

# Detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

## Utökat förfarande

## PLANBESKRIVNING



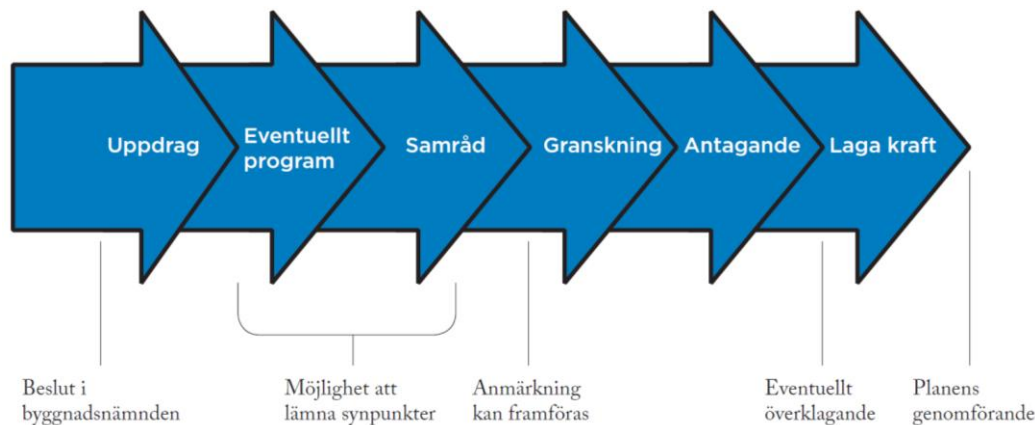
Bilder: Arkitema/Skanska 2023

## Beslutshandling inför granskning, oktober 2023

## Planprocessen

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

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



## Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande fram till samrådet.

Inför granskningen är bedömningen att detaljplanen ska handläggas med ett utökat 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 Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

## Samrådstitid:

Granskningstiden är 2023-12-05 – 2024-01-05.

Information om planförslaget lämnas av:

Elisabeth Skogelind, Planhandläggare, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 66

Robin Sjöström, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 51

Fredrik Olausson, Projektledare, Exploateringsförvaltningen - tfn 031-368 11 37

Camille Delepierre, Uppdragsledare trafik, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 80

# GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling, oktober 2023

Datum: 2023-10-27

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00085

Handläggare SBF

Elisabeth Skogelind

Tel: 031-368 17 66

[elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se)

[se](#)

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00465

Handläggare EXF:

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 11 37

[fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se](mailto:fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se)

## Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

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

Inför granskningen har Samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att planförslaget utifrån det allmänna intresset, utifrån platsens kulturhistoria ska handläggas med ett utökat planförfarande. Planen bedöms därför vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0994/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar

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

## Utredningar

1. Projekterings PM Geoteknik, Afry, organisationsnummer: 556120–6474, 2023-09-28, beställd av Skanska (exploatör)
2. Parkering- och mobilitetsutredning, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-10-25, beställd av Skanska (exploatör)
3. Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, organisationsnummer: 556133–0506, 2023-10-16, beställd av Skanska (exploatör)
4. Kulturmiljöutredning, Göteborgs Stadsmuseum, 2022-09-07, beställd av Stadsbyggnadskontoret
5. Markmiljöutredning, PM förorenad mark, Relement, organisationsnummer: 556747–0181, 2022-05-30, beställd av Skanska (exploatör)
6. Bullerutredning, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2023-09-14, beställd av Skanska (exploatör)
7. PM vibrationer, Afry, organisationsnummer: 556120–6474, 2022-10-03, beställd av Skanska (exploatör)
8. Grönstrukturutredning, Park- och Naturförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-07-12
9. Dagsljusstudie för nybyggnad av Tennet 3 och dess påverkan på befintliga byggnader, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2023-10-20, beställd av Skanska (Exploatör)
10. Solstudie, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2023-08-23, beställd av Skanska (exploatör)
11. Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-03
12. Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-20
13. Undersökning om betydande miljöpåverkan med beslut, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-09-16
14. Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-10-25
15. Kilsgatan – PM Trafik- och utformningsförslag, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-10-06, beställd av Stadsbyggnadskontoret via Trafikkontoret
16. Tennet 3, PM Garage In-utfart, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-10-25, beställd av Skanska (Exploatör)
17. Riskanalys Kilsgatan 10, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-10-16, beställd av Skanska (Exploatör)
18. Flyghinder- och CSN-analys, Luftfartsverket, organisationsnummer: 202100–0795, 2023-06-07, beställd av Skanska (Exploatör)

## Innehållsförteckning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| Planens syfte och förutsättningar                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| Planens innebörd och genomförande                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| Överväganden och konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7         |
| Överensstämmelse med översiktsplanen                                                                                                                                                                                                                                                               | 7         |
| <b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>7</b>  |
| Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| Läge, areal och markägoförhållanden                                                                                                                                                                                                                                                                | 9         |
| Planförhållanden och tidigare ställningstaganden                                                                                                                                                                                                                                                   | 10        |
| Mark, vegetation och fauna                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12        |
| Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| Sociala förutsättningar                                                                                                                                                                                                                                                                            | 18        |
| Socialkonsekvensanalys / barnkonsekvensanalys                                                                                                                                                                                                                                                      | 18        |
| Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet                                                                                                                                                                                                                                              | 19        |
| Service                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 22        |
| Teknisk försörjning                                                                                                                                                                                                                                                                                | 22        |
| Risk och störningar                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24        |
| <b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>25</b> |
| Markanvändning                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| Bebyggelse                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 27        |
| Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet                                                                                                                                                                                                                                              | 40        |
| Service                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 45        |
| Friytor och naturmiljö                                                                                                                                                                                                                                                                             | 46        |
| Sociala aspekter och åtgärder                                                                                                                                                                                                                                                                      | 47        |
| Teknisk försörjning                                                                                                                                                                                                                                                                                | 48        |
| Leveranser och avfallshantering                                                                                                                                                                                                                                                                    | 53        |
| Övriga åtgärder                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 53        |
| Fastighetsindelning                                                                                                                                                                                                                                                                                | 57        |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning                                                                                                                                                                                                                                                               | 57        |
| Fastighetsrättsliga frågor                                                                                                                                                                                                                                                                         | 57        |
| Avtal                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 58        |
| Dispenser och tillstånd                                                                                                                                                                                                                                                                            | 59        |
| Tidplan                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 59        |
| Upplysningar Gullbergstunneln Utifrån planområdets närhet till Gullbergstunnelns anläggning är bedömningen att det krävs ett skriftligt godkännande från den enhet inom Stasmiljöförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen för att säkerställa att byggnationerna inte påverkar anläggningen. | 60        |
| Genomförandetid                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60        |
| <b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>60</b> |
| Motiv till detaljplanens reglering                                                                                                                                                                                                                                                                 | 63        |
| Nollalternativet                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 71        |
| Sociala konsekvenser och barnperspektiv                                                                                                                                                                                                                                                            | 71        |
| Miljökonsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 72        |
| Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen                                                                                                                                                                                                                                                            | 76        |

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Planområdet innehåller en äldre kulturhistorisk byggnad från 1880-talet som bevaras. Detaljplanen syftar även till att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.

Detaljplanen ligger inom Centralenområdet 500 meter norr om centralstationen. Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har både byggts och planeras att uppföras inom de närmsta åren. Den överdäckning som genomförts över Götaleden har kopplat planområdet närmare centralstationen och innerstaden rent fysiskt.



Figur 1. Volymskiss från väster från Stadsbyggnadsförvaltningens modell (GDA) som visar pågående planer i området. Aktuell planområde är markerat i rött. Relevanta planer i närområdet är markerade i gult och grönt.

### Planens innebörd och genomförande

En befintlig markparkering samt en byggnad (Gullbergsvass 5:17) från 1970-talet rivs och möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar. Fastighetsägaren har sedan samrådet ansökt och fått beviljat rivningslov (2023-04-05) för fastigheten Gullbergsvass 5:17. Upphandling av rivningsentreprenör pågår och rivning av bygganden bedöms starta i november/december 2023.

Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret och trappar upp mot öster vid Kämpegatan. Byggnaden är lägre mot väster efter anpassning till befintlig bebyggelse med kulturmiljövärden.

Inom planområdet finns en byggnad från 1880-talet som har kulturhistoriska kvaliteter, denna byggnad bevaras och skyddas i detaljplanen och byggnaden får även planbestämmelser för att öka kulturmiljövärdena vid en ombyggnation.

Projektet omfattar byggnation av kontorslokaler på cirka 15 000 - 20 000 m<sup>2</sup> BTA, varav 1 500 m<sup>2</sup> utgörs av befintliga kontorslokaler i befintlig byggnad. Det planeras även för att delar av gatuplanet ska innehålla handel. Planen möjliggör även för en alternativ användning med småbostäder.

Befintlig gata utanför planområdet kommer att behöva höjas och byggas om för att möjliggöra planens genomförande.

Ingen allmän plats ingår i planområdet. För omgivande allmän plats är kommunen huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Överväganden och konsekvenser

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser stadsbild, kulturmiljö, dagsljus och avsteg från tematisk översiktsplan för översvämningar. De värden som staden tillförs väger upp mot de negativa effekter som förändringarna medför. Planförslaget medverkar till ett tillskott av människor som arbetar och ett visst tillskott av service i ett centralt kollektivtrafiknära läge. Den sammanfattade bedömningen är att det enskilda och allmänna intresset av förtätning och bevarande av kulturmiljövärden väger tyngre än den påverkan som sker på allmänna kulturmiljöintressen, stadsbild samt dagsljus och avsteg från tematisk översiktsplan för översvämning.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder för att skapa en flexibilitet och ge möjlighet för en mer blandad stadsmiljö.

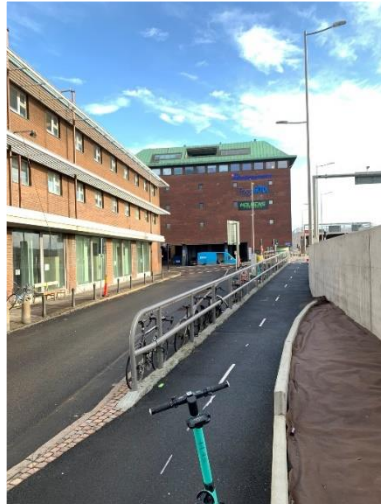
Detaljplanen syftar till att bevara en äldre byggnad från 1880-talet med kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar även till att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö, där den tillkommande bebyggelsens volym, uttryck och skala ska ta stöd i befintlig struktur och kulturmiljövärden och samtidigt medge en tillkommande bebyggelse i linje med centralenområdets utveckling till en tät innerstadsmiljö.



