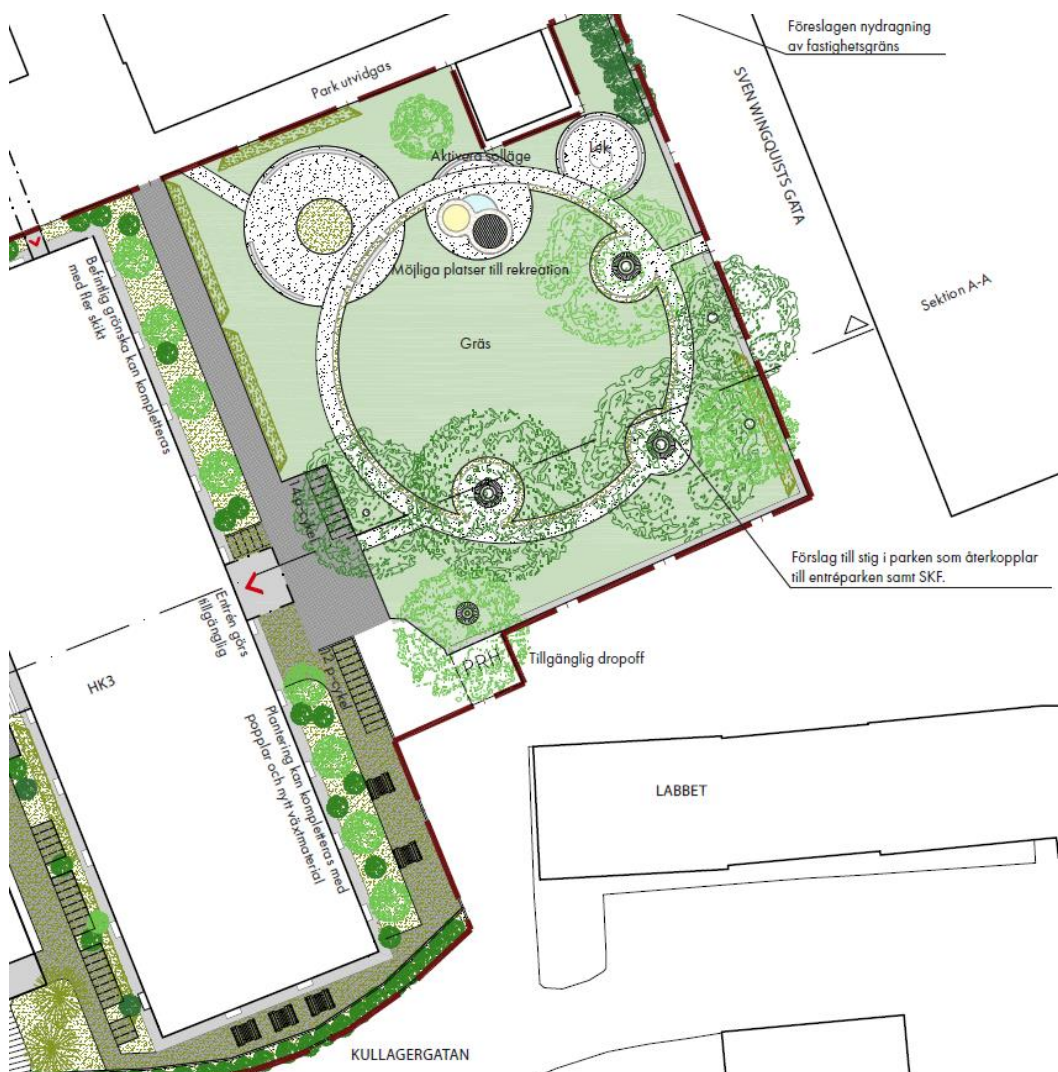
## ANTAGANDEHANDLING

kommer använda parken som både ska fungera som rekreativ oas och friyta för verksamma och boende i planområdet.

Innanför stenvallen, den gröna delen av parken föreslås varsamma tillägg i form av kompletterande grönska, nya sittmöbler smala gångstigar i tex stenvall samt en mindre lekplats. Det är dock viktigt att de tillägg som görs ej påverkar de befintliga träden varav flera är skyddsvärda. En planbestämmelse införs om att marklov krävs även för trädfällning (a<sub>2</sub> på plankartan).

För att skapa möjligheter att umgås och vistas i parken kan den utvidgas åt norr i bästa läget för förmiddagssol. Cykelskjul och befintliga ytor i betong runt fläkthus ersätts då med grönska samt nya sittplatser. Bänkarna från 1960-tal flyttas till ytorna närmast HK3 för att förstärka 1960-talskarkaktären. För att skydda kulturmiljö som är kvar från landeritiden införs planbestämmelse skydd av kulturvärde så att befintlig parkmiljö med värdefulla träd bevaras (q<sub>3</sub> på plankartan).

Området utanför muren bedöms mer tåligt och kan kompletteras med grönska, cykelparkering för besökare och andra funktioner.



*Gestaltungs-förslag Landeriparken, Wingårdhs, år 2021*

## Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för del av fastigheter Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10 för planområdet. Skälet/skälen till upphävande av strandskyddet är:

Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark som är privat och bebyggd samt under hälften av planområdet finns idag ett källargarage med förråden. Därför området anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1 samt området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinje och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

Ett genomförande enligt planförslaget bedöms inte förändra allemansrättslig tillgång till strandområdet och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtlivet i området. Tillkommande byggrätter ligger på marken som är redan ianspråktaget för garaget med bjälklagen ovanpå. Planförslaget är reglerat som kvartersmark och är väl avskilt från strandlinjen med Kullagergatan samt ligger upphöjt över Säreån med 4 meter skillnad.

## Sociala aspekter och åtgärder

Kvaliteterna som finns på platsen idag kan stärkas genom att entréplatsen mellan Hus A, HK3 och paviljongen skapar ett stadsrum och blir ett komplement till funktionerna i de föreslagna byggnaderna. Det kan bidra till att skapa nya kopplingar och flöden på platsen. Området kopplas naturligt ihop söderut med befintliga broar. Det är viktigt att kopplingen till Gamlestads torg känns naturlig och upplevs nära så att uppmuntra pendlingsmöjligheter. Problem med orienterbarheten kan åtgärdas till exempel med bättre skyltning, tydliggjorda stråk och entré- samt målpunkter. Hela SKF:s området är ett slutet kvarter (bland annat kv Gösen) mot Artillerigatan – det är önskvärt att öppna upp passager från Artillerigatan och få till kopplingar genom kvarteret ned mot Säreån.

Utifrån hela stadens perspektiv kan planområdet utvecklas i förhållande till det blå-gröna stråket för Säreån. Enklare vattenaktiviteter inom området kan anläggas. Parkytan öster om HK3 har potential att bli en mötesplats och användas av boende och verksamma i området. Bra cykelparkering främjar hållbara transportmedel. Ljusinstallationer kan också tilltala flera grupper, däribland barn. Närheten till Säreån kan användas för vattenaktiviteter samt att ett litet "naturum"/uteklassrum kan skapas.

Genom blandning av olika funktioner i området skapas möjlighet till utveckling av flera målpunkter i närmiljö för både dag/kväll. För att skapa ett område som lever under hela dygnet behövs fler verksamheter som är aktiva över hela dygnet; Centrumverksamhet kan innebära hotell, restaurang, kafé; Funktioner som skapar liv på kvällar och som ger området den heldagsrytmen. Attraktiva levande bottenvåningar behövs, och stråken som leder till området behöver i möjligaste mån också kännas levande. Bostäder är en del av lösningen och bidrar till mer aktivitet på kvällar och helger. Barnvänliga aktiviteter skulle kunna vara ett sätt att få dit familjer under t.ex. eftermiddagstid och på helgen. Tillgängligheten överlag är en fråga som behöver bevakas, för att inte skapa exkluderande miljöer. Grönytor och odlingsmöjligheter kan tillföras eller utvecklas för att möjliggöra ett mer varierat vardagsliv i närområdet.

Planförslaget stärker områdets identitet genom att den historiska byggnaden lyfts fram och tillsammans med de två nya byggnader kommer området att även få en ny identitet med igenkännande av historien. Ett nytt stadsrum mellan byggnaderna kommer att skapa en ny mötesplats. HK3 är en symbol och landmärke för området. Husets kvaliteter och identitet kan främjas genom att jobba med belysningen. Identiteten som är gömd och som många inte känner till är "landeriepoken" som innebär ytterligare ett kulturlager som planförslaget lyfter fram genom upprustningen av parkytan i kvarteret. Blå-grönt stråk är en resurs som behöver stärkas och med den utvecklingen bidra ytterligare till stärkandet av områdets identitet. Utblick över vatten/grönskan vid vattnet är positivt för hälsa och stärks. Den otrygga identiteten som området vid Sävån har idag motverkas med utveckling av blå-gröna stråket och med att mer folk kommer att uppehålla sig nära ån. De bostäderna som tillförs området kan få avgörande betydelse för områdets framtida identitet, utifrån aspekter som dag/nattbefolkning och vilka verksamheter som kan tillkomma i området.

God belysning i området, blandning av verksamheter som har centrumkaraktär och bostäder samt skapande av ett gångstråk genom planområdet föreslås för att motverka otrygghet. Gröna tak föreslås för att åtgärda bristen på grönska och dämpa buller. Placering av nya byggnader bidrar till minskning av trafikbullret i området.

### **Teknisk försörjning**

I samband med framtagande av detaljplanen har Kretslopp och vatten tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning daterad 2021-10-15 med syftet att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse.