Figur 2. Bild visar flygfoto från år 2020, där aktuellt planområde markeras med vit linje



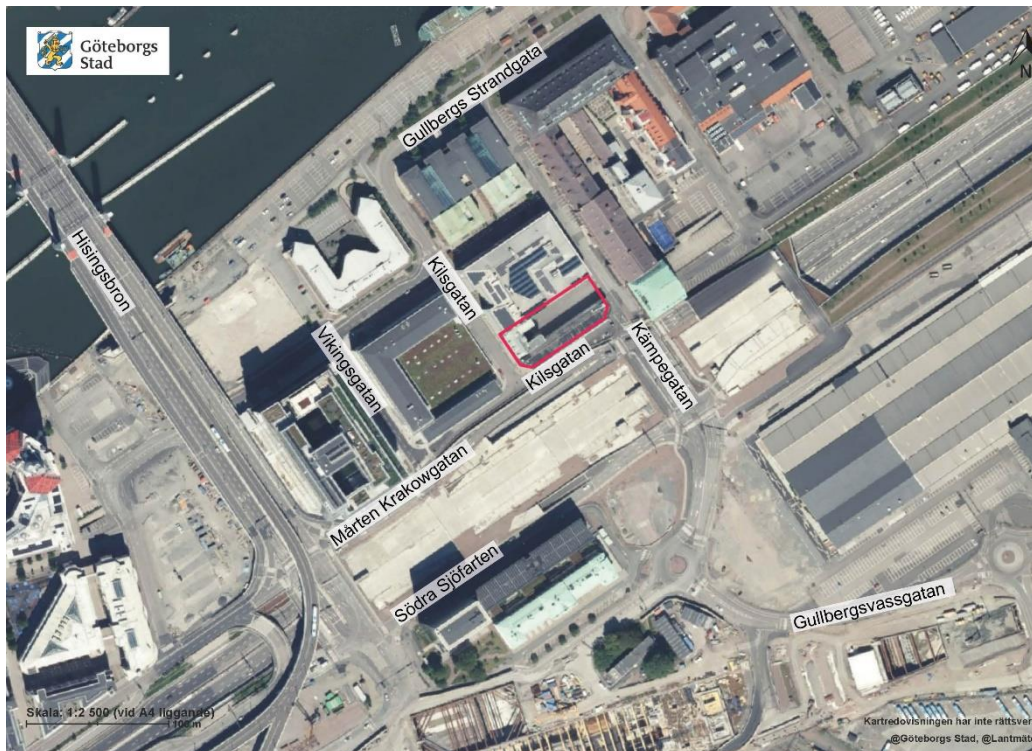
Figur 3 Foto visar planområdets sydvästra sida. Byggnaden inom Kilsgatan 10 som bevaras i detaljplanen markeras med streckad vit linje.



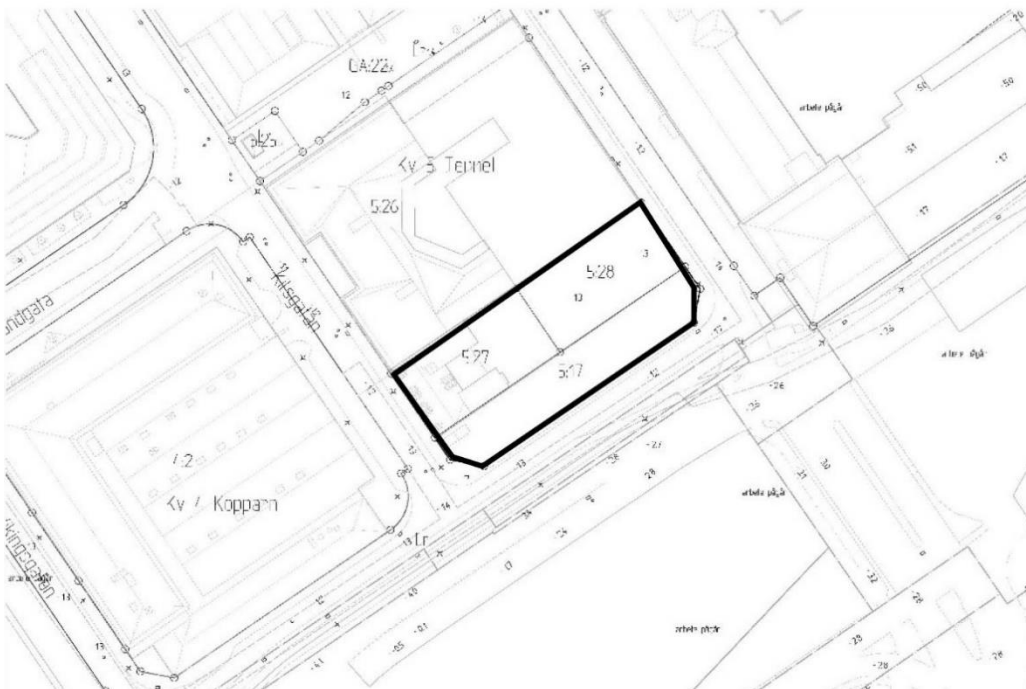
Figur 4. Foto t v visar Kilsgatan i öst-västlig riktning och foto t h visar Kämpegatan med aktuellt planområde till vänster i bild.

## Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom Gullbergsvass, cirka 500 meter rakt norr om Göteborgs Centralstation. Planområdet ligger nära Göta Älv och Hisingsbron.



Figur 5. Bild visar planområdets läge i Göteborg. Planområdet är markerat med röd linje.



Figur 6. Bild visar grundkarta med planområdet markerat med fetare svart linje.

Planområdet omfattar fastigheterna Gullbergsvass 5:17, 5:27, 5:28 samt del av Gullbergsvass 5:26. Alla fastigheterna ägs av bolag inom Skanska koncernen. Planområdet utgör cirka 2 300 kvadratmeter. Tidigare utgjorde Gullbergsvass 5:27 och 5:28 en gemensam fastighet och hette då Gullbergsvass 5:23. Fastighetsindelningen gjordes 2022-07-22.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inga kommunala arrenden eller nyttjanderätter inom planområdet.

### **Planförhållanden och tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan för Göteborg**

Arbetet med översiktsplanen för Göteborgs kommun och fördjupning av centrala Göteborg har bedrivits i en samlad process. Det innebär att fördjupningen av centrala Göteborg har arbetats in i sin helhet i översiktsplanen såväl markanvändningskartan som planbeskrivningen. Översiktsplanen antogs 2022-05-19.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att planområdet ingår i stadskärnan, som del av innerstaden, och ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas.

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskilt gäller detta i den historiska stadskärnan. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser.

För innerstaden beskrivs att det finns begränsningar för andelen bostäder i centrala staden med hänsyn till möjligheter att möta behov av kommunal service och att kunna tillskapa eller värna tillräckligt stora friytor och offentliga platser. Vidare beskrivs att bostadsutvecklingen i centrala Göteborg därför behöver styras till omvandlingsområdena längs älven. Här finns möjligheter och tillräckligt med plats att kunna tillgodose de behov som nya bostäder medför, även om boendetätheten förväntas bli hög. Småbostäder genererar ett mindre behov av samhällsservice och kan därför övervägas när behov av samhällsservice inte kan tillgodoses för nya bostäder.

För innerstaden beskrivs också att regional tillgänglighet med kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för det kunskapsintensiva näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen.

#### **Vision Älvstaden**

Älvstaden omfattar centrala Göteborg utmed älven. Här kan en modern innerstad växa fram med ett blandat innehåll och ett rikt stadsliv. Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Älvstaden ska även göra Göteborg synligt för världen. Visionen antogs av kommunfullmäktige i Göteborg den 11 oktober 2012.

### Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet

Planområdet ingår i ett av stadens större stadsomvandlingsområden, Centralenområdet. För området finns ett stadsutvecklingsprogram som presenterar en övergripande, samlad stadsbyggnadsidé för områdets utveckling över tid. Programmet är vägledande för detaljplaner och andra projekt och ska betraktas som en kunskaps-sammanställning utifrån rådande läge, ett levande dokument som anpassas med tiden och när förutsättningar förändras.

Centralenområdet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och kollektiv-trafiktyngdpunkt med ett rikt stadsliv med många gående, och där den växande stadskärnan ska främjas. Centralenområdet ska vara en välkomnande entré till Göteborg och regionen för både besökare och verksamma, med väl gestaltade och generösa stadsrum med aktiva bottenvåningar. Området utvecklas med en tät blandad bebyggelse med tyngdpunkt i kontor, hotell- och handelsverksamhet men även med bostäder.

Centralenområdet består av ett antal delområden med inbördes olika karaktär. Planområdet ligger inom området "Den nya staden". Den övergripande inriktningen för området är att det kompletteras med inslag av bostäder, mötesplatser och stråk som binder samman området till omgivande stad.

### Detaljplaner och planbesked

#### Stadsplan

För aktuellt planområde gäller *Stadsplanen för del av stadsdelen Gullbergsvass* som vann laga kraft år 1984. Enligt stadsplanen tillåts endast handelsändamål med undantag livsmedel samt viss typ av industriändamål. Syftet med stadsplanen var att skapa möjligheter för verksamheter som befann sig i området att utvidga sina verksamheter och ge utrymme för nya handels- och industriverksamheter.

#### Planbesked

#### 2017-11-28 – beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:23

I planbeskedet för Gullbergsvass 5:23 (nuvarande 5:27) yrkade majoriteten i nämnden för att ett krav för att påbörja detaljplanearbetet att inriktningen i detaljplanen ska vara att det äldre bostadshuset inom fastigheten ska bevaras samt att studier för offentlig service och grönska skulle tas fram.

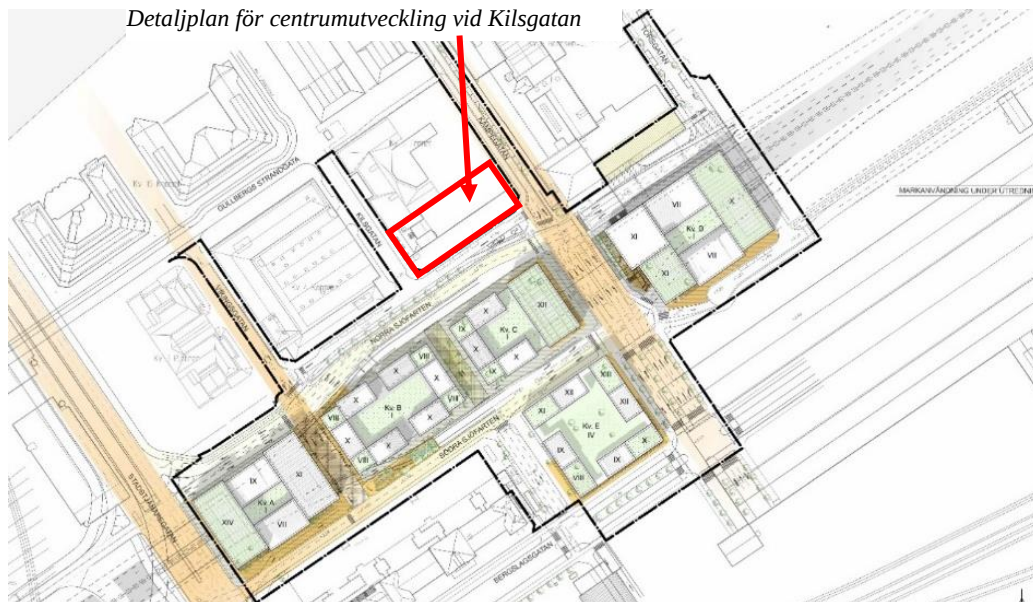
#### 2018-11-27 – beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:17



Figur 7. Kartan visar avgränsningen för Centralenområdet där aktuell detaljplan ingår. Kartan pekar även ut de tre delområden med inbördes olika karaktär som pekas ut för området. Aktuell plan ingår i området "Den nya staden". Detaljplan för Kilsгатan markeras med röd punkt.

## Omgivande detaljplaner

Detaljplaneområdet angränsar och omges till stora delar av *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*, vilken är antagen i kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra stadsutveckling genom att Götaleden sänks i tunnel och möjliggör en ny stadsbebyggelse ovanpå leden. Kvartersbebyggelsen innehåller i huvudsak bostads-, kontors- och centrumändamål. Där möjlighet finns ges även plats för skola, i första hand vuxenutbildning, skola för lägre åldrar eller förskola samt parkering.



## Mark, vegetation och fauna

### Vegetation/fauna och landskapsbild

Inom planområdet finns inte biotop- eller artskydd eller annan vegetation. Planområdet ligger nära Gullbergs Strandgata, ett kajstråk vid Göta Älv som till viss del kantas av träd.

Området ligger i det flacka älvdalsrummet i anslutning till Göta Älv. Det domineras av infrastrukturen i området och några landmärken, såsom Skansen Lejonet, Läppstiftet, Platinan och Regionens hus.