Fastigheten är ansluten till allmän dricksvattenledning via en gemensamhetsanläggning.

#### **Dagvatten**

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Fördröjning av dagvatten föreslås ske i biofilteranläggning samt i planteringsytor. Biofilter dimensioneras efter reningsbehov och kan endast fördröja mindre regn. Man kan tillgodoräkna en fördröjningsvolym på 10 m<sup>3</sup> i föreslaget biofilter, men komplettering behövs med ytterligare fördröjningsanläggning för att kravet på fördröjning av totalt 15 m<sup>3</sup> (10 mm) ska uppnås. Detta kan göras genom att till exempel fördröja dagvatten i befintliga planteringar eller på taket.

Med föreslagna åtgärder i form av rening i biofilter uppnås kravet för rening (målvärden) på kvarteretsmark. Enligt dagvattenutredningen överstiger inga ämnen målvärde efter rening i biofilter. Åtgärden säkerställs med en planbestämmelse om att marken är avsedd för fördröjning och rening av dagvatten (n<sub>1</sub> på plankartan). Genomförande av denna åtgärd innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Reningsanläggningen ska anmälas till miljöförvaltningen.

#### **Skyfall**

Vid skyfall kan höga flöden uppstå utanför planområdet vid Hornsgatan men stadens skyfallsmodell visar att vattendjupet inte överstiger 0,2 meterdjup och att uppehållstiden dessutom är mycket kort (mindre än 1h). Kommunen bedömer således att framkomligheten till planområdet är acceptabel.

I anslutning till tillbyggnad HUS A återfinns en lågpunkt strax norr om byggnaden där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. Det nya huset är delvis placerat inom befintlig lågpunkt.

För att komma fram till en lämplig åtgärd för att entréerna till det nya huset samt befintliga A-fabrikens entré inte blir påverkade vid kraftigt regn och evakueringen blir möjligt vid extrema situationen har en kompletterande *Skyfallsutredning, Sweco, 2022-12-19* tagits fram.

Slutsatsen från utredningen är att det finns ett begränsat utrymme för avledning och hantering av skyfall i planområdet, där utförbarhet för fördröjning och utjämning i öppna skyfalls-/ dagvattenlösningar inte varit möjlig att genomföra fullt ut. Därmed föreslås ett underjordiskt skyfalls-/ utjämningsmagasin att anläggas som kan rymma 70 m<sup>3</sup> (dagvatten samt skyfall). Avsikten är att i första hand att ta omhand och utjämna en del av skyfallsvattnet från det relativt begränsade avrinningsområdet inom planområdet i ett utjämningsmagasin, med en utökad möjlighet till bypass-funktion för skyfallsvattnet. Detta genom att i första omhändertata och utjämna tillflödesavrinningen nära källan. Denna lösning med ett uppsamlade dagvatten-/skyfallsmagasin kommer dessutom att förbättra och minska flödesbelastningen på det befintliga dagvattenlednings-systemet inom området.

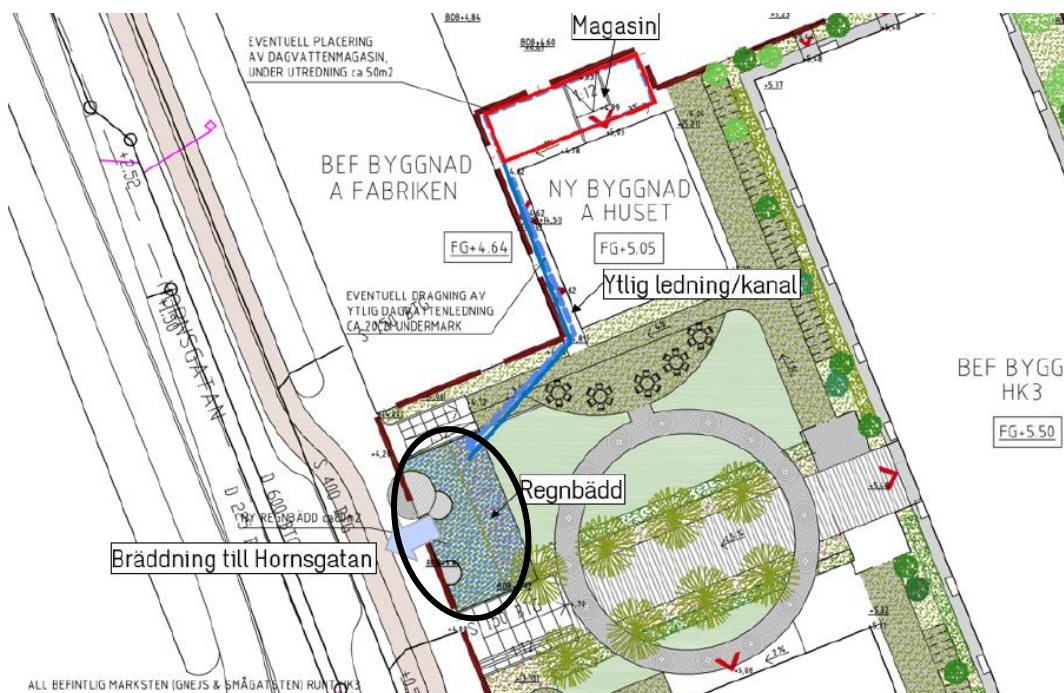
Tillflödet till skyfalls-/utjämningsmagasinet tillskapas genom att anlägga tillräckligt med ACO drain rännor alternativt rännstensbrunnar i lågpunkten, som dimensioneras för att ta emot den uppsamlade avrinningen från ett 100-års regn från den relativt begränsande avrinningsytan in till skyfall-/ utjämningsmagasinet. Tömningen från utjämningsmagasinet föreslås ske med reglerat utloppsflöde (tömningsflöde) till det befintliga interna dagvattenledningsnätet, som ligger i direkt anslutning till det föreslagna utjämningsmagasinet inom området.

Om eller när det underjordiska skyfalls-/utjämningsmagasinet blir fullt föreslås som säkerhetsventil - att en bypass-funktion tillskapas från utjämningsmagasinet för att ta omhand överskottsvattnet, som vid kraftigare regn inte kan hanteras i utjämningsmagasinet. Detta genom att en ”extra” högt belägen kulvertledning eller öppen kanal (med gallerduk) anläggs med avledning till den planerade regnbädden.

Vid extrema regn eller skyfall när bypass-flödet i regnbädden inte kan hanteras i själva regnbädden kommer skyfallsvattnet att vidareledas på markytan ner mot Hornsgatan. Detta blir därmed likt dagens situation för befintligt skyfallsstråk med vidare avledning till Säveån.

För att säkerställa att risken för översvämning inte uppkommer införs planbestämmelserna på plankartan som reglerar underjordiskt anläggning för hantering av skyfallsregn norr om tillbyggnad HUS A (m<sub>1</sub> och a<sub>4</sub> på plankartan).

Med föreslagna skyfallsåtgärder säkerhetsställs det även att omgivande fastigheter inte påverkas vid ett 100-årsregn.



Föreslagen hantering av dagvatten och skyfall från lågpunkt norr om ny byggnad (tillbyggnad HUS A). Markerat inom röda linjer är tillgänglig yta för underjordiskt uppsamlings-/ utjämnings-magasin om ca 50 m<sup>2</sup>. Markerat inom svart cirkel kan plats för planerad regnbädd ses på ca 80 m<sup>2</sup>, Sweco, år 2022.

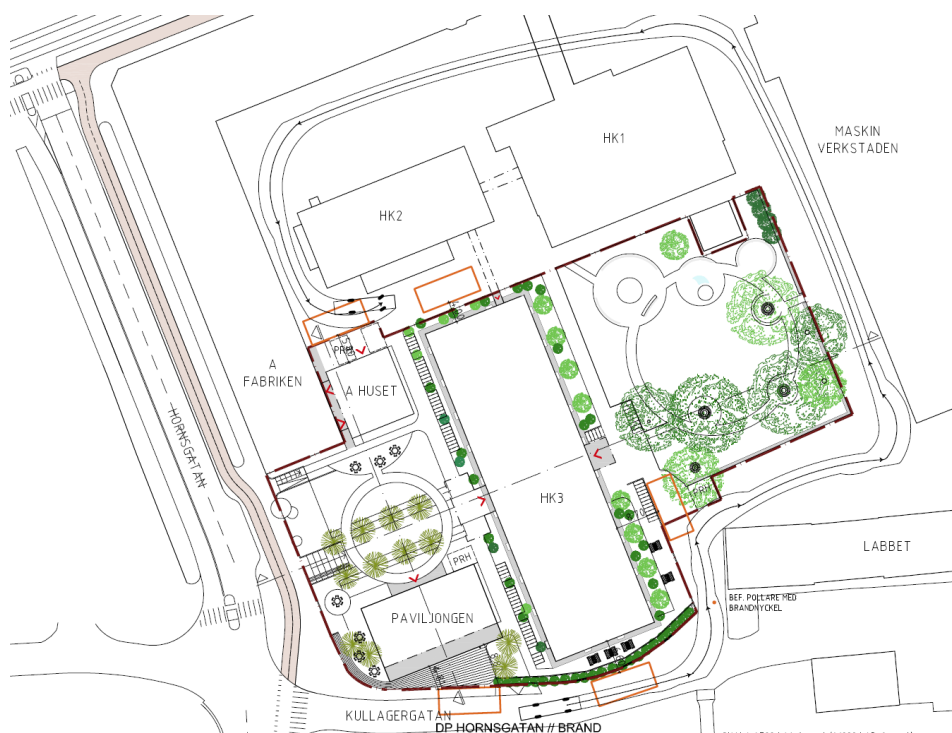
#### Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänna avloppsledningar som finns i Hornsgatan. Fastigheten är i dagsläget ansluten till det allmänna dricksvattenledningsnätet i Artillerigatan och försörd av dricksvatten från anslutningspunkten genom ett internt ledningsnät. Kretslopp och vatten behöver bygga ut en dricksvattenledning i Hornsgatan om fastigheten delas upp till flera fastigheter eller om fastighetens utökade dricksvattenbehov överskrider gemensamhetsanläggningens kapacitet och behöver förses med en separat dricksvattenservis i Hornsgatan.

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

#### Åtkomlighet räddningstjänst

Maximalt avstånd mellan räddningstjänstens uppställningsplatser och tillträdesvägar ska understiga 50 meter. Räddningstjänstens tillträdesvägar för HK3 utgörs av utrymningsvägar för trapphus av typen Tr1 och i anslutning till räddningshissar. Räddningstjänstens fordon ska kunna ställas i anslutning till trapphus med stigarledningar. Trapphus av typen Tr1, trycksatta stigarledningar och räddningshissar placeras vid byggnadens gavlar/kortsidor.



*Förslag till uppställningsplatser för räddningstjänstbil samt brandväg. Wingårdhs år 2022.*

### Brandvatten

Byggnaden är högre än 40 meter vilket innebär att byggnaden behöver förses med trycksatta stigarledningar.

Området kompletteras med en markbrandpost. Brandvattenförsörjning sker även via trycksatta stigarledningar via särskild vattentank. Släckvattenhantering ska eventuellt redovisas i den fortsatta projekteringen.

Byggnad ska förses med automatisk vattensprinkleranläggning och trycksatta stigarledningar. Erforderlig vattenförsörjning sker via särskild vattentank. Detta ska fastställas av VS- och sprinklerkonsult inom den fortsatta projekteringen.

### Värme, el, tele och IT-nät

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledning ansluter i kulvert som ägs av Aspelin Ramm Fastigheter AB och ligger i parken öster om HK3. Anslutningspunkten kommer att ligga kvar. Framtida behov stäms av med Göteborg Energi.

Elnätstation finns i området och har kapacitet, men ingår inte i planområdet. Den kommer att ligga kvar för att kunna försörja området. I samband med det tillåts åtkomst till marken för nödvändiga ledningar i planområdet.

Både fjärrvärmeledningsrätt och starkströmsledningsrätt påverkas inte av planförslaget. Fjärrvärmeledning som ligger i förrådet under HK3-byggnaden får användningen för teknisk anläggning för att skydda ledningsrätten.

Tele- och IT-nät finns utbyggt inom området.

## Avfall

Närmaste kompletta återvinningscentral för omhändertagande av bl.a. miljöfarligt avfall är Kretsloppsparken Alelyckan belägen 3,6 km norr om planområdet längs med Gamlestadsvägen. Ingen återvinningsstation finns i närheten.

En *avfallsutredning* är framtagen för att visa möjlig avfallslösning för planområdet, Wingårdhs, 2022-11-28 rev 2023-06-29.

Resultat för kontor och bostäder är att det behövs 88, 10 respektive 8 kär. Kärnen behöver vara av olika storlek för respektive avfallsslag och rymmer 140, 190 och 660 liter. Eftersom de utrymmen som finns tillgängliga i respektive byggnad är befintliga och möjligheterna att förändra byggnadernas planlösningar är begränsade krävs större ytor än vad som teoretiskt krävs i nybyggda miljörum.

För HK3 och Paviljongen placeras avfallsutrymmen i källaren på HK3. För tillbyggnaden till A-huset kan vid kontorsändamål antingen avfallsutrymmen i källaren på HK3 användas alternativt någon av de andra platserna som redovisas på situationsplanen. Vid bostadsändamål i tillbyggnaden till A-huset behöver någon av de två närmsta ytorna, norr om A-huset användas för att nå inom 50 m från bostadsentré.



### Förslag på platser för avfallshantering, Wingårdhs år 2023.

För hämtning av grovsopor kan en tillfällig container placeras längs med Kullagergatan, i anslutning till befintlig inlast till HK3 alternativt på Rullagergatan, norr om HK2.

Vid etablering av restaurangverksamhet behöver det i bygglovskedet också redovisas angöring för slambil inom 20 meter från tömningspunkt för fettavskiljare.

### Övriga åtgärder

#### Geotekniska åtgärder

Planområdet utgörs av en redan exploaterad yta med byggnader och ytor som är grundförstärkta med stödpålar eller bankpålar. Även stödmuren längs Säveån är stödpålad och det finns ett utlagt erosionsskydd. Planförslaget innebär att redan förstärkta ytor nyttjas för ny bebyggelse som medför en marginell påverkan på de stabilitetsförhållande som idag råder. Kompletterande beräkningar visar att stabiliteten invid planområdet både öster och väster av detaljplanegränsen uppfyller erforderliga krav.

I det fortsatta arbetet med detaljutformning av grundläggning, tillfälliga schakter, nivåsättning av mark, dräneringssystem, etc., krävs detaljerad projektering.

Det finns en översvämningssrisk att vatten ska komma in i garaget under hus HK3 vid högvattenstånd i Säveån. Framtagen geoteknisk utredning föreslår ett temporärt översvämningsskydd anläggas i infarten till garaget. För mer information avseende föreslagen lösning se PM: *Gamlestaden 2:8 (HK3), Översvämningsskydd avseende garageinfart och ingångar från Kullagergatan, Niras år 2021 och Klimatanpassning och geoteknik för planområdet Gamlestaden 2:8, SKF:s f.d. huvudkontor, Sweco år 2022.* Exploatören ansvarar för att vatten inte kommer in i garaget.

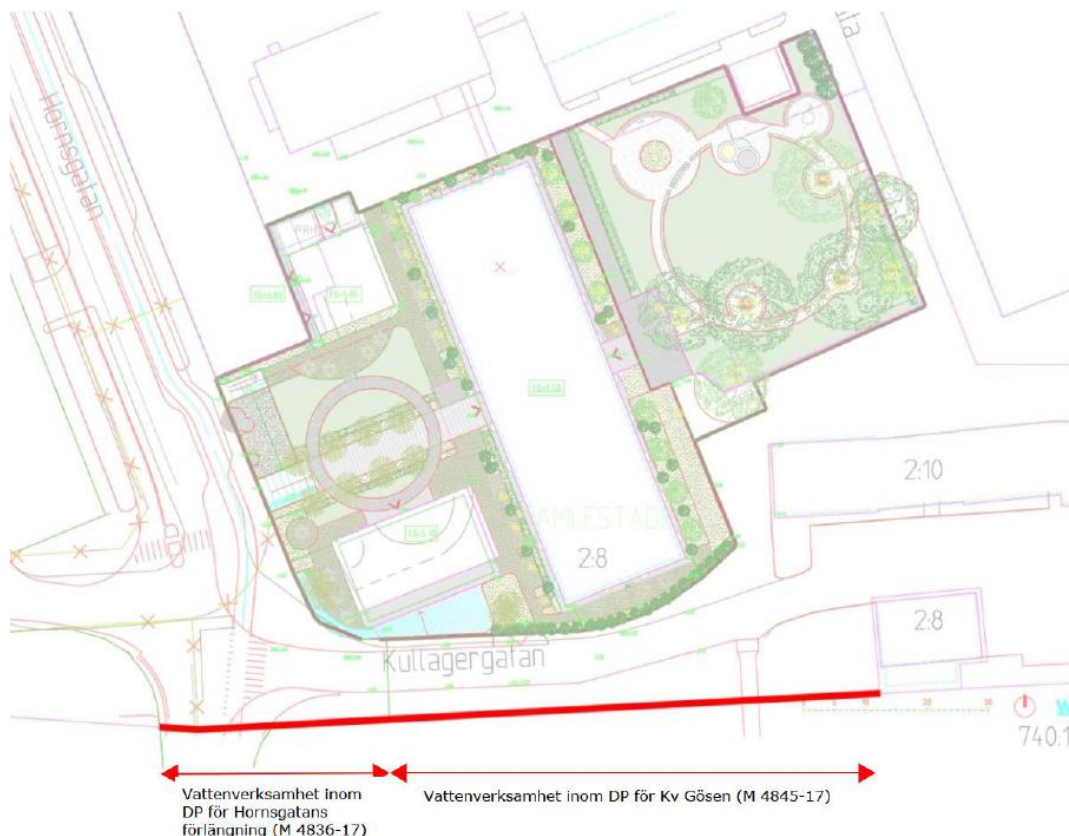
Längs Säveån finns det ett erosionsskydd av varierade karaktär och kvalité. Erosionsskyddet rekommenderas kompletteras och rustas upp för att uppnå en fullgod funktion.

I bifogad utredning, daterat 27 februari 2023 föreslås en hållbar hantering av erosionsskyddet.