### Mark

Det underliggande jordlagret utgörs av svämsediment, ler-silt och grundlagret av jordarter utgörs av fyllning.

Hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon och därmed rekommenderas att radonmätningar utförs. Nybyggnation som medger stadigvarande vistelse inom detaljplanen rekommenderas att utföras med radonskyddade åtgärder.

Vid en kommande exploatering kommer i princip alla fyllnadsmassor behöva schaktas ur för att ge plats åt källare i kommande kontorshus. Detta innebär att marken automatiskt saneras till känslig markanvändning (KM). Merkostnaderna blir inte obetydliga men är att betrakta som normala vid nybyggnationer inom centrala Göteborg. Genomförda

undersökningar visar med mycket stor säkerhet att området inte är kontaminerat av klorerade lösningsmedel. Några ytterligare undersökningar utöver sedvanlig avfallsklassning av kommande schaktmassor bedöms inte vara motiverade. Inför grundläggningsschakt ska dock en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöförvaltningen.

Den befintliga byggnaden på Kilsgatan 10, inom fastigheten Gullbergsvass 5:27, har enligt utförd inventering använts för bostäder och kontor. Inget tyder på att byggnaden är kontaminerad med föroreningar som kan innebära någon risk för människors hälsa. Förekomsten av farligt avfall i byggnaden är begränsad och i samband med ombyggnation eller rivning kan förekommande farligt avfall som kan utgöra risker för människors hälsa (asbest och PCB) saneras.

Markföroreningar och förekomst av farliga ämnen i byggnaden innebär således inga hinder för en ny detaljplan för aktuella fastigheter.

### **Geoteknik**

Göta älvs dalgång karaktäriseras av låglänta områden med mäktiga sedimentavlagringar. Aktuellt område är sedan 1800-talet ett utfyllt vassområde i anslutning till Göta älv.

Framtaget geotekniskt PM (Afry, 2023) utgår från att antal våningsplan är mellan 10 och 18, att den nya byggnaden maximalt kan omfatta 21 500 kvm och att den kommer ha en källarvåning för bilparkering. De befintliga geotekniska förhållandena i området är väl undersökta i och med pågående kringliggande byggnation. Totalstabiliteten bedöms, för befintliga förhållanden, vara tillfredställande med hänsyn till jordlagerföljd, djup till fastbotten och marklutningar.

Marken inom planområdet utgörs av ett utfyllt vassområde och är sättningsbenägen. Utfyllnaden medför att krypsättningar pågår inom området och eventuellt tillkommande markbelastningar eller grundvattensänkningar kommer att bidra till långtidsbundna sättningar samt öka risken för påhängslaster på pålar på både befintliga som planerade byggnader och konstruktioner.

### **Grönstruktur och ekosystemtjänster**

En grönstrukturutredning (Park- och naturförvaltningen, 2022) har tagits fram inom arbete med detaljplan. Grönstrukturutredningen visar på att det råder brist på befintlig offentlig parkmark i Centralenområdet och detaljplanen skapar ytterligare behov. Parkmark för ett allmänt ändamål går inte att ordna inom planområdet och kommer därför behöva lösas i närområdet.

Utredningen visar vidare att efter utbyggnad av Bergslagsparken (ca år 2027) kommer detaljplanen ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter från planområdet om Götaledens överdäckning utformas med hänsyn till att överbrygga barriärer. Dock finns ett stort behov av skyfallshantering inom parken och parken är hårt belastad av samtliga detaljplaner i Centralenområdet, vilket kan påverka hur attraktiv parken kommer att bli. Fler parker behöver tillkomma för att uppfylla behovet av parker och grönytor av hög kvalitet och robusthet. Eftersom det både är en kortare sträcka och en tillgängligare koppling till Kajstråket så bör aktuell detaljplan bidra till att realisera Kajparken (utpekad i målbild 2040 för Centralenområdet) för att på ett tydligt sätt uppfylla målvärdet för bostadsnära park.

Grönstrukturutredningen föreslår också att detaljplanen ska tillskapa gröna värden och vegetation på platser som i sig inte kan räknas som friyor, exempelvis inom gata. Detta kan bidra till att det blir enklare att röra sig mellan parker, platser och målpunkter. Detta kan också bidra till att tillföra ekosystemtjänster i området.

### Kompensation för ekosystemtjänster

En bedömning av behov av kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster (Stadsbyggnadskontoret, 2022) har genomförts inom arbete med detaljplan. Vid exploateringar ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan. Om inte detta är möjligt ska kompensation övervägas. I bedömningen för aktuell detaljplan framkom att det inte finns ekosystemtjänster inom planområdet idag, bortsett från kulturhistoria genom Kilsgatan 10 som istället hanteras inom kulturmiljöutredningen i detaljplanearbetet. Därmed är bedömningen att det inte förekommer något behov av kompensation.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Aktuell detaljplan befinner sig inom ett kvarter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bland annat ur ett industrihistoriskt perspektiv. Inom detaljplanen utgör befintlig byggnad, Kilsgatan 10, en ensam representant för 1800-talsbebyggelse inom närområdet vilket ökar dess betydelse för områdets helhetliga kulturhistoriska värde.

Nedan redogörs den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och antikvariska riktlinjer, först för området som helhet och sedan specifikt för Kilsgatan 10.

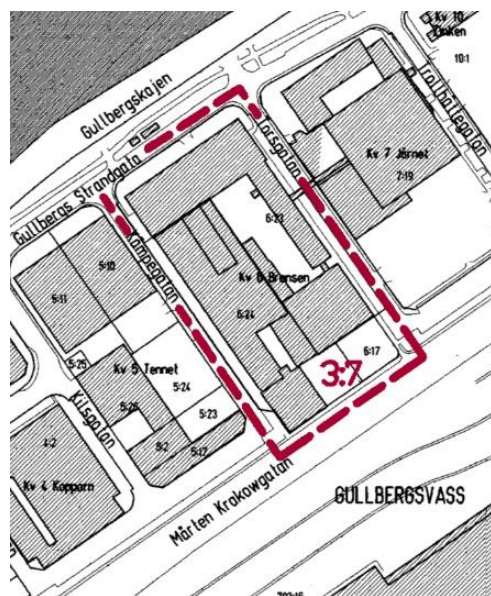
### Före detta Tobaksmonopolet

Göteborgs Stads Kulturmiljöprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg (från år 1999) redogör för det före detta Tobaksmonopolets bebyggelse. Aktuellt detaljplaneområde befinner sig inom det före detta Tobaksmonopolets komplex, se figur 8 nedan.

Huvudbyggnaden, Pagoden, som ligger mot Gullbergskajen uppfördes 1928. Hela området/-anläggningen är värdefull från såväl arkitekturhistorisk som industrihistorisk synpunkt och utgör en mycket viktig del av miljön längs Gullbergskajen.

### Nordvästra Gullbergsvass

En kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) har tagits fram inom planarbetet som omfattar nordvästra Gullbergsvass. Nedan listas antikvariska riktlinjer att beakta vid exploatering inom detaljplanen, för utredningsområdet i sin helhet.



Figur 9. Bild visar kvarter Bronsen och området för f.d. tobaksmonopolet.



Figur 10. Karta över nordvästra delen av Gullbergsvass med utredningsområdet inom grön linje.

#### Antikvariska ingångsvärden för utredningsområdet:

Kulturmiljöutredningen ger förslag på antikvariska inriktningar för ett större utredningsområde. Utredningsområdets bebyggelsefront ut mot älven har en skalmässig jämnhet som respekterats vid samtliga tidigare förändringar. Förhållandet med intilliggande kvarter Bronsen med Fd Tobaksmonopolet med karaktärsbyggnaden ”Pagoden” som dominerande landmärke och underordnad övrig bebyggelse bör bibehållas.

Ytterligare rivningar eller större på- och/eller tillbyggnader av äldre ursprunglig industribebyggelse (uppförd före år 1970) i kvarter Bronsen bör uteslutas. Väl anpassade tillägg i det sydöstra hörnet av kvarteret påverkar inte kulturmiljön negativt.

I de södra delarna av utredningsområdet (kvarteren Platinan, Kopparn samt södra delarna av Tennet och Järnet) kan tillkommande bebyggelse vara godtagbar ur ett kulturmiljöperspektiv under följande förutsättningar:

- Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Kilsgatan 10 och dess värdebärande uttryck och egenskaper inte påverkas negativt.
- Att tillkommande byggnader anpassas till gaturummets upplevda horisontella och jämna prägel. Detta kan exempelvis göras med indrag av byggnadsvolymer, horisontella listverk i fasader eller anpassning i fasadmaterial.

Göta älvdalens topografi är delvis närvarande inom utredningsområdet och i vyer mot området. Detta bör bibehållas.

Bevarande av befintliga, och tillägg av nya, träd som avskiljare mellan bebyggelse och trafik samt störande verksamheter har en historisk kontinuitet i området och verkar, och skulle verka, stärkande för kulturmiljön.

Avfasade hörn i de södra hörnen på kvarteret Tennet är en företeelse med historisk förankring i det tidigare landshövdingehuset på platsen som gällande plan från år 1980 fastslog. Det vore positivt för kulturmiljöns berättarförmåga om denna struktur förs vidare.



Figur 11. Karta över utredningsområdet med utmärkta gatunamn och kvartersnamn för orientering.

### Kilsgatan 10

Framtagen kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) innehåller en närmare studie av den berörda befintliga byggnaden på Kilsgatan 10, inom fastighet Gullbergsvass 5:27. Byggnaden är från år 1889 som Vattenledningens stationshus efter ritningar av Georg Krüger. Byggnaden är i tre våningar, inordnad i en hästskoform kring en mindre, stenlagd gård. Byggnaden har symmetriska fasader i mörkt rött tegel med mönstermurade listverk, sockel i kalksten och stickbågeformade fönster. Exteriört är byggnaden välbevarad till sin karaktär, trots ett antal genomförda förändringar. Förändringar har skett såväl mot Kilsgatan som mot gårdssidan mot den idag öppna tomten åt öster. Genomförda förändringar är bland annat ändrad planlösning, byggda takkupor och förändrade takfall på flyglarna mot gården.

Byggnadens interiör har en relativt hög tålighet för förändringar då stora ändringar av planlösning har genomförts i omgångar och andelen synliga originalmaterial är låg. För att inte framtida förändringar ska medföra ytterligare negativ påverkan på byggnadens kulturhistoriska värden är det dock av vikt att de delar och detaljer som besitter en känslighet respekteras och lyfts fram.

Genom sin ålder, nedtonade utformning, läge samt relativt välbevarade karaktär bedöms byggnaden på Kilsgatan 10 som särskilt värdefull. Byggnaden bedöms även som värdefull för den platsspecifika förståelsen och upplevelsen av framväxten av Gullbergsvass stadsmässiga struktur ut mot älven. Byggnaden är idag en ensam representant för 1800-talsbebyggelse inom området vilket ökar dess betydelse för områdets helhetliga kulturhistoriska värde. Ur ett göteborgskt perspektiv är byggnaden därtill en god representant för de nedtonade flerfamiljshus i nystilar som uppfördes längs mindre gator runt om i staden under slutet av 1800-talet.

Den välbevarade 1800-talskaraktärens betydelse för byggnaden som sådan samt för området som helhet gör att byggnaden i stora delar har en relativt hög känslighet för ytterligare förändringar, medan den i redan förändrade delar är tålig för förändring.

Potential finns att stärka det kulturhistoriskt värdefulla uttrycket genom väl anpassade detaljer och tillägg.



Figur 12. Bilder visar Kilsgatan 10.