Befintliga miljödomar avseende detaljplan för Kv Gösen och Hornsgatans förlängning bedöms täcka framtida behov av erosionsskydd för detaljplan blandstad Hornsgatan. Arbetstiden är 10 år från laga kraft vunnen miljödom det vill säga till och med 2030. Detta förutsätter att respektive detaljplan vinner laga kraft för att arbetena ska kunna genomföras för den del tillståndet avser. Befintligt erosionsskydd bedöms vara funktionsdugligt i sin nuvarande utformning, men att det behöver åtgärdas på sikt. Det bedöms således inte vara något som ska åtgärdas akut. Erosionen längs strandkanterna bedöms vara ett steg i en mycket långsam erosionsprocess. Vid ökade vattenstånd avtar hastigheten. Erosionseffekten anses därmed bli mycket begränsad/ringa i de släntavsnitt som vid dessa tillfällen exponeras för vatten. Utförda stabilitetsanalyser visar att stabiliteten inte omedelbart försämras av ett erosionsförlopp.

Det är fastighetsägarens ansvar att befintligt erosionsskydd är funktionsdugligt. Eftersom det på sikt planeras anläggas ett enhetligt erosionsskydd längs Säveån, som inkluderar berörd sträcka som erfordrar erosionsskydd avseende detaljplan för blandstad Hornsgatan (se figur nedan), bedöms det som mest lämpligt att ett kontroll-program fastställs avseende befintligt erosionsskydd som fastighetsägaren (Aspelin Ramm Fastigheter) ansvarar för fram till dess att nytt erosionsskydd är på plats.

Således säkras funktionaliteten av befintligt erosionsskydd fram tills dess att nytt erosionsskydd anläggs. Detta föreslås hanteras i bilaga till exploateringsavtal.



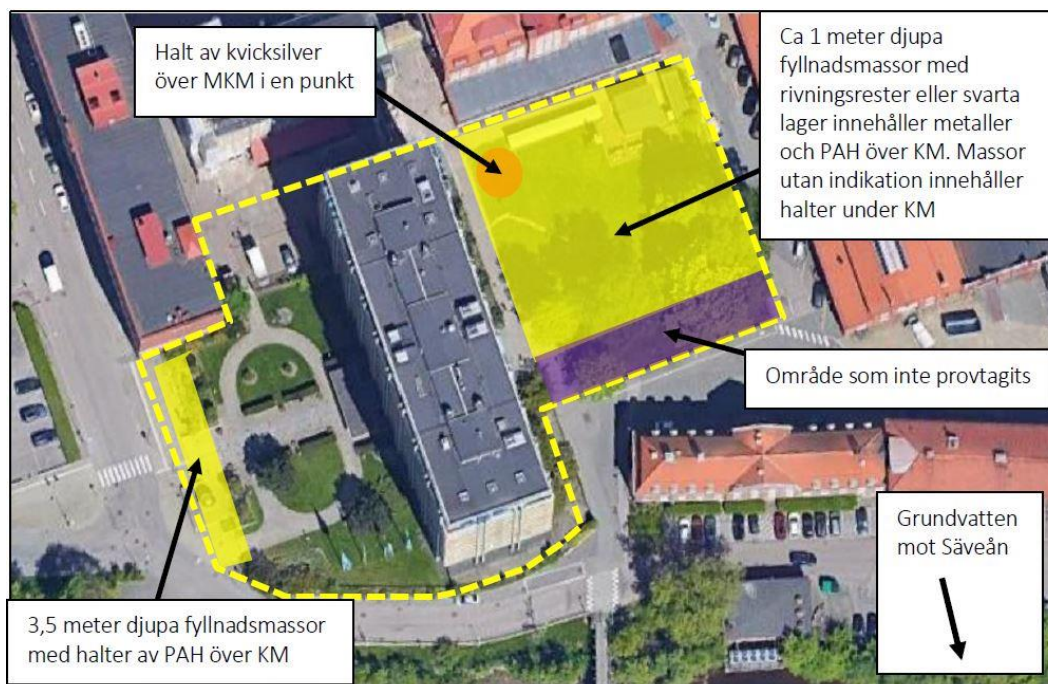
*Sträcka längs Säveån kopplad till DP för blandstad Hornsgatan som ska förses med erosionsskydd av ägaren till Gamlestaden 2:8 vid händelse av att DP för Hornsgatans förlängning och/eller DP för Kv Gösen ej vinner laga kraft eller att stadens tillstånd för vattenverksamhet (M 4836-17 och M 4845-17) förfaller. Niras, år 2023*

### Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk undersökning för aktuellt område har tagits fram i samrådsskedet. I figur nedan finns en samlad bedömning illustrerad. Baserat på fältintryck och analysresultat har lämnats slutsatser och rekommendation att en fördjupad riskbedömning görs.

En *fördjupad riskbedömning* har tagits fram, daterad 10 januari 2023. Riskbedömningen är godkänd av Miljöförvaltningen, Göteborgs Stad. Sammantaget visar riskbedömningen att det finns ett åtgärdsbehov av ytjorden inom Landeriparken. För övriga ytor föreligger inget åtgärdsbehov ur risksynpunkt utan dessa kan lämnas orörda om inte tekniska schakter kräver att de tas bort.

Grundvattennivån inom området varierar mellan 1-3 meter under markytan vilket innebär att huvuddelen av de förorenade massorna ligger ovan grundvattenytan. De tekniska schakter som behövs utgörs främst av schakter i mulljorden ovan garaget. Eftersom både de tekniska schakterna och åtgärdsbehovet inom Landeriparken ligger ovan grundvattennivån bedöms tillförsel av nya massor i samband med tillbyggnationerna inte påverka eventuell spridning från eller till omgivande fastigheter då de påvisade föroreningarna är partikelbundna till jorden.



*Översiktlig klassning och bedömning av undersökta massor på fastigheten. Miljöteknisk undersökning, Liljemark år 2021*

Åtgärds mål för området förslås vara de platsspecifika riktvärdena, med justerad halt för bly, som tagits fram för parkområde och planteringar vilka är beräknade utifrån den planerade markanvändningen. Då det inom ytjorden i Landeriparken finns en risk för människors hälsa samtidigt som Landeriparken består av skyddsvärd växtlighet som inte får förstöras så föreslås att saneringen omfattar den översta halvmetern, se figur nedan. Marken precis runt trädens rötter lämnas dock orörd för att inte riskera att de skadas. Med den åtgärden bedöms exponeringsvägen intag av jord reduceras i tillräcklig omfattning samtidigt som växtligheten kan behållas.

Planbestämmelserna om marksanering och ändrad lovplikt har införts på plankartan för att säkerställa åtgärden ( $m_2$  och  $a_3$  på plankartan).

Innan efterbehandlingsåtgärder såsom schaktning och borttransport av massorna får ske skall en anmälan om efterbehandling enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten. Anmälan skall bland annat innehålla skyddsåtgärder, länsvattenhantering, kontroller och åtgärds mål och måste vara godkänd av myndigheten innan någon schaktning får ske på fastigheten.



*Illustration över föreslagen åtgärd som bör vidtas inför den planerade markanvändningen*

### Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Planområdet utsätts för buller från trafik, väg- tåg- och spårvagnstrafik, samt industribuller från angränsande industrier och kontor.

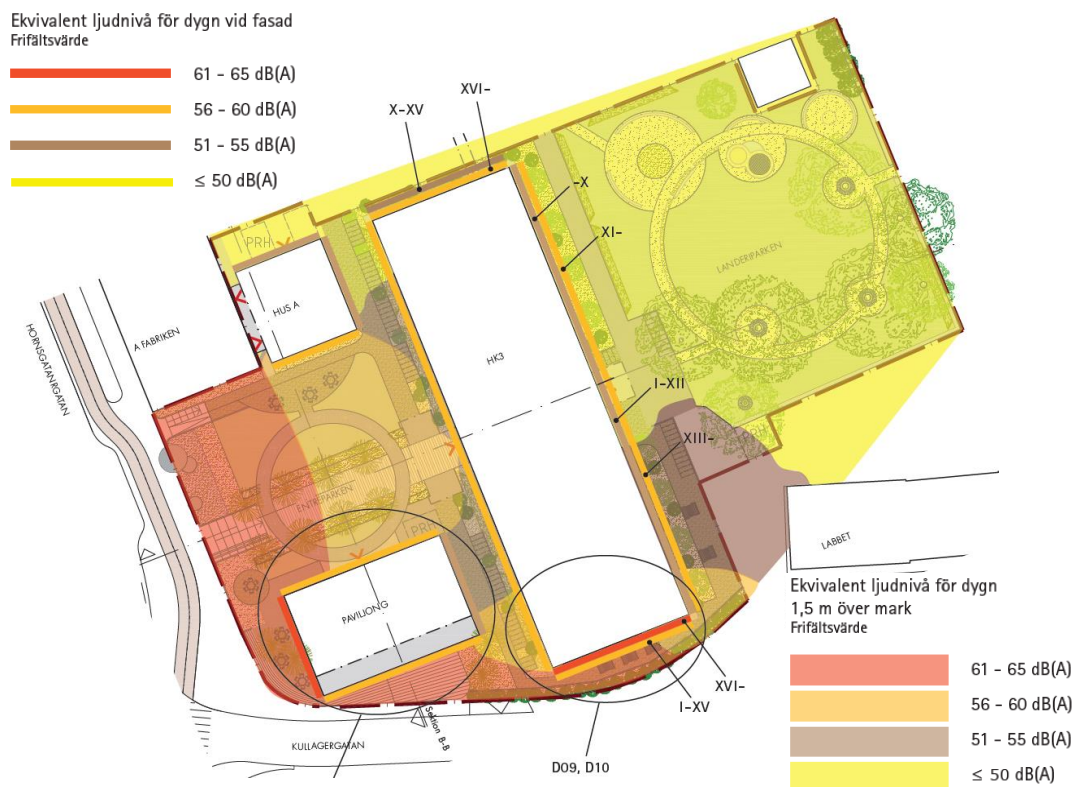
Vid fasaderna till den höga byggnaden, HK3 med tillbyggnad, överstiger trafikbullret 60 dB(A) ekvivalentnivå vid endast de fem övre planen på södra fasaden. Nivån är inte över 65 dB(A) vid någon del av bebyggelsen i planområdet. För Paviljongen får endast fasaden mot Hornsgatan över 60 dB(A) ekvivalentnivå. För större delen av de planerade bostäderna kan valfri planlösning utan särskilda åtgärder användas.