### Hanteringsordning vid förändring av Kilsgatan 10:

Sammanställningen är hämtad från *Kulturmiljöutredning Nordvästra Gullbergsvass* (Göteborgs Stadsmuseum, 2022). Sammanställningen utgår ifrån att förändringar ska komma att ske för byggnaden på Kilsgatan 10. För att vissa åtgärder ska bedömas lämpliga förutsätter det en högre nivå av bevarande i andra delar enligt ordningen nedan tillsammans med de antikvariska riktlinjerna nedan:

- Av störst vikt och högst prioriterat att bibehålla är byggnadens grundvolym, fasadmaterial samt fasadernas indelning och tydliga 1880-talskaraktär.
- Därefter bör bevarande av portgångens läge och utbredning samt trapphusens trapplopp prioriteras.
- Övriga interiörer och all planlösning bedöms kunna ges lägre prioritet för att anpassa byggnaden till dagens behov och samtidigt bevara dess värdebärande uttryck och egenskaper.
- På samma sätt är det av låg prioritet utifrån ett kulturmiljöperspektiv att bibehålla byggnadens befintliga brandmurar intakta. Håltagning för att koppla byggnaden mot omkringliggande bebyggelse kan göras för att bibehålla byggnadens högre prioriterade egenskaper och uttryck.

### Antikvariska riktlinjer för fortsatt hantering av byggnaden på Kilsgatan 10:

- Byggnadens grundvolym i form av en trevåningsbyggnad i hästskoform kring en liten stenlagd gård bör bibehållas oförändrad för att upprätthålla byggnadens starka berättelseförmåga från såväl gatan som gårdsrummet och framtida bebyggelse i öster.
- Befintliga röda tegelfasader, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan bör bevaras, och vid behov renoveras.
- Förändringar kan ur kulturmiljösynpunkt medges för byggnadens taktäckning, takkupor, flyglarnas takfall, portar samt fönster. Förändringar av dessa delar skall utgå från, och anpassas till, byggnadens övergripande karaktär. Detta innebär att:

- Taktäckning ska utgöras av plåt i anpassad kulör.
- Takkupor ska utföras i samma material som taket, fönster ska vara av samma typ som övriga byggnadens.
- Portar till portgången bör utföras i målat trä. Glasningar kan medges.
- Fönster skall vara av T-posttyp med yttermått lika befintligt och stickbågeformad överkant. Ytterkarm och -båge i trä förordas.
- Förändringar av fönstersättningen i första och tredje våningen mot gården kan medges under förutsättning att den ursprungliga symmetrin eftersträvas och fönstertypen bibehålls.
- Gården bör vara belagd med smågatsten för upprätthållen karaktär.
- Kolluckan i sockeln mot gatan bör bevaras som tydlig funktionsförmedlande detalj.
- Bottenvåningens exteriöra indelning med fönster och en ensam, centralt placerad port skall bibehållas mot gatan. Eventuella tillkommande entréer kan tillåtas från portgången.
- Interiört bör portgångens läge och utbredning bibehållas samt trapphusens trapplopp bevaras.
- Samtliga interiöra ytskikt och övrig planlösning kan förändras. Återställande till en 1880-talskaraktär i semioffentliga utrymmen förordas. Vindsvåningens takstolskonstruktion bör fortsatt vara synlig.
- Vid upptäckt av dolda äldre ytskikt eller detaljer bör kontakt tas med antikvarie.

### Sociala förutsättningar

#### Socialkonsekvensanalys / barnkonsekvensanalys

En social- och barnkonsekvensanalys (Stadsbyggnadskontoret, 2022) har tagits fram inom arbete med detaljplanen. Analysen identifierade värden att bevara och utveckla samt brister som behöver åtgärdas.

Det finns inga bostäder inom planområdet eller i dess direkta närhet. Närområdet är präglad av kontorsbebyggelse och viss industriell verksamhet som Swedish Match med en stor andel dagbefolkning. Den äldre bebyggelsen, Kilsgatan 10, ger en identitet till planområdet och närmiljön utifrån sin historiska representation. I nuläget finns ingen kommunal service i direkt närhet till planområdet och endast ett fåtal kvällsöppna verksamheter i närområdet. Områdets funktionella ensidighet skapar otrygghet kvällstid. Det finns ett behov av en mer funktionsblandad stadsmiljö och mer aktiva bottenvåningar.

Det finns i dagsläget få grönområden eller andra offentliga platser i anslutning till området. Det är en trafikintensiv plats med storskaliga trafikrum som inte uppfyller barns behov och barn har begränsade möjligheter att ta sig runt själva. Närheten till kajstråket längs älven ger en viss tillgång med lugnare miljöer, grönska och utblickar. Det finns ändå ett stort behov av parker och andra offentliga miljöer i området.

I arbetet med social- och barnkonsekvensanalysen identifierades viktiga mål och åtgärder för planarbetet för att motverka identifierade risker eller stärka de kvaliteter som pekats ut. Hur detta tas om hand i planförslaget framgår under *Sociala aspekter och åtgärder*.

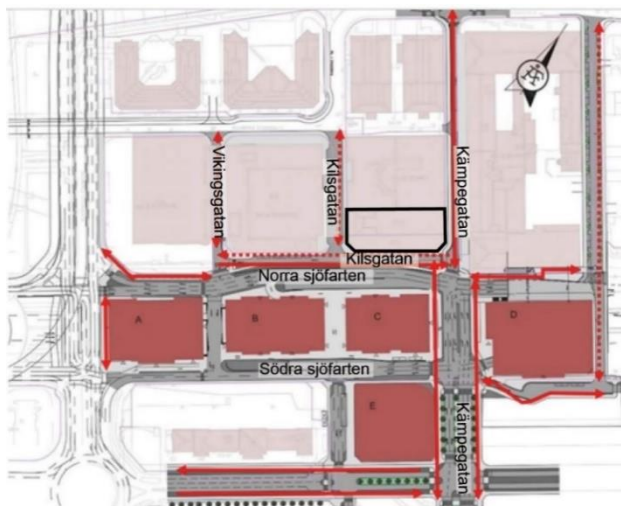
## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

### Gångtrafik

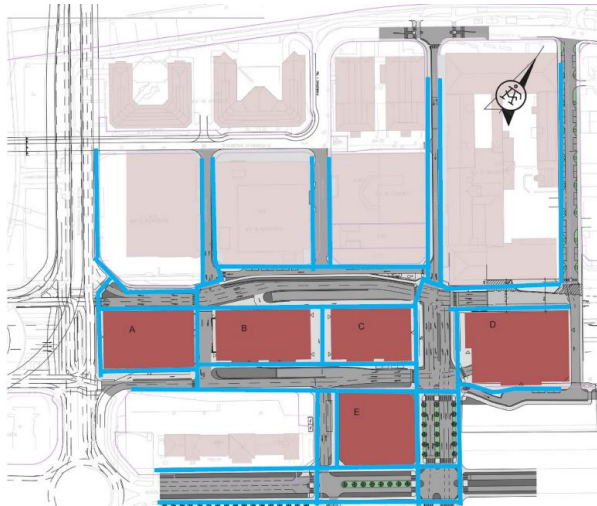
Planområdet nås som gående via en kombinerad gång- och cykelbana som finns på Kämpegatan, längs planområdets östra sida. Kilsgatan omger planområdet i både öst-västlig och nord-sydlig sträckning. Kilsgatan längs planområdets västra sida, kantas av gångbanor. Gångbana finns längs Kilsgatan i nord-sydlig riktning, enbart på norra sidan av gatan. Gångbanorna möter inte stadens krav.

### Cykeltrafik

Planområdet nås som cyklist via en kombinerad gång- och cykelbana som finns på Kämpegatan, längs planområdets östra sida. Cykelflödet uppskattas till 300 cykeltrafikanter/ vardagsdygn på sträckan (Trafikmodell för centralenområdet, 2022-08-19 av Sweco). Den dubbelriktade cykelbanan på Kilsgatan i öst-västlig riktning längs planområdets södra sida är anlagd på södra sidan av gatan. Den ingår i stadens övergripande cykelnät och är ett av inmatningsstråken till Hisingsbron. Cykelflödena på stråket uppskattats till 420 cykeltrafikanter/ vardagsdygn (Trafikmodell för centralenområdet, 2022-08-19 av Sweco). Cykelbanorna möter inte stadens krav. Idag uppstår vissa konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter för att gående genar på cykelbanan upp till korsningen Kämpegatan/Kilsgatan (se figur 3, till höger samt figur 14).



Figur 13. Bild hämtad från Genomförandestudie inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Bilden ger en bild av hur trafikföringsprinciperna för Cykelbanor såg ut 2017. Heldragna linjer och rekommenderade stråk i blandtrafik/möjliga cykelfartsgator redovisas med streckade linjer.

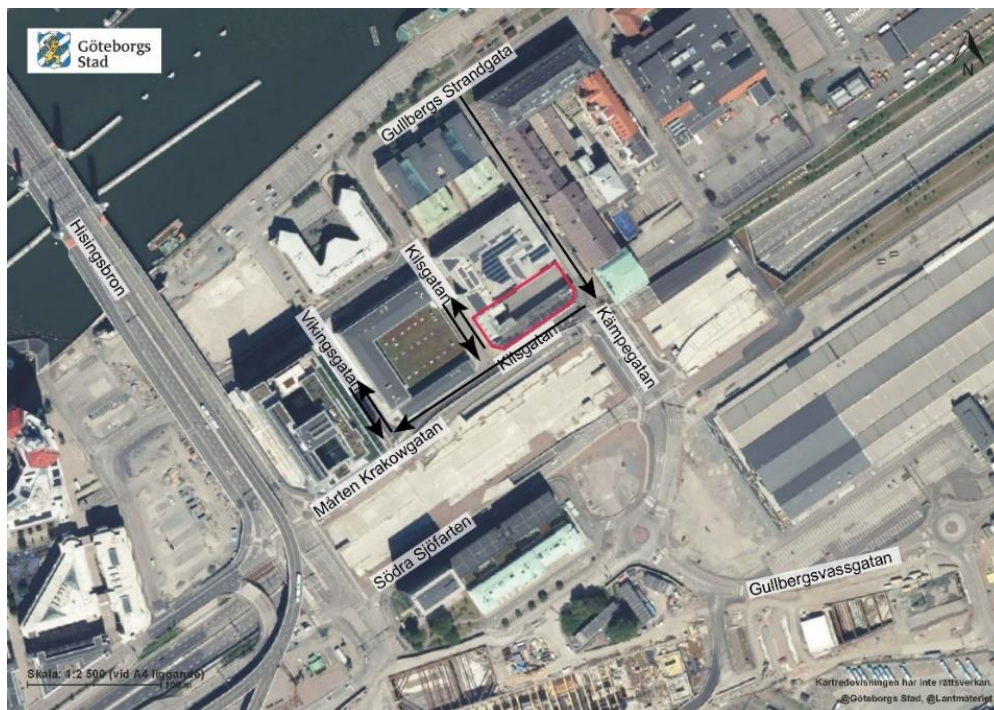


Figur 14. Bild hämtad från Genomförandestudie inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Bilden ger en bild av hur trafikföringsprinciperna för gångstråk såg ut 2017.

### Biltrafik och kantparkering

Planområdet kan nås med bil antingen från E45, via trafikmotet vid Kämpegatan och eller från Gullbergs Strandgata som via Kämpegatan leder till planområdets östra sida och via Kilsgatan leder till planområdets västra sida. Kilsgatan i öst-västlig riktning är enkelriktad åt väster. Även Kämpegatan är enkelriktad åt söder förbi aktuellt planområde. Kilsgatan i nord-sydlig riktning är dubbelriktad. I trafikmodellen för centralenområdet uppskattas bilflödena för de angränsande gatorna vid planområdet, Kilsgatan och Kämpegatan till 1000 fordon/dygn år 2035.

Kantparkering finns idag både på Kilsgatan i nord-sydlig riktning längs planområdets västra sida, och på Kilsgatan i öst-västlig riktning längs planområdets södra sida.



Figur 15. Bild visar gator som angränsar planområdet. Aktuellt planområde markeras med röd linje. Svarta pilar visar vilka delar av Kilsgatan och Kämpegatan som är enkelriktade.

### Parkering inom planområdet

Inom planområdet finns idag en parkeringsplats med cirka 42 parkeringsplatser för bil. I samband med rivning av fastigheten Gullbergsvass 5:17 som bedöms starta i november/december 2023 kommer dessa parkeringar att utgå. Det finns inte någon cykelparkering.

### Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Gullbergs Strandgata/Torsgatan ungefär 500 meters gångavstånd från planområdet. Centralstationen ligger ca 500 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god. Utöver detta planeras inom andra pågående detaljplaner nya hållplatser vid Kämpegatan (söder om nedsänkningen av Götaleden) och vid Regionens hus.

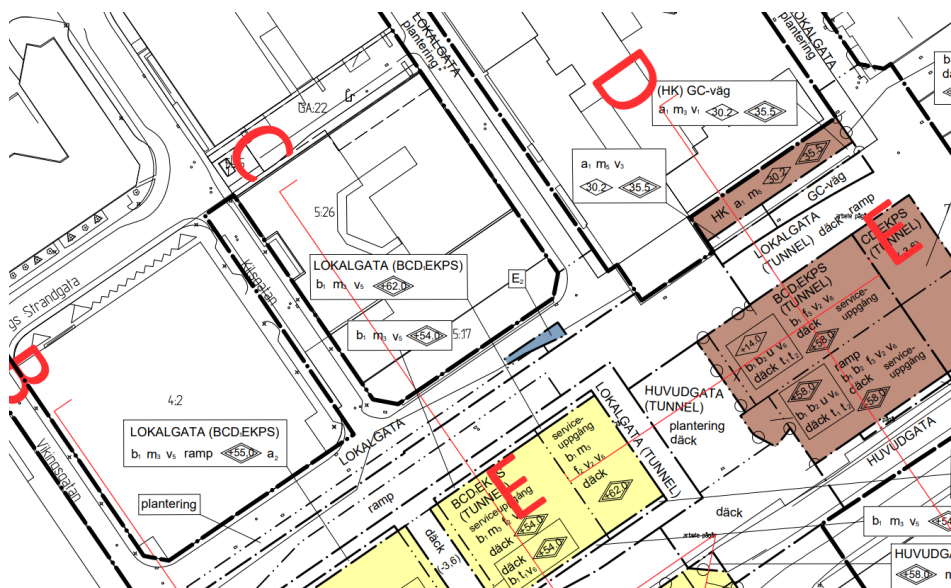
## Tillgänglighet

Kilsgatan har olika kantnivåer vid aktuellt planområde, vilket påverkar tillgängligheten för rörelsehindrade.

Kilsgatan och Kämpegatan ingår i annan detaljplan

Både Kilsgatan och Kämpegatan ingår i pågående *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*. *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* antogs i Kommunfullmäktige i november, 2023.

I denna detaljplan ingår enbart kvartersmark.



Figur 16. Bild visar utklipp ifrån plankart för Detaljplan för överdäckningen av Götaleden. Där framgår till exempel att E-området (blå färg) som avser pumpstationen som finns i området idag (se figur 38).

De trafikala förutsättningarna för aktuell detaljplan skiljer sig stort mellan nuläge och pågående planering. I och med själva överdäckningen av Götaleden har det uppstått nivåskillnader i Kilsgatans förlängning söderut. Detta tas upp i en stödmur som också fungerar som högvattenskydd. Marknivåerna mellan Kilsgatan och Mårten Krakowgatan med överdäckning skiljer sig i höjd från cirka +1,3 till upp mot + 3,4 meter.

Ett trafikförslag har tagits inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* som omfattar Kilsgatan i öst-västlig riktning samt korsningarna Kilsgatan/Kilsgatan och Kämpegatan/ Kilsgatan.

## Marknivåer

Gatan vid Kilsgatan och Kämpegatan i direkt anslutning till planområdet är flackt och låglänt och marknivån ligger på cirka +1,3 meter. Omgivande gator ligger på mellan +1,2–1,7 meter vilka innebär risk för översvämning.

Gatan vid hörnet Kilsgatan/Kämpegatan lutar upp mot Mårten Krakowgatan. Den dubbelriktade cykelbanan längs med gatan trappar upp i höjd mot Kämpegatan.

För att planområdet ska uppnå riktlinjer i *Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP)* för skyfall, högvattenflöden och högvattenstånd behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas till en lägsta nivå på minst +2,1 vid någon entré till den nya byggnaden.

## Service

Det är en brist på samhällsservice i detaljplanens närhet. Inom en radie om drygt 500 meter från planområdet finns inte förskola, skola, äldreboende, idrottsanläggningar eller bibliotek. Förskola, skola, lekplats och bibliotek finns inom 1000 meter från detaljplanen. Det råder även brist på offentlig friyta och framför allt tillgänglig parkyta inom Centralenområdet.

Runt om planområdet pågår planering av flera stora stadsutvecklingsprojekt som kommer att påverka platsens framtida förutsättningar och behov. I närområdet finns i dagsläget främst kontor och lunchrestauranger. Handel finns vid Nordstan, Centralstationen och omkring Stampen.

## Teknisk försörjning

### VA

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät och följer i huvudsak befintlig gatustruktur.

### Spillvattenpumpstation

Intill Kilsgatan, vid korsningen mot Kämpegatan, finns en spillvattenpumpstation. Anläggningen påverkas av planerad höjning av Kilsgatan i öst-västlig riktning.

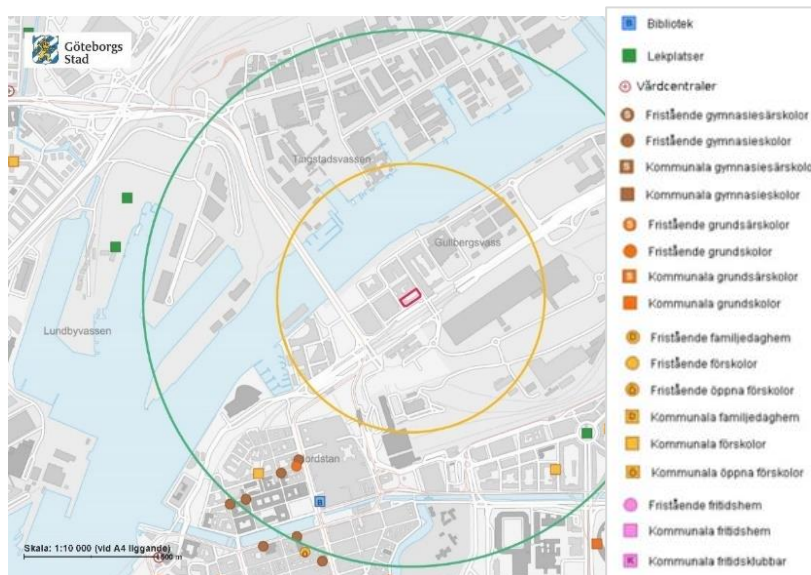
### Fjärrvärme, el, fiber

Det finns fjärrvärme anslutet till fastigheterna Gullbergsvass 5:27 (tidigare 5:23) och 5:17. Fjärrkyla finns för en av fastigheterna.

Det befintliga elnätet som finns framdraget skulle klara av att försörja ungefär 10 000 BTA kontor/hotell/bostäder, enligt GENAB:s uppskattningar.



Figur 17. Foto visar den stödmur som finns mellan Mårten Krakowgatan och hur nivåskillnaderna skiljer sig åt mellan stödmuren, Gång- och cykelvägen och Kilsgatan.



Figur 18. Bild visar avstånd till samhällsservice, som förskola, skola, bibliotek och vårdcentral. Röd linje avser planområdet, orange linje har en radie om 500 m, grön linje har en radio om 1000 meter.

Fiber för data- och telekommunikation finns i området och fram till Kilsgatan 10, dock inte aktivt.

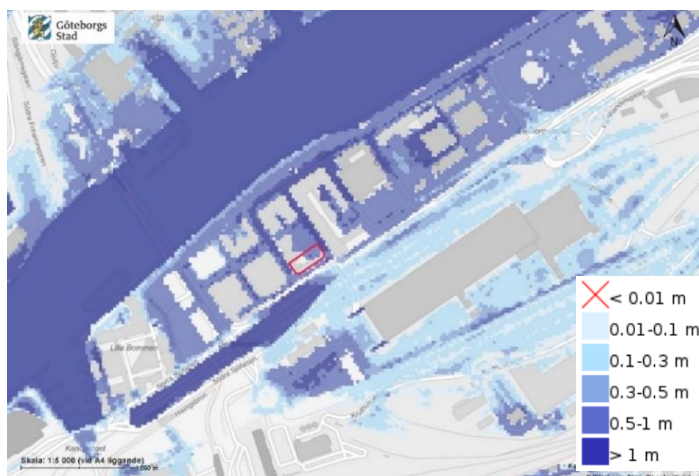
Kilsgatan i öst-västlig sträckning planeras att höjas till en nivå på +2,5 vid entrén till den nya byggnaden. Inom gatusträckningen påverkas fjärrkyla och VA-anläggningar. Utöver detta finns även två ventiltankar för fjärrkylaledningen, en signalkabel som ligger separat i trottoar som kan komma att påverkas och behöver studeras vidare i planarbetet.

## Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2023) har tagits fram inom arbete med detaljplan som även omfattar högsta högvatten. Området avvattnas idag via stuprör och vägbrunnar via det kommunala ledningsnätet som mynnar i Göta älv, Säveåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron, vilken omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Det finns inga berörda markavvattningsföretag i området.

## Översvämning

Planområdet ligger relativt lågt och är ett område med risk för översvämning. Området kan översvämmas både med högsta högvatten (från havet) och från höga flöden (Mölnbålsån och/eller Säveån).



Figur 19 Högsta högvatten 2070



Figur 20 Höga flöden

I översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25) finns riktlinjer för olika planeringsnivåer för hav, skyfall och vattendrag olika delar av Göteborg. Denna detaljplan ligger inom området centrala staden.

Förplaneringsnivåerna för hav för Centrala staden anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar ska ligga på minst + 3.8m.
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga på minst +2.8m.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar ska ligga på minst + 2.1m.

För planeringsnivåer för skyfall för översvämningsnivå vid 100 år händelse anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar måste ligga minst + 0,5 m över översvämningsnivån
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga minst +0,2 m över översvämningsnivån.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar max får översvämmas 0,2 m.

## Risk och störningar

### Buller

Det finns relativt mycket trafik inom och i nära anslutning till planområdet. Framförallt Götaleden och Mårten Krakowgatan genererar både trafikbuller och kvävedioxidutsläpp. Det finns även verksamhetsbuller i området. En trafikbullerutredning och en luftutredning har tagits fram. I delen *Detaljplanens innebörd och genomförande* beskrivs luft och trafikbullersituationen.

### Luftkvalitet

Inom arbete med detaljplan har en platsbedömning för luft (Stadsbyggnadskontoret, Miljöförvaltningen, 2022) tagits fram. Fördjupad luftmiljöutredning för Centralenområdet, överdäckningen av Götaleden samt norr om Nordstan har använts som underlag för platsbedömningen för aktuell detaljplan.

I den fördjupade luftmiljöutredningen finns en serie beräkningar för olika scenarier framtagna för intilliggande detaljplaner, Norr om Nordstan och Överdäckningen. De beräknade halterna är kvävedioxid (98-percentil av dygnsmedelvärden) och PM10 (90-percentil av dygnsmedelvärden), utifrån för scenario 10B från utredningen från januari 2022. Urvalet av haltmått baseras på att dessa mått i regel är de som det är svårast att klara miljökvalitetsnormerna för i Göteborg.