Riktvärdena kan uppnås för samtliga lägenheter genom delvis med uppförande av bullerdämpande balkonger samt tillämpningen av Trafikbullerförordningens krav så att

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m<sup>2</sup>.
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m<sup>2</sup> om ekvivalentnivån överstiger 60 dB(A) vid någon del av lägenheten.
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m<sup>2</sup>.

Bostäderna har tillgång till gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst dessa nivåer kan anläggas på gården.

Industribullret utgörs främst av buller från kylmedelskylare på taket till angränsande industrier och kontor. Bullret har inventerats och utgående från beräkningar konstateras att riktvärdena motsvarande Zon A enligt Boverkets allmänna råd kan innehållas.



*Bullersituationen, ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT år 2023*

## Luft

En luftmiljöutredning har upprättats i samband med upprättande av detaljplanen. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras i planområdet med god marginal. Den tillkommande bebyggelsen har ingen avgörande negativ påverkan på luftkvaliteten. På grund av förhållandevis höga bakgrundshalter, vilka beror på planområdets läge nära stora trafikleder klaras inte miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde någonstans i beräkningsområdet, medan nivån för miljökvalitetsmålet för timme klaras i planområdet.

## Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styrmetoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

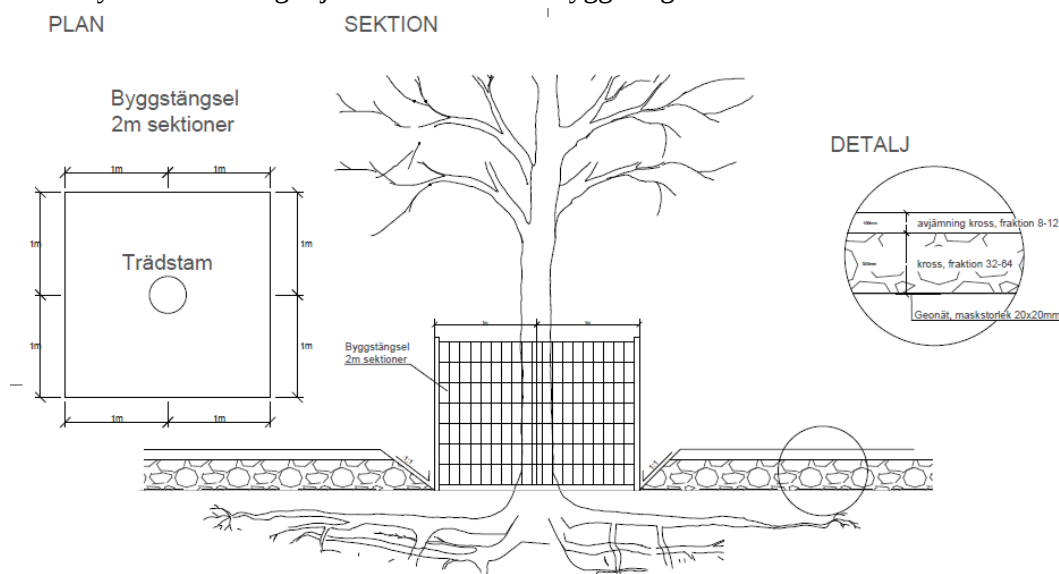
Målnivå för grönytefaktor inom planområdet är satt på 0,25. Planområdet omfattas endast av privatägd mark och ligger i området där hög täthet prioriteras så kallad kraftsamlingsområde enligt Strategi för utbyggnadsplanering i Göteborgs stad.

Efter beräkningarna som gjordes har resultatet visat att detaljplanen uppfyller grönytefaktor värde med en god marginal som ligger på 0,37. Grönska på mark och vegetationsklädda tak bidrar till att grönytefaktor uppnås i högre grad.

## Skyddsåtgärder för träd

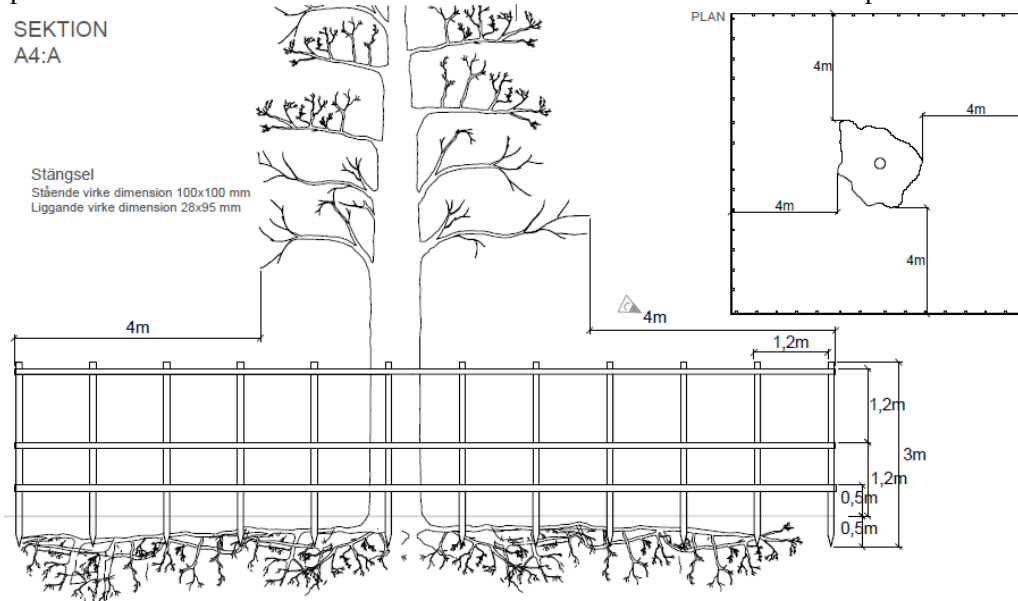
Ett dokument om skyddsåtgärder för uppvuxna lövträd i landeriparken har tagits fram. För att säkerställa att samtliga träd i parken inte påverkas negativt av föreslagen exploatering och ny utformning av parken föreslås följande skyddsåtgärder:

- Stamskydd runt samtliga sju träd. Till ex med byggstängsel. Se bilden nedan.

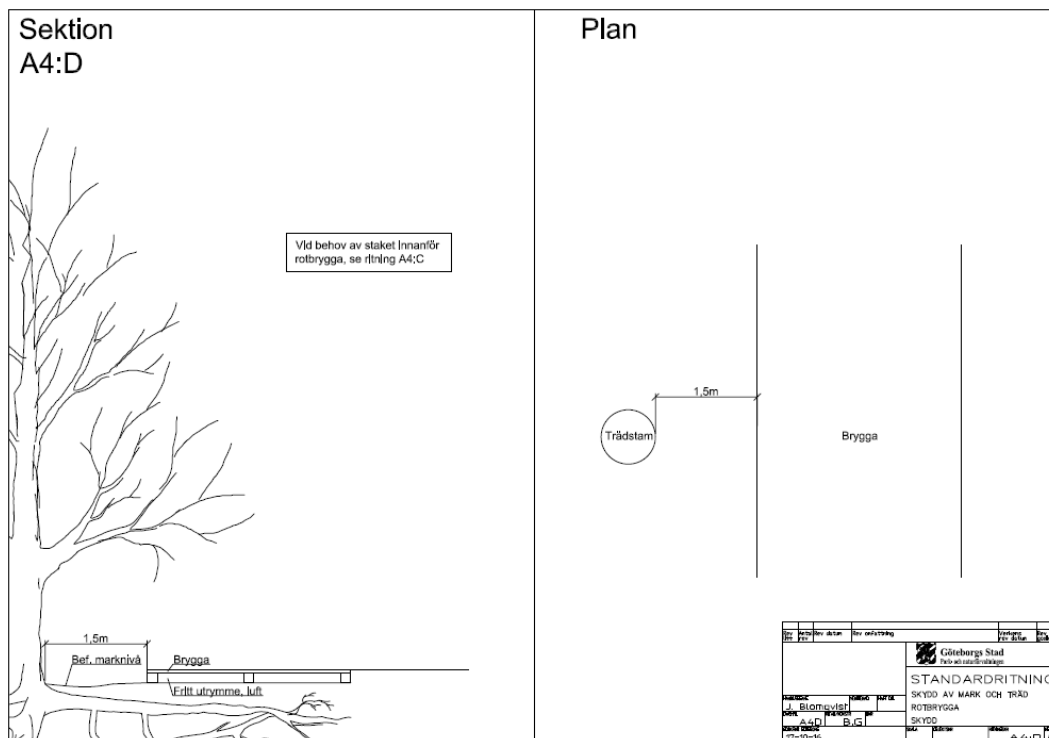


## Stamskydd med byggstängsel

- Utökat stamskydd i form av instängsling av de två skyddsvärda lönnarna. Storleken på trädskyddsområden för dessa två träd bestäms utifrån att trädens rotutbredning fastställs genom provgrävning alternativt genom generella rekommendationer vilket för en stamdiameter på 86 cm innebär ett skyddsområde på 15 meters radie mätt utifrån stammens mitt. Se bilden nedan för exempel.



- Det är viktigt att marken innanför instängslingen inte används som uppställningsyta eller förvaring av material då detta riskerar att skada rotsystemet.
- Om transportvägar och / eller uppställningsytor anläggs i anslutning till ett eller flera av de befintliga träden ska rotskydd uppföras. Antingen som markskydd med kross minst 1m fritt utrymme mellan påfört material och trädets mitt alternativt med rotbrygga minst 1,5 m fritt utrymme mellan rotbrygga och trädets stammens kant (Se bilden nedan).



*Skydd med rotbrygga*

- Ingen schaktning eller körning med tunga maskiner inom trädskyddsområden för de två skyddsvärda träden. Körning på hårdjorda ytor (befintliga vägar) utanför parken bedöms vara ok.
- Uthängande grenar bör särskilt beaktas vid större transporter så inte trädskronorna skadas.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av stadsmiljönämnden.

### Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### Anläggningar utanför planområdet

I direkt anslutning till planområdet finns ett befintligt erosionsskydd på allmän plats som beskrivs ovan i planbeskrivningen under geotekniska åtgärder. Exploatören ansvarar för att ta fram en kontrollplan med ansvar för kontroller och kriterier för när och hur skador i erosionsskyddet ska åtgärdas fram tills dess att komplettering/förbättring av erosionsskyddet är utfört.

### Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av stadsmiljöförvaltningen.

### Fastighetsrättsliga frågor

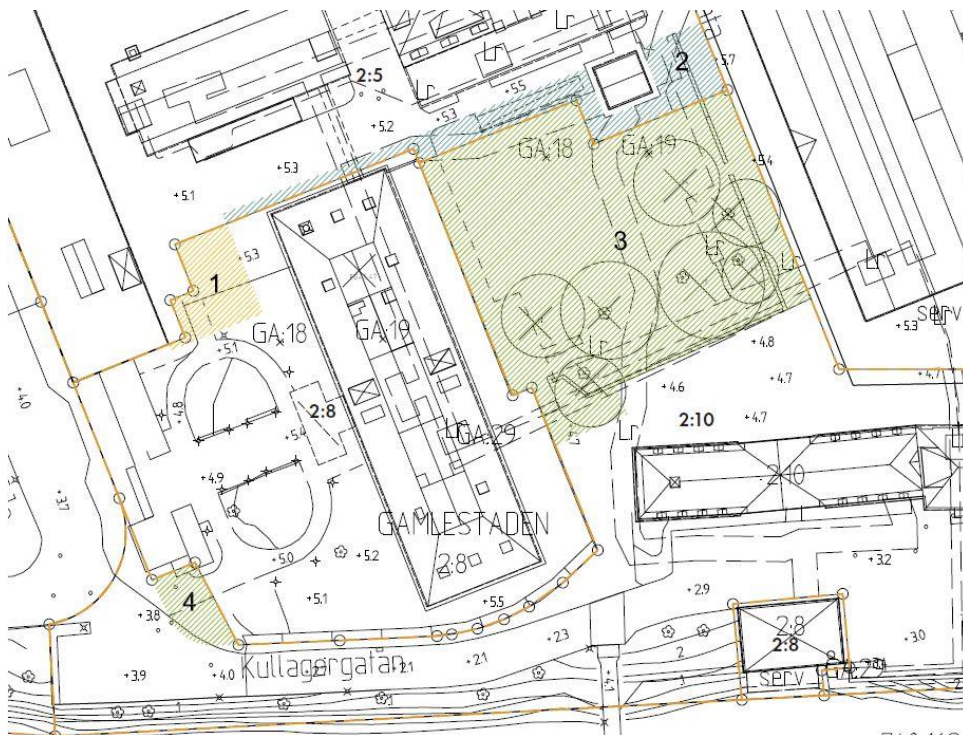
#### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet, inlösen av allmän plats är således inte aktuellt.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen och föreslås följande fastighetsreglering (se även bilden nedan):

| Nr. på bilden nedan | Fastighet        | Erhåller mark | Avstår mark | Markanvändning |
|---------------------|------------------|---------------|-------------|----------------|
| 1.                  | Gamlestaden 2:8  | -             | Ca 170 kvm  | Kvartersmark   |
| 1.                  | Gamlestaden 2:5  | Ca 170 kvm    | -           | Kvartersmark   |
| 2.                  | Gamlestaden 2:5  | -             | Ca 360 kvm  | Kvartersmark   |
| 2.                  | Gamlestaden 2:8  | Ca 360 kvm    | -           | Kvartersmark   |
| 3.                  | Gamlestaden 2:10 | -             | Ca 2120 kvm | Kvartersmark   |
| 3.                  | Gamlestaden 2:8  | Ca 2120 kvm   | -           | Kvartersmark   |
| 4.                  | Gamlestaden 2:10 | -             | Ca 100 kvm  | Kvartersmark   |
| 4.                  | Gamlestaden 2:8  | Ca 100 kvm    | -           | Kvartersmark   |



Förslag på fastighetsreglering, Wingårdhs år 2022

### Tredimensionell fastighetsbildning



Förslag på 3D fastighetsbildning HK3 och paviljong, Wingårdhs år 2022.

Detaljplan medger bildande av tredimensionella fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut. HK3 och paviljongen föreslås 3D-fastighetsbildas enligt bilder nedan.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet får behållas, omprövas eller upphävas beroende på hur dem påverkas av exploateringen.

### **Servitut**

Befintliga servitut inom planområdet får behållas, omprövas eller upphävas beroende på hur dem påverkas av exploateringen.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet finns det befintliga ledningsrätter, dessa har markerats med ett u på plankartan.

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.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar eventuella fastighetsbildning inom planområdet.

### **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 till fastigheten Gamlestaden 2:8, såsom exploatör, angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag för allmän plats i angränsande detaljplan för Hornsgatans förlängning samt inom ramen för framtida planläggning av park. Exploatören ska 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, reglering av erosionsskydd m.m.

Avtal angående avstående från ersättningskrav på kommunen på grund av att skydds- och varusamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för fastigheten Gamlestaden 2:8 ingås mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

En eventuell framtida breddning av Kullagergatan säkerställs genom avtals servitut.

### **Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare**

Avtal ska tecknas om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna till fastigheterna Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

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**

Det finns två särskilt skyddsvärda lönnar i "Landeriparken" som ska skyddas i genomförandet och som finns beskrivet under rubriken "Skyddsåtgärder för träd" i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Samråd: 2 kvartalet 2022

Granskning: 1 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2025

Färdigställande: 4 kvartalet 2027

Utbyggnad av projektet ska samordnas med närliggande detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

### **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 fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

## Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Den befintliga byggnaden och dess sammanhang har tydligt dokumenterade kulturmiljövärden som är av allmänt intresse. Planförslaget möjliggör en mindre komplettering med bostäder i den utpekade knutpunkten för Göteborg Gamlestaden vilket är ett annat allmänt intresse i enlighet med översiktsplanens strategier. Genom tillskottet i denna detaljplan kan den eftersträvarvärda funktionsblandningen kan uppnås i Gamlestaden.

HK3 byggnad har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framför allt genom sin skala. HK3 har potential att genom vård och underhållsåtgärder läsas ännu tydligare. Planförslaget innebär stor påverkan på hela före detta SKF:s industriområdet och även genom förändring av skalan kommer HK3 att bevara fortsättningsvis bemärkelse som landmärke i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande. Ställda krav bäddar för att påverkan ska kunna begränsas dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla den ursprungliga byggnadens läsbarhet.

Bebyggelsen enligt planförslaget förändrar till viss del utsikten för de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till i de tätbebyggda miljöerna.

### Nollalternativet

En blandning av funktioner kommer inte att tillkomma i området vilket får effekter på trygghet och socialt liv. Kontorsverksamhet kan bedrivas kvar men leder inte till ett utökad underlag till den handel som planeras i omkringliggande områden.

Nollalternativet innebär att ingen förändring av HK3- byggnaden så att den inte får adekvat skydd som kulturmiljö värdefull byggnad.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

Hela SKF:s området är ett slutet kvarter (bland annat kv Gösen) mot Artillerigatan – det är önskvärt att öppna upp passager från Artillerigatan och få till kopplingar genom kvarteret ned mot Säveån. Utifrån hela stadens perspektiv kan den blå-gröna stråket utvecklas. Detaljplaneförslaget bidrar till att mötesplatser och naturliga kopplingar skapas i kvarteret. Utökningen av markanvändningen kommer att öka flödet av människor till, från och förbi planområdet. Kopplingen till Gamlestads torg genom kvarteret Abborren kan vidare utvecklas för att stärka pendlingsmöjligheter inom hela regionen.

Planens del av ett ekonomiskt bidrag till utveckling av offentlig friyta i närheten, dvs planering för allmän platspark, är en förutsättning för att planområdet samt hela

utvecklingsområdet för stadsutvecklingen i Gamlestaden ska fungera ändamålsenligt och utgöra en god bebyggd miljö för stadens invånare och besökare. Samtliga underrubriker påverkas positivt av detta.

Publika verksamheter i bebyggelseförslaget och speciellt i bottenplan så som restaurang med fin utsikt, hotell med SPA samt verksamheter som vänder sig till barn och ungdomar kan bidra till att byggnaderna kan vara en besökspunkt/målpunkt för många olika målgrupper. Det kan skapa möten mellan människor och även ha regional betydelse. Vikten av att få in bostäder är att bidra till heldagsrytmen samt att öppna upp området, skapa målpunkter och rörelsen. En känsla att paviljongen vänder ryggen till Säveån motverkas med de föreslagna trapporna mot Säveån.