I Miljöförvaltningens utvärdering av luftsituationen bedömdes scenario 10B vara lämpligt att basera analysen på. Trafiksiffrorna för aktuell detaljplan stämmer i stort överens med de som använts i beräkningen. Den bebyggelsestruktur som använts i luftberäkningarna liknar den som planeras i den aktuella detaljplanen.

Halterna av kvävedioxid och PM 10 ligger enligt beräkningarna klart under gränsvärdena i planområdet. Byggnadsstrukturen i området kommer inte ha långa, kontinuerliga gaturum med höga fasader utan vara mer uppbruten, vilket är positivt för luftkvaliteten.

Med tanke på den goda marginalen upp till gränsvärdena bedömer miljöförvaltningen att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

Inga ytterligare luftutredningar bedöms behövs.

### **Vibrationer och stomljud**

En vibrations- och stomljudsutredning (Afry, 2022) har tagits fram inom arbete med detaljplanen. Utredningen innefattar risk för vibrationsstörningar från fordonstrafik för planområdet. Inga vibrationsmätningar har utförts på plats. Bedömningar har utförts utifrån den kända geotekniska förutsättningarna som finns på platsen samt vibrationsutredningar och mätningar utförda inom angränsande detaljplaner och vägprojekt. Indikerande beräkning har utförts med hjälp av semiempiriska beräkningsmodeller utvecklade av Efterklang. Det finns idag inga av myndigheter fastställda beräkningsmodeller för att beräkna vibrationer i omgivning av gator och vägar.

### **Vibrationer (kännbara)**

Beräkningsmässigt klaras Trafikverkets riktlinjer  $vw=0,4$  mm/s [komfortvägt/RMS] vid planerad byggnad med marginal. Utredningen förutsätter att generella konstruktionsmässiga krav på byggnadens dynamiska stabilitet följs. Vägar förutsätts vara släta utan några gupp i närheten av bostadshus. Då utformningen av väg 45 och Mårten Krakowgatan ligger på en stor betongkonstruktion bedöms risk för vibrationer till detaljplanen som låg. Med en slät vägbana på Kilsgatan samt även en kompletterande utfyllnad är risken låg för störande vibrationer från denna gata.

Det bedöms motiverat med planbestämmelse för vibrationer om planen innehåller bostäder på grund av ofördelaktiga markförutsättningar samt att det saknas tydligt myndighetskrav från Boverket eller Folkhälsomyndigheten.

### **Stomljud (hörbara vibrationer via mark)**

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets råd konstateras att kraven klaras med mycket god marginal. Fordonstrafik ovan mark har ett gemensamt ljudkrav för luftburet ljud och stomljud, på  $L_{pAFmax,nT} = 45$  dBA och stomljudsnivån från väg i tunnel till framtida byggnad är beräkningsmässigt lägre än  $L_{pAFmax,nT} = 30$  dBA vilket är med stor marginal lägre än Boverkets Råd gällande trafikbuller och klarar även stomljudskrav för trafik i tunneln, riktvärde  $L_{pAFmax,nT} = 32$  dBA. Trafikverket har endast redovisat krav för järnvägstunnel.

Det bedöms inte krävas någon särskild planbestämmelse med avseende på stomljud inom detaljplanen.

## **Detaljplanens innebörd och genomförande**

Detaljplanen innebär en förtätning och utveckling inom Centralområdet och ligger inom 500 meter från centralstationen. Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har både byggts och planeras att uppföras. Den överdäckning som genomförts över Götaleden har kopplat planområdet närmare centralstationen och innerstaden. Planområdet kommer i framtiden vara en del av en framtida innerstadsmiljö.

Detaljplanen medger en rivning av en trevåningsbyggnad (Gullbergsvass 5:17) och att denna ersätts med en ny byggnad i 5–18 våningar. Fastighetsägaren har sedan samrådet ansökt och fått beviljat rivningslov (2023-04-05) för fastigheten Gullbergsvass 5:17. Upphandling av rivningsentreprenör pågår och rivning av bygganden bedöms starta i november/december 2023.

Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet som har kulturhistoriska kvaliteter, denna byggnad bevaras och skyddas i detaljplanen och byggnaden får även planbestämmelser för att öka kulturmiljövärdena vid en ombyggnation.

Den troligaste utvecklingen är att den tillkommande byggnaden innehåller en kontorsverksamhet på cirka 15 000 - 20 000 m<sup>2</sup> BTA med handel i gatuplan. Detaljplanen är flexibel och möjliggör därför även för bland annat hotell och mindre bostäder.

En viktig del i planarbetet är anpassningen av den tillkommande bebyggelsens volym och skala med den befintliga miljön men också tillkommande exploatering i närområdet med syftet att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö. Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret. Bebyggelsen trappar ner i skala mot väster mot byggnaden från 1880-talet (Kilsgatan 10) för att anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden. En högre volym föreslås i kvarterets östra del mot Kämpegatan. Kämpegatan är ett av stadens framtida större stråk i staden och kopplar an mot centralstationen och ner mot älven och Gullbergs Strand och bedöms utifrån sitt läge tåla en högre skala. Den tillkommande bebyggelsen faller även i skala mot älven i norr. Anpassningen i skala bidrar till att minska påverkan på kulturmiljövärdet och fångar upp det befintliga gaturummets upplevda horisontella och jämna prägel.

Ingen allmän plats ingår i planområdet. För omgivande allmän plats är kommunen huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Markanvändning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för kontor med handel i gatuplan och regleras genom användningen C-centrum. Inom användningen centrum ryms verksamhet som bör ligga centralt, vilka bedöms ska vara lätta att nå för många människor. I användningen ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, teatrar, föreningslokaler, restauranger, hotell, kyrkor samt andra typer av religiösa byggnader med mera. Med användningen centrum skapas förutsättningar för en stadsmiljö med inslag av servicefunktioner såsom butiker och restauranger, vilket kan bidra till fler människor i rörelse dagtid. Detaljplan säkerställer att minst 100 kvm i gatuplanet ska vara handel och inte kontor. Detaljplanen medger även användningen B – Bostäder för att möjliggöra för en flexibilitet. Bostäderna tillåts max vara 35 m<sup>2</sup> för att vara anpassade för kategoribostäder så som studentbostäder vilket regleras genom planbestämmelse (v<sub>1</sub>). Om ändamålet bostäder väljs innebär det troligtvis en mycket lägre BTA totalt, jämfört med kontor, grovt uppskattat cirka 10 000 BTA. Detta beror på påverkan av industribuller och krav på dagsljus.

Bostäder tillåts inte i gatuplanet (planbestämmelse  $s_1$ ), eftersom blandande funktioner och aktiva stadsmässiga bottenvåningar som bidrar till att skapa stadsliv eftersträvas. Detta bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö. Kilsgatan 10, som ska bevaras tillåter till skillnad från resten av kvarteret även bostäder i bottenvåningen då första våningsplanet ligger en halv trappa upp från markplan.

Inom planen finns därutöver bestämmelser som syftar till att bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär, möjliggöra för verksamheter i bottenplanet samt möjliggöra för en trygg och attraktiv stadsmiljö. Planbestämmelsen ( $e_1$ ) syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse möjliggör att 65 % av fasadlängden mot gatan ska ha en minsta våningshöjd av 5 meter med ett minsta rumsdjup av 6 meter. Inom syftet för bestämmelsen ryms även möjligheten att uppföra entrosolplan fram till 2 meter från fasad. Fasad i gatuplan regleras därtill till att minst 35% ska utgöras av transparent glasad yta (planbestämmelse  $f_8$ ) och oglasade fasadytor får högst vara 12 meter i bredd (planbestämmelse  $f_9$ ).

### Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i 5, 8 och 18 våningar mot Kilsgatan och Kämpegatan. Den befintliga byggnaden från 1880-talet i tre våningar på Kilsgatan 10 bevaras.

För att harmoniera med den framtida stadsbilden i området föreslås en stegvis nedtrappning i tre volymer, från Kämpegatan i öster till Kilsgatan i väst, med syfte att den lägsta byggnadsvolymen ska inordna sig till den lägre bebyggelsen på Kilsgatan 10 och den befintliga skalan på 6 våningar i kvarteret. De föreslagna höjderna regleras i huvudsak genom tre höjdbestämmelser (planbestämmelser  $h_1$ ,  $h_3$  och  $h_4$ ) mot Kilsgatan i söder.

Byggnaden trappar även ner mot gården dels med hänsyn till Kilsgatan 10, dels för påverkan gällande dagsljus för befintlig byggnad i norr, Gullbergsvass 5:26 (Tennet 2) ska bli godtagbar. De olika nedtrappningarna skapar också möjlighet att tillskapa utomhusvistelser via terrasser i ett sydvästligt läge.

Höjdbestämmelserna kombineras med utnyttjandegradbestämmelsen ( $e_2$ ) för att begränsa volymerna men samtidigt behålla en flexibilitet. I arbetet med byggnadens olika volymer har också avvägningar gjorts gällande dagsljus kopplat till den höga exploateringen (Läs mer under *dagsljus*).



Figur 21. Bild visar möjlig byggnation inom planområdet med vy från Kilsgratan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad inom Kilsgratan 10 (Arkitema).



Figur 22. Bild visar föreslagna byggnadsvolymer inom planområdet med vy från väst. Befintlig, bevarad bebyggelse vid Kilsgratan 10 har en mörkare grå färg. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer (Arkitema)

### Volym och Skala

De föreslagna högre volymerna i planförslaget innebär en påverkan på stadsbilden genom att kvarterets byggnadshöjder och totala volym ökar och det sker en skalförskjutning från den befintliga skalan i området. Detaljplanens placering norr om Götaleden med kommande bebyggelse i 8 - 18 våningar, E45 samt Mårten Krakowgatans trafikstruktur gör att bebyggelsen i söder bedöms ha en relativ tålighet för skalmässiga förändringar på höjden. För att motverka en för stor påverkan bedöms nyttillkommande byggnadsvolymens skala behöva brytas ned.

### Högd

En högre volym föreslås i byggrättens östra del mot Kämpegatan. Korsningen Mårten Krakowgatan/Kämpegatan och avfarten till/från E45 från Gullbergstunneln utgör ny entré till Centralområdet och centralstationen. Högdelen, område h<sub>3</sub> har en högsta totalhöjd om 73,0 meter över angivet nollplan vilket motsvarar cirka 18 våningar.

Kontexten av Kämpegatan som ny entré samt de trafikala strukturerna gör att bebyggelsen bedöms tåla en högre volym mot söder i anslutningen till korsningen. Volymens utformning behöver därtill beakta befintlig miljö i norr och öster t.ex. utifrån dagsljuspåverkan, de kulturhistoriska värdena för f.d. Tobaksmonopolets bebyggelse med huvudbyggnaden Pagoden (Läs mer under dagsljus).

Högdens volym och skala kräver att byggnadsvolymen har ett tydligt avslut för att skapa upplevelsen av en slankhet. Det bedöms vidare viktigt för att byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden samt för att bebyggelsen inte ska få en för hög påverkan på befintlig bebyggelse i närområdet. Planen reglerar därför högdens volym, utformning, samt takavslut ovan totalhöjden +43. Det säkerställs genom de tre stegrande bestämmelserna (e<sub>3</sub>, f<sub>5</sub>, och f<sub>6</sub>).

De stegrande bestämmelserna träder i kraft vid olika höjder beroende på vilken totalhöjd volymen får. Huvudsyftet är att säkerställa att högdelenens volym får ett avslut ungefär när byggnaden passerar 10–12 våningar, men utan att styra avslutet i detalj för att skapa en viss frihet i projekteringsskedet. Vid en lägre totalhöjd bedöms inte avslutet lika viktigt kopplat till dess påverkan på stadsbilden. Om byggnadsvolymen blir (+43- +53 meter) regleras det övre våningsplanet till maximalt 500 m<sup>2</sup> BTA, för att skapa en avtrappning av byggnaden (planbestämmelse e<sub>3</sub>).