### **Samspel**

Detaljplaneförslaget föreslår möjlighet för fler publika verksamheter i bottenvåningen som lockar besökare på eftermiddagar, kvällar och helger. Området öppnas upp med tillgången till parken och dess upprustning. Lekplats och ljusinstallationer i parken kan tilltala flera grupper, däribland barn. Utveckling av parken ses som viktig och positiv för att koppla planområdet till övriga områden och hur området förhåller sig till stråket utmed Säveån. Den befintliga parken blir en tryggare och tydligare plats för möten och samspel. Med att bostäder tillkommer i närmiljön kan parken bli utomhusyta för barn. Promenadväg och grönstråk även igenom kvarteret mot hållplatsen SKF och huvudentréporten stärker kopplingarna både i området och med Säveån.

### **Vardagsliv**

För att skapa ett område som lever under hela dygnet behövs fler verksamheter som är aktiva över hela dygnet. Detaljplan föreslår centrumverksamhet som kan innebära hotell, restaurang, kafé. Funktioner som skapar liv på kvällar och som ger området den heldagsrytmen. Attraktiva levande bottenvåningar möjliggörs. Bostäder bidrar till mer aktivitet på kvällar och helger. Barnvänliga aktiviteter skulle kunna vara ett sätt att få dit familjer under t.ex. eftermiddagstid och på helgen. Fler arbetsplatser ger en större dagbefolkning och kan göra att fler känner till området. Med öppningen av området ökar tillgängligheten. Samhällsservice av något slag skulle öppna byggnaden ytterligare.

Förslagen till ändringar gynnar planen och är riktade mot hela stadsdelen, exempelvis del av ekonomiskt bidrag för utveckling av offentlig friyta i närheten. Blå-grönstråk för synergieffekt ihop med platsens och byggnadernas historia. Bra cykelparkering skulle kunna främja hållbara transportmedel.

### **Identitet**

Med föreslagen utveckling i detaljplanen ökas utbudet av verksamheter, kompletteras med bostäder och synliggörs området genom att öppna upp mer mot omgivningen med entréer och tydlig orientering från Gamlestads torg samt SKF:s hållplatsen. Med pågående utveckling av Gamlestaden HK3 - byggnaden hamnar i ett nytt sammanhang där platsens landmärkeskvaliteter förminskas med de omkringliggande stadsutvecklingsprojekten. I den här planen finns det möjlighet att förstärka just landmärkeskvaliteterna och ta dem med in i framtiden. Föreslagen påbyggnad skapar en ny identitet för området med igenkännande av historien. Huruvida bostäder tillförs området eller inte kan få avgörande betydelse för områdets framtida identitet, utifrån aspekter som dag/nattbefolkning och vilka verksamheter som kan tillkomma i området. För att stärka områdets identitet lyfter planförslaget fram de historiska byggnaderna samt

utvecklar området med blandad användning. De historiska industrimiljöerna går att "återbruka". HK3:s kvaliteter och identitet kan främjas genom att jobba med belysningen. Paviljongen skapar en målpunkt, stärker liv i området samt stöttar och lyfter upp HK3:s kulturvärde.

Identiteten som är gömd och som många inte känner till är "landeriepoken". Den lyfts fram genom upprustningen av parken i kvarteret samt de skyddsvärda äldre träden. När området blir tillgängligt dygnet runt och nya stråk längs med Sæveån skapas blir tillgången till stimulerande utemiljöer större. Identiteten som området vid Sæveån är idag "otrygg" och bör motverkas med utveckling av förhållandet till det blå-gröna stråket och med att folk kan uppehålla sig nära ån.

### **Hälsa och säkerhet**

Området kommer att bli mer utsatt med ökad trafik på Hornsgatan som en konsekvens av detaljplan för förläggning av Hornsgatan. Föreslagna gröna tak och grönska i planförslaget bidrar till att åtgärda bristen på grönska och dämpa buller. God belysning i området, blandning av verksamheter som har centrumkaraktär och bostäder samt skapande av ett gångstråk genom planområdet bidrar till att motverka otrygghet. Positiva konsekvenser med förslaget är att det med fler boende/verksamheter och närhet till Sæveån bidrar till att stråk och parker befolkas och trygghet skapas samt att vardagslivet i området återuppstår och förstärks. Utblick över vatten/grönskan vid vatten är positivt för hälsan och stärkas genom utnyttjande av taken samt att bostäderna placeras högre upp.

### **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.

Riksintressen för naturvård berörs. Kommunen bedömer att inga riksintressen påverkas negativt av planens genomförande och att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Kontoret bedömer att detaljplanen ger möjlighet till komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område samt att området får adekvat skydd av kulturvärdena. Befintlig infrastruktur och service nyttjas på ett bättre sätt än nuvarande markanvändning. Detta bidrar en god användning av resurser, minskat behov av biltransporter i staden och minskad luftmiljöpåverkan som biltrafiken medför. Ett genomförande enligt detaljplanen medför skydd av grönska och marksanering. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

#### **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd genomförs i samband med samråd för detaljplanen.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, att detaljplanens genomförande inte kan antas

medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplanen medger bättre utnyttjande av mark som är centralt belägen i Gamlestaden med god kollektivförsörjning och annan infrastruktur. Detaljplanen medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Säveån som är en känslig recipient och omfattas med Natura 2000 skydd påverkas inte av genomförande av detaljplanen. Planområdet består av byggnaden och tillhörande marken där SKF var etablerad tidigare och idag är byggnaden tomt. Detaljplanen inför även adekvat skydd för kulturvärdena som finns idag. Med genomförande av detaljplanens intentioner anses inte påverkas negativt miljömålen.

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 skyddsstatus, 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 och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Kommunen initierade undersökningssamråd med länsstyrelsen i november 2021. Länsstyrelsen ansåg 2021-11-26 att ytterligare information om planförslagets utformning behövdes för att kunna ta ställning till frågan om betydande miljöpåverkan. Undersökningssamrådet genomförs i samband med att planen är föremål för samråd. Länsstyrelsen noterar följande fråga som viktig inför den fortsatta bedömningen angående behov för upprustning av erosionsskyddet vid Säveån.

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

### **Miljömål**

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan miljömålen vara begränsad. Inga miljömål bedöms påverkas negativt. Hur detaljplanen påverkar

miljömålen som är angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 beskrivs nedan.

Miljömål för naturen bedöms neutralt påverkad av detaljplanen. Biologisk mångfald som är kopplad till Säveån och område för Natura 2000 bedöms inte påverkas av detaljplanen. Detaljplanen innebär att krav ställs på sanering av marken vilket bedöms som positivt för målen om att arbeta för renare hav, sjöar och vattendrag. Bevarande av landeriparken och dess biologiska mångfald inom stadsmiljön bedöms medföra att planen har en neutral påverkan på delmålen.

Miljömål för klimatet med delmålet att minska energianvändningen i bostäder och lokaler påverkas positivt med planförslaget för att möjligheterna till upprustning av den befintliga byggnaden ökar i samband med nybyggnation samt energieffektiviteten ökar. Detaljplanen medger bostäder, kontor och centrum i ett centralt läge i Gamlestaden med god kollektivtrafik. Därför bedöms inte biltrafiken och utsläpp öka på grund av detaljplanen. På grund av planens begränsade omfattning bedöms påverkan på delmålen minskad klimatpåverkan från transporter bli neutral.

Miljömål för människan bedöms planen påverkar positivt för att en sanering av industrimarken kommer att ske. Planförslaget har en neutral påverkan på luftkvalitet i området samt att ljudmiljö ligger på en acceptabelnivå för framtida boende i området och påverkar inte omgivningen. Bebyggelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter skall samverka till en god stadsstruktur. Planförslaget bidrar till heldagsrytm i området och tillskott till stadsrummet.

### **Naturmiljö**

Det bedöms ingen negativ påverkan på naturmiljön.

Samtliga uppvuxna lövträd bör bevaras då de bidrar med ett flertal viktiga ekosystemtjänster på platsen, såsom klimatanpassning genom fördröjning och minskning av dagvatten samt skugga och temperaturutjämning. De filtrerar även partiklar och kan ta upp gasformiga föroreningar samt rena vatten i marken. De stärker också platsens identitet och påverkar människors hälsa positivt. Uppvuxna lövträd som ska bevaras kan påverkas negativt under byggtiden. Ett förslag på åtgärder är framtaget, se sidan 63.

### **Kulturmiljö**

Planförslaget bedöms ge grund för en väl anpassad påbyggnad som tar sin utgångspunkt i den befintliga kontorsbyggnadens arkitektoniska grammatik och samlade uttryck. Påbyggnaden både underordnar sig och vidareför ursprungsvolymens proportioner, fasadindelningar och färgpalett, samtidigt som de vertikalt verkande krafterna förstärks på ett intresseväckande sätt utan att radera ut ursprungsvolymens avläsbarhet. Detta åstadkommes dels genom vidareförandet av pilastrarna, vars uppåtriktade kraft förstärks av deras samlade avslutning i form av ett effektfyllt kreneleringsliknande takmotiv, dels genom att mötet mellan ursprungsvolymen och påbyggnaden förmedlas genom den ”hals” som åstadkommes genom att ursprungsvolymens indragna fönsterband på plan 15 bevaras. Härmed har en estetisk enhet mellan gammalt och nytt åstadkommits, där förnyelsen tagit till sig och vidarefört ursprungsvolymens grundprinciper vad gäller fasadindelningarnas proportioner, färgpalett och vertikala pilasterelement.