Bestämmelserna (f<sub>5</sub> och f<sub>6</sub>) innebär att byggnaden blir högre (mellan +53-+73) vilket kräver hårdare reglering av byggnadens avslut kopplat till dess påverkan på stadsbilden. Bestämmelserna reglerar indrag av byggnadskroppen med 3 respektive 4 våningar från totalhöjd med ett minsta sammantag på 60 m<sup>2</sup> och minsta enskilda indrag till 10 m<sup>2</sup>.

Eftersom volymen ligger i ett exponerat läge där övrig bebyggelse i närområdet i synnerhet i norr och öster generellt är lägre bedöms det vidare av vikt att säkerställa att högdelen får ett avslut med en arkitektonisk kvalitet. Intentionen är att säkerställa att tekniska installationer som ventilation, hisstoppar och liknande element integreras i gestaltningen av taket. Det regleras genom bestämmelse (f<sub>4</sub>).

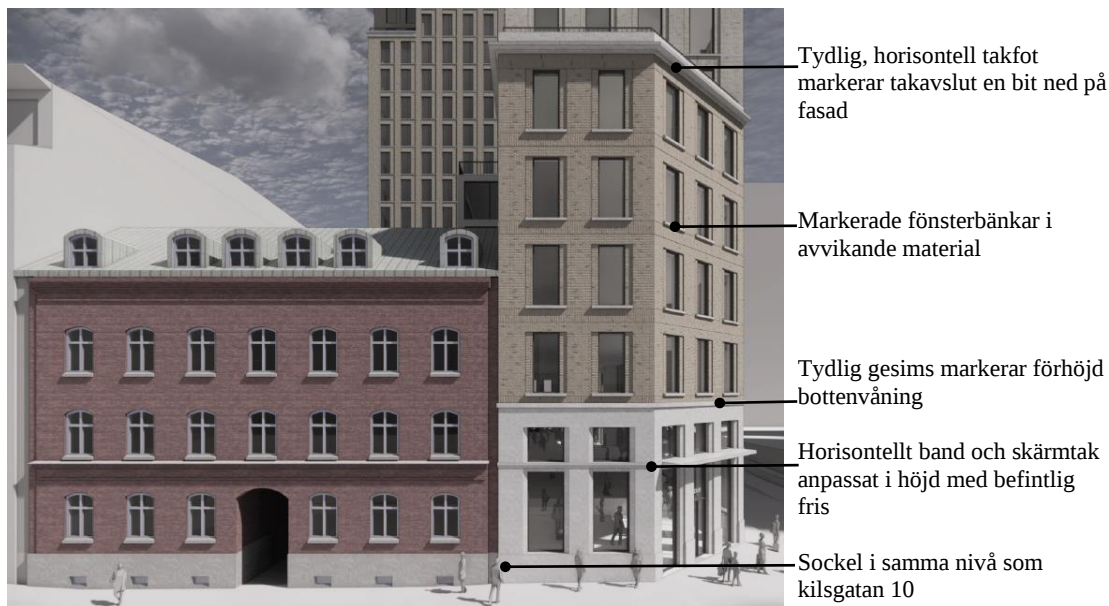
#### Lågdelen

Den föreslagna byggnadsvolymen i fem våningar som regleras genom planbestämmelse (h<sub>1</sub>), vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan fordrar separat reglering då den angränsar till Kilsgatan 10 som kräver extra hänsyn utifrån byggnadens kulturmiljövärde. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse förhåller sig till Kilsgatan 10s proportioner och skala för att skapa ett bra möte mellan byggnaderna och ta hänsyn till kulturmiljön.

För att bidra till att visuellt fånga upp byggnadens skala och proportioner bör den horisontala behandlingen för volymens fasad vara tydligt överordnad den vertikala. Det regleras genom planbestämmelsen (i<sub>0</sub>), "Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasaden ska ha en hög andel fasadyta i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ha ett artikulerat avslut vid takfot." Det kan åstadkommas på olika sätt t.ex. genom att fånga upp skalan Kilsgatan 10s fönsterstorlek och dess fönstersättning. Fasaden kan vidare tillskapas horisontella formelement med bäring till Kilsgatan 10 såsom friser, sockel och övriga kraftiga markeringar som visuellt kan bidra till anpassning till befintlig fasad på Kilsgatan 10.



Figur 23. Bild visar föreslagna byggnadsvolymer inom planområdet med vy från Kämpegatan från planerad bebyggelse inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Nyttillkommande bebyggelse inom aktuell detaljplan utformas genom olika volymer och skalor med en högdal mot Kämpegatan.



Figur 24. Skiss som visar ett exempel på fasadutformning för lågdelen för att uppnå planbestämmelsen (f10). Det finns fler sätt att uppnå bestämmelsen (Arkitema 2023).

## Gestaltning och utformning

Inriktningen i arbetet med gestaltningen har varit att beakta den tillkommande bebyggelsen utifrån det tilläggsyrkande från samrådsbeslutet att beakta den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper vad gäller fasadarkitektur. I planarbetet har en tolkning av innebörden av den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper definierats med utgångspunkt till en bredare kontext av begreppstolkningen, därtill har definitionen definierats utifrån planområdets egen kontext med stöd i framtagna kulturmiljöutredning (2022).

Bedömningen i planarbetet är att en klassisk byggnads fasaduppbyggnad och fasadindelning utifrån gata ska ha en symmetrisk inordning med en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ett tydligt takfot, alternativt tydligt takfall. Därtill bedöms fasadens täthet, t.ex. förhållandet mellan fönster och fasad som ytterligare aspekter att beakta. Traditionella fasadmaterial kopplat till klassisk arkitektur bedöms i huvudsak vara puts, sten och tegel. Teglet som material bedöms ha störst bäring för aktuell plan avseende platsens industrihistoria som avspeglas i den närliggande kulturmiljön genom Pagoden, F.d. tobaksmonopolets bebyggelse och Kilsgatan 10.



Figur 25. Bild visar möjlig byggnation inom planområdet med vy från Kilsgatan söderut mot Mårten Krakowgatan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad vid Kilsgatan 10.

I övrigt bedöms materialbehandling, indelning och markering av andra fasaddelar såsom materialmöten, friser, lister, dekor etcetera som ytterligare element som bedöms förstärka upplevelsen och avläsbarheten för fasadupbyggnad och fasadindelningen.

De viktigaste aspekterna kring bebyggelsens utformning regleras som planbestämmelser, med syfte att bidra till att anpassa bebyggelsen till närområdets prägel och skala samt den kulturmiljö som finns inom och angränsning till planen.

### Fasadmaterial

Kvarterets olika byggnadsvolymer ska ges en sammanhållen gestaltning. Planförslaget föreslår fasadmaterial i tegel i övervägandet del vilket bedöms som en bra anpassning till platsen och närområdets kulturmiljö. Detta regleras med planbestämmelsen (f12).

Bestämmelsen är särskilt viktig i område (h1), byggnadens möte med Kilsgatan 10 särskilt behöver beaktas vid utformningen.

För övriga delar av planområdet bedöms även större inslag av material som puts, sten och natursten som lämpligt. Detaljer i andra material såsom plåt, trä och betong tillåts som kontrasterande material. Bestämmelsen gäller fasader mot gata samt övriga fasaddelar som är som är synliga från omgivningen.

Detaljplanen avser inte reglera färg på tegel. Byggnadens lågdel bedöms dock med fördel få en tegelfasad i en avvikande kulörställning då det kan ge Kilsgatan 10 bättre förutsättningar att framträda som en egen volym. Det stärker även upplevelsen av den småskaliga fastighetsindelningen i området vilket är gynnsamt för skalan, på nära och på långt håll. En något mörkare tegelfasad med svärta i, kommer även att förstärka upplevelsen av lågdelens fasadindelning, vilket ytterligare påverkar upplevelsen av skalan.

I det fall nyanser och toner om rött tegel väljs som kulör är bedömningen att nyansen på det röda teglet i relation till Kilsgatan 10 blir viktig. För att bättre kunna ansluta till färgsättningen för Kilsgatan 10 bör det röda teglet ha relativt mycket svärta i sig och undvika alltför klara kulörer.

### Områdets horisontella prägel

Gaturummen i öster och väster innehåller många horisontella element som bidrar till ett jämnt intryck. Detta avspeglas exempelvis av att en merpart av bebyggelsen i området är sammanhållen med byggnader mellan 3–6 våningar. Områdets tydliga horisontella karaktär visar sig även genom att flertalet byggnader är försedda med element som utskjutande takutsprång samt markeringar vid takfoten i gatans längdriktning i området (se exempel från närområdet i figur 26).



Figur 26 med flera bilder visar närområdet med skilda exempel på de horisontella karaktärselement som ger området sin prägel genom fasadindelning, markering av byggnadernas takfot t.ex. genom utskjutande takutsprång, indragna takvåningar samt brutna tak.

### Markerad takfot och gatuplan

Att tillkommande bebyggelse förhåller sig till den horisontella prägel som finns i närområdet blir viktigt då det bidrar till att dels visuellt bryta ner bebyggelsens skala vilket kan bidra till att understödja en bättre anpassning till närområdet. Detta bedöms som särskilt viktigt i det direkta mötet mot den befintliga bebyggelsen vid Kilsgatan 10 samt i mötet mot den befintliga byggnaden Tennet 2 (Gullbergsvass 5:26) i öster vid Kämpegatan (område betecknat med planbestämmelse h<sub>3</sub>).



Figur 27. Exempel på horisontell markering i höjd med takfot på befintliga Tennet 2 (Gullbergsvass 5:26) (Arkitema 2023)

Bestämmelse (f<sub>1</sub>)  
Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering mellan höjden +19–24 meter.

Prägeln i området kan omhändertas t.ex. genom att tillkommande byggnadskroppar med fasadliv mot gaturummet utvecklas med exempelvis indrag av byggnadsvolymer, horisontella listverk i fasader eller anpassning i fasadmateriäl.

För Tennet 2, mot Kämpegatan säkerställs det genom planbestämmelsen f<sub>1</sub>. ”Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering mellan höjden +19–24 meter”. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en markering i fasad vid Tennets takfot ska ske någonstans mellan + 19–24 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att säkerställa en anpassning och skapa ett bättre möte mellan byggnaderna.

### Gatuplan/sockelvåning

Nyttillkommande bebyggelse ska även utformas med ett tydligt sockelvåningsmotiv då markering och behandling och ett tydligt sockelvåningsmotiv bedöms avgörande kopplat till den horisontella indelningen. Dels för att bryta ner bebyggelsens skala men det är även viktigt av andra aspekter som att bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär som också ges av regleringen av bottenvåningens användning, och medför därtill till en variationsrik upplevelse i ögonhöjd. För den tillkommande bebyggelsen som i plankartan

betecknas med planbestämmelserna  $h_3$  och  $h_4$  säkerställs det genom utformningsbestämmelsen ( $f_7$ ), ”Gatuplan mot gata ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning”. För området betecknat ( $h_1$ ) finns en separat bestämmelse ( $f_{13}$ ).



Figur 28. Skiss som visar exempel på utformning för hur sockelvåningen kan utformas (Arkitema 2023).

### Byggnadens avslut

Tillkommande byggnadens volymer ska ha ett tydligt avslut exempelvis genom ett tydligt takfall eller sadeltak. Det bedöms som en viktig komponent för att åstadkomma att skapa en symmetrisk inordning för byggnadens fasaduppbbyggnad samt för att bebyggelsen ska få ett tydligt avslut mot himmeln som inte slutar i ett normalplan. I planen bedöms det som mest lämpligt att uppnå detta genom markering vid takfot då trolig användning av taken är för dagvattenhantering och vistelseytor med anledning av en hög exploateringsgrad. Den upplevda närmiljön präglas vidare av tydligt avläsbara tak och på olika sätt markerade takfötter. Det gäller inte bara den äldre bebyggelsen av kulturmiljövärde utan även nyare bebyggelse som genom påbyggnader också har plockat upp dessa element, t.ex. de markant utskjutande takutsprången. Bestämmelser för att säkerställa att byggnadens avslut tydligt ska markeras har införts i plankartan (bestämmelse  $f_{10}$  och  $f_{13}$ ). Det finns olika sätt att arbeta med byggnaders avslut genom takfot. Figur 28 nedan visar tre principer för avslut.