Den nya byggnaden har härmed erhållit en intresseväckande och mer uttrycksfull gestalt vars högre höjd kommer att få ett stort influensområde och påverkar hela Gamlestaden.

På längre håll bedöms detta vara något positivt, medan mer näraliggande miljöer kan komma att påverkas negativt vid angringen mot SKF, i synnerhet från Brahegatan. Vid angringen från Brahegatan, där SKF:s klassiska och identitetsgivande entrémotiv med det karaktäristiska klocktornet framträder med imponerande myndighet, riskerar den förhöjda kontorsbyggnaden att fungera som en distraherande bakgrund som förminskar det monumentala entrémotivets arkitektoniska betydelse och roll i stadsrummet.

Avseende tillbyggnaden och paviljongen bedöms de ha en god kontextualiserat som tar upp arkitektoniska verktygsmedel från de angränsande/tillbyggda HK3-byggnaden respektive A-byggnaden, vilka dessutom fungerar som flankerande inramningar som förstärker entréplatsen. Den bakomliggande parken slutligen kommer att bevaras med varsamma tillägg som det sista spåret efter Mariedals landerier.

### **Påverkan på luft**

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området, eftersom trafiken i området inte bedöms öka. Med planförslaget tillkommer en blandning av bostäder, kontor och centrum, ingen ny parkering anläggs och i närheten finns god försörjning med kollektivtrafik. För planområdet har en Platsbedömning luft, 2021-05-07, gjorts i samverkan med miljöförvaltningen samt en luftmiljöutredning är framtagen i samband med upprättande av detaljplanen.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras i planområdet med god marginal. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen har ingen avgörande negativ påverkan på luftkvaliteten. På grund av förhållandevis höga bakgrundshalter, vilka beror på planområdets läge nära stora trafikleder klaras inte miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde någonstans i beräkningsområdet, medan nivån för miljökvalitetsmålet för timme klaras i planområdet.

Sammanfattningsvis är bedömningen att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen.

### **Påverkan på vatten**

En skyfalls- och dagvattenutredningen som har tagits fram i samband av upprättande av detaljplanen visar att med föreslagna åtgärder i form av rening i biofilter uppnås kravet för rening på kvartermark och inga ämnen överstiger målvärden efter rening i biofilter. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Plankartan säkerställer det med planbestämmelsen n<sub>1</sub>.

Riksintresse för vattenförsörjningen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Ett utlåtande, daterat 2022-12-01 av Kretslopp och vatten är inhämtat och bifogas handlingarna.

### **Påverkan på stadsbild**

En stadsbildsanalys har gjorts i samband med framtagande av planförslaget. Stadsbildsanalysen syftar till att beskriva hur en påbyggnad av HK3 påverkar stadens siluett och upplevs från olika blickpunkter i staden, både i angränsande stadsrum samt på längre håll i stadsdelen. Samt att vara ett underlag till bedömning av projektets genomförbarhet och skapa en förutsägbarhet för stadens invånare och omkringliggande pågående projekt. Se vidare i bilaga *Stadsbildsanalys, Wingårdhs, 2021-08-18*.

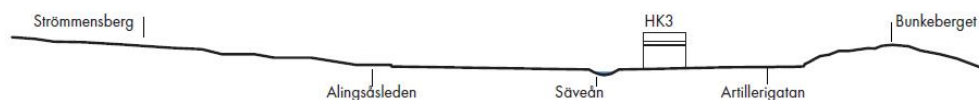
HK3 befinner sig i alla aspekter i en brokig miljö. Landskapet präglas av dalgången mellan två av Göteborgs karaktäristiska bergåsar och är således kuperat. Dessutom är

## ANTAGANDEHANDLING

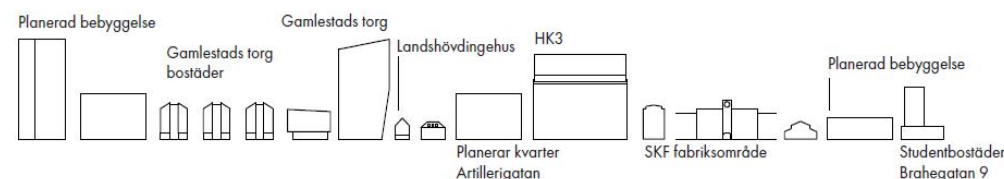
stadsdelen redan rik på bebyggelse med en brokig palett av uttryck och skala från olika tidsepoker som ligger med skarpa kontraster intill varandra.

Med planerad bebyggelse i Gamlestaden kommer dock stadsdelens karaktär att förändras och lämpligheten med höga hus i stadsdelen bör bedömas utifrån den kumulativa effekten av pågående stadsutvecklingsprojekt.

Brokighet - landskap



Brokighet - skala



Brokighet - Stilar och uttryck

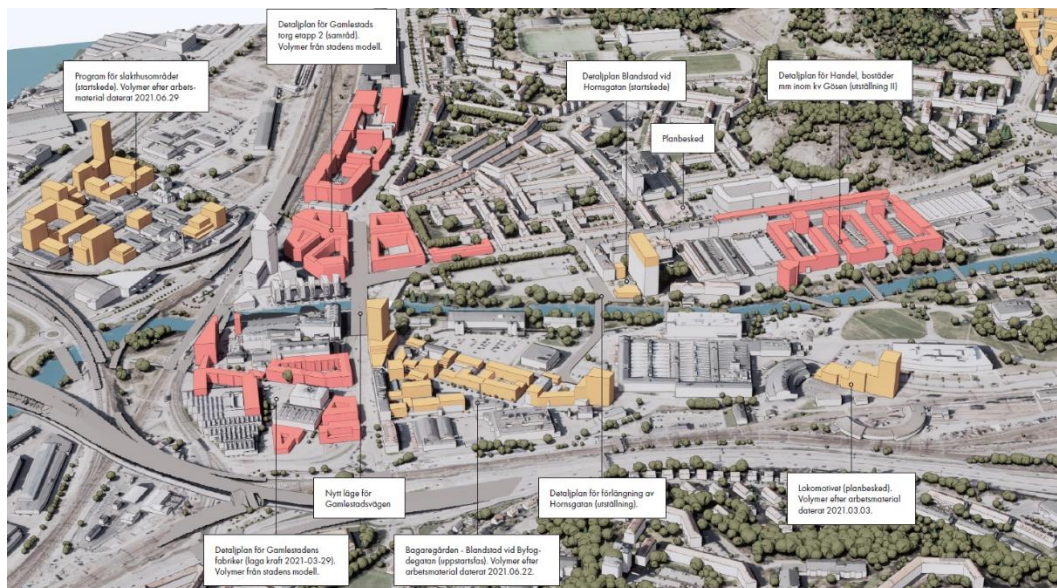


*Brokighet – landskap, bebyggelseskala samt stilar och uttryck. Wingårdhs, år 2021.*

Redovisade vyer i stadsbildsanalysen från stadsdelen från omkring en halv till två kilometers håll, visar från i stort sett samtliga vyer att HK3 inte längre har en dominerande roll på stadssiluetten i Gamlestaden. Istället blir HK3, med föreslagen påbyggnad, en av flera högre byggnader i varje vy. Byggnaden fortsätter vara ett landmärke i området men inte lika dominant i stadens siluett som när huset uppfördes eller i dagsläget när endast nya resecentrum konkurrerar i höjd. Byggnaden skiljer sig dock från planerade höghus typologiskt med sin lamell- eller skivhusform jämfört med kommande punkthus. Detta gör att byggnaden fortfarande får en mer framträdande roll i stadsbilden från vissa vyer där hela långsidan syns.

HK3 har historiskt sett varit en symbol för entrén till SKF:s fabriksområde och ur den aspekten en betydelsefull plats vilket enligt stadens riktlinjer kan motivera ett landmärke på platsen. I närområdet får påbyggnaden en mer framträdande roll vilket visas i stadsbildsanalysens vyerna som är tagna mindre än 500 meter från byggnaden. Här kan hela byggnaden avläsas och det blir tydligt vad som är den ursprungliga byggnadsvolymen och vad som är påbyggt.

Föreslagen påbyggnad kan bidra till att lyfta fram det historiska tidsavtrycket från HK3 och de befintliga kulturvärden samt att bidra till att byggnaden blir fortsatt tydligt läsbar i stadsbilden och stadens siluett.



*Planerad respektive pågående planerings bebyggelse i Gamlestaden iom att flera av planerna inte har vunnit laga kraft. Wingårdhs, år 2021*

## Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

### Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden bedöms inte få några utgifter förutom projektledningskostnader. Exploateringsnämnden bedöms få inkomster från exploateringsbidrag för del av allmän plats utanför planområdet såsom gata, bro och park.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och ersättning för den faktiska utgiften för att förse fastigheten med sprinklerflöde samt utgifter för utbyggnad av ny dricksvattenledning i Hornsgatan.

### Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Detaljplanen innebär inga ökade driftskostnader för kommunen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får även kostnader för planläggning, exploateringsbidrag, utredningar, geoteknik, eventuell tillståndsprövning enligt Miljöbalken, bygglov, lantmäteriförrättning, sprinklervatten, anslutningsavgifter m.m.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

## ANTAGANDEHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Ivana Markovic

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Maria Brandt

Projektägare

Robert Börjesson

Projektledare