Detaljplanen reglerar inte takutformning men hindrar dock inte att takfall/sadeltak uppförs i byggnadens mellandel ( $h_4$ ) som regleras med byggandshöjd i stället för högsta totalhöjd vilket inte ger minskad byggnadshöjd om sadeltak skulle väljas.



Exempel på avslut lågdel. Tydlig horisontell takfot markerar takavslut en bit ned på fasad.



Exempel avslut mellandel. Markerat avslut med avvikande material/kulör samt gesims



Exempel avslut högdel. Avvikande material/kulör samt trappad takfot markerar takavslut.

Figur 29 visar principer på avslut hur avsluten för den tillkommande bebyggelsen kan göras (Arkitema 2023).

## Avfasade hörn

Framtagen kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) pekar på att tillkommande bebyggelse utformas med avfasade hörn, vilket också framhålls i kulturmiljöutredningen som en företeelse med historisk förankring. Bebyggelsen volymer föreslås utgå från de befintliga fastighetsgränserna, vars gräns går i de avfasade hörnen.

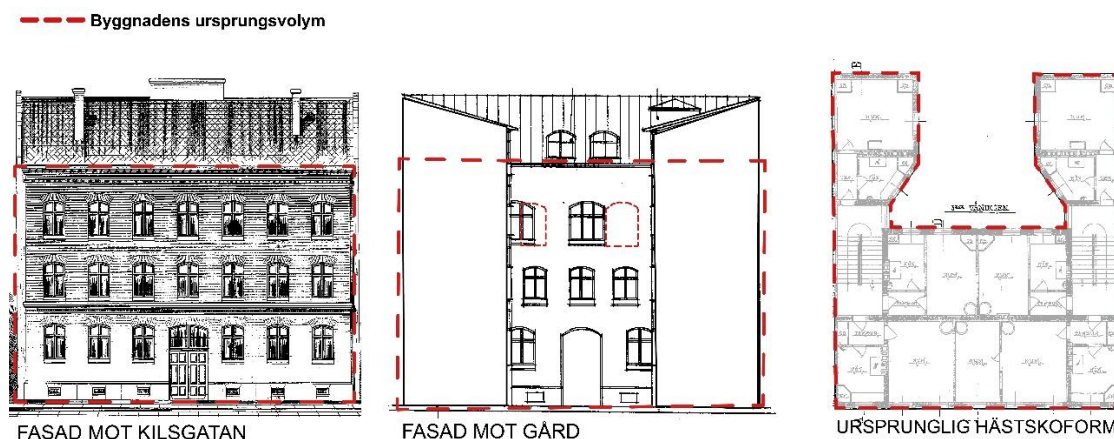
## Skyddsbestämmelser

Framtagen kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) redovisar en prioriteringsordning för bevarande av Kilsgatan 10 samt antikvariska riktlinjer vid utveckling av byggnaden (se avsnittet *Kulturhistoria och befintlig bebyggelse*). Nedan anges hur detaljplanen säkerställer bevarande och antikvariska riktlinjer för Kilsgatan 10 genom skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Skyddsbestämmelsen betecknad med ( $r_1$ ) innebär att byggnaden inte får rivas.

Det framgår i kulturmiljöutredningen att byggnadens grundvolym i form av en trevåningsbyggnad i hästskoform kring en liten stenlagd gård bör bibehållas oförändrad för att upprätthålla byggnadens starka berättelseförmåga från såväl gatan som gårdsrummet och framtida bebyggelse i öster. Att bibehålla är byggnadens grundvolym framhålls som en av de åtgärder med störst vikt och som högst prioriterat. Byggnadens ursprungsvolym i tre våningar mot gata och fyra våningar mot gård i hästskoform kring egen gård ska bevaras säkerställs via planbestämmelse ( $q_1$ ). Upplevelsen av den ursprungliga gården säkerställs via planbestämmelsen ( $ö_1$ ) som innebär att marken ovan mark inte får försväras med byggnad. Det bör dock inte utgöra ett hinder för att exempelvis anlägga ett dagvattenmagasin under gården.

Byggnadens ursprungliga byggnadshöjd regleras med ennockhöjd på 18,2 meter över angivet nollplan ( $h_2$ ).



Figur 30. Fasadskisser med rødstreckad linje markerar byggnadens kvarvarande ursprungsvolym. Till höger, nybyggnadsritningar av bottenvåningen från år 1888 där byggnadens hästskoform runt gård framträder.

Andra åtgärder som också bedöms av störst vikt och högst prioriterat är fasadmateriell samt fasadernas indelning och tydliga 1880-talskaraktär. Detaljplanen säkerställer att befintliga röda tegelfasader, portgångens läge, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan ska bevaras (planbestämmelse  $q_2$ ).

Byggnadens interiör har en relativt hög tålighet för förändringar då stora ändringar av planlösning har genomförts i omgångar och andelen synliga originalmaterial är låg. De två trapphusens placering och trapplopp pekas dock i kulturmiljöutredningen ut som särskilt värdefulla och känsliga för förändring. Känsliga delar är vangstycket av ljust målade järnbalkar, plansteg i polerad kalksten samt det dekorativa gjutjärnsracket med profilerad handledare i trä. Trapphusen med trapplopp säkerställas och bevaras i sin placering genom bestämmelse (q<sub>3</sub>).

#### Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelserna, betecknade (k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub> och k<sub>3</sub>), innebär bland annat att underhåll och renoveringar ska ske på sätt som är anpassade till byggnadens ursprungliga eller tidstypiska karaktär. Bestämmelserna tillämpas för att reglera och definiera vilka karaktärsdrag och vilka värden i den befintlig byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

De symmetriskt inordnade fasaderna med en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt tak är mycket känsliga för förändring. Varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen säkerställer att fönster och portar skall utföras i trä och till form, indelning och proportioner anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär.

Dagens takbeklädning med takkupor av grönmålad plåt är sentida och saknar kulturhistorisk signifikans. Ursprunglig takbeklädning var av tegel men plåt bedöms utifrån ett kulturmiljöperspektiv också som ett lämpligt taktäckningsmaterial.

#### Detaljplanen

reglerar att taktäckning ska vara i tegel eller plåt, som i kulör ska vara anpassad till byggnadens ursprungliga karaktär (k<sub>2</sub>).

Takkupor ska utföras i samma material som taket men i plåt om det är tegeltak(k<sub>3</sub>).

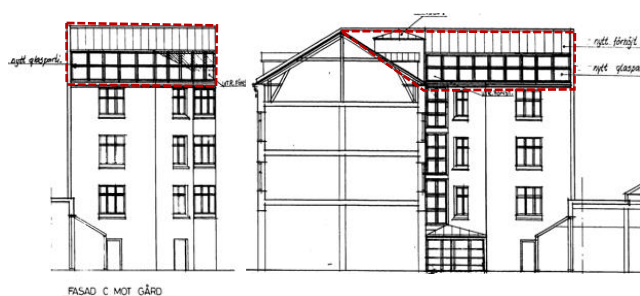
1988 gjordes utvändiga ändringar av byggnadens fönstersättning samt tillägg av nya takkupor vilka frångår byggnadens ursprungliga symmetri. Byggnadens fönstersättning i den första samt tredje våningen mot gården har en relativt hög tålighet för förändringar och det kulturhistoriska värdet skulle gynnas av en mer ursprunglig, symmetrisk fönstersättning i denna del. Tidigare nämnda bestämmelser (k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub> och k<sub>3</sub>) syftar till att öppna upp för dessa förändringar av fönstersättningen utifrån att placering, form och indelning anpassas till byggnadens ursprungsproportioner.

År 1988 gjordes även en större ombyggnad av byggnaden med utvändiga ändringar såsom nya fönster och entrépartier, ny takbeklädning, förhöjda tak på gårdsflyglarna samt takkupor utmed Kilsgatan och mot innergården. Dessa tillägg bedöms vara relativt tåliga för förändring så länge helhetskaraktären respekteras.



Figur 31. Bygglovsritning från ombyggnationen 1988 som visar ny takbeklädning, förhöjt tak samt tillägg av takkupor mot gata och innergård. På fasaden mot gården syns också förändringar i fönstersättningen, vilken frångår ursprunglig symmetri.

De lyfta takfallen och uppglasade vindsvåningarna är inte en del av byggnadens ursprungsvolym. Dessa tillägg bedöms därmed som relativt tåliga för förändring. För att skapa en flexibilitet i utformningen av den befintlig byggnaden men samtidigt anpassa till byggnadens kulturmiljövärde och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö tillämpas utformningsbestämmelsen ( $f_2$ ), tillägg ovan ursprungsvolym ska utformas med hänsyn till byggnadens grundvolym. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förändringar men en eventuell ombyggnad ska då värna byggnadens ursprungskaraktär.



Figur 32. Till vänster, fasadskisser mot gård visar den om- och påbyggnad av den södra flygeln och norra flygeln av uppglasade vindsvåningar som tillkom 1988. Röd streckad linje markerar förändringen.



Figur 33. Nulägesbilder på flyglarnas vindsvåningar från 1988.

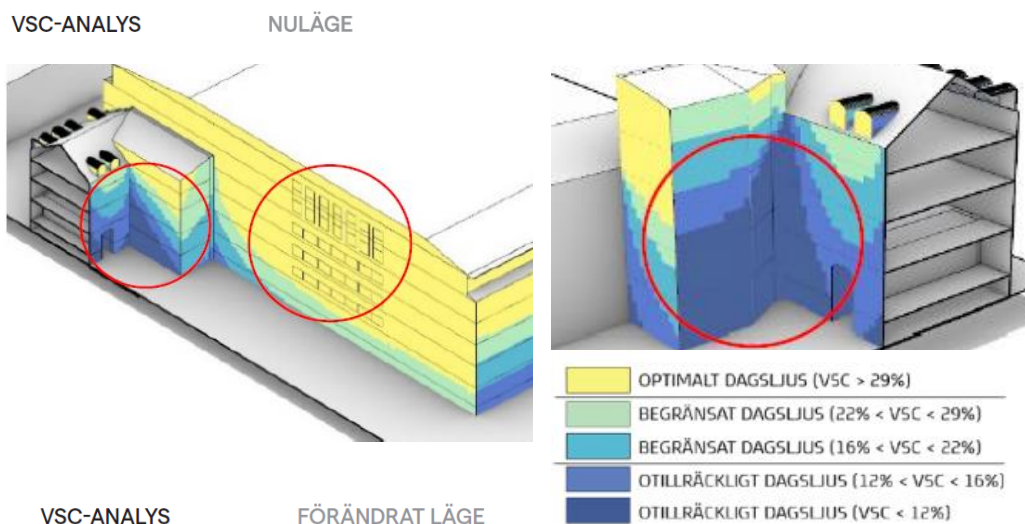
### Dagsljus

Krav på dagsljus finns i BBR avsnitt 6:322 Dagsljus. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt, exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila, ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Kravet gäller alla typer av byggnader. För dagsljus på arbetsplatser gäller Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2009:2 Arbetsplatsens utformning, som anger att vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredsställande dagsljus och möjlighet till utblick (AFS 2009:2 § 9). Dagsljusförhållanden granskas i bygglovsskedet för att säkerställa att kontorsrum med bristande dagsljus inte används som stadigvarande vistelse.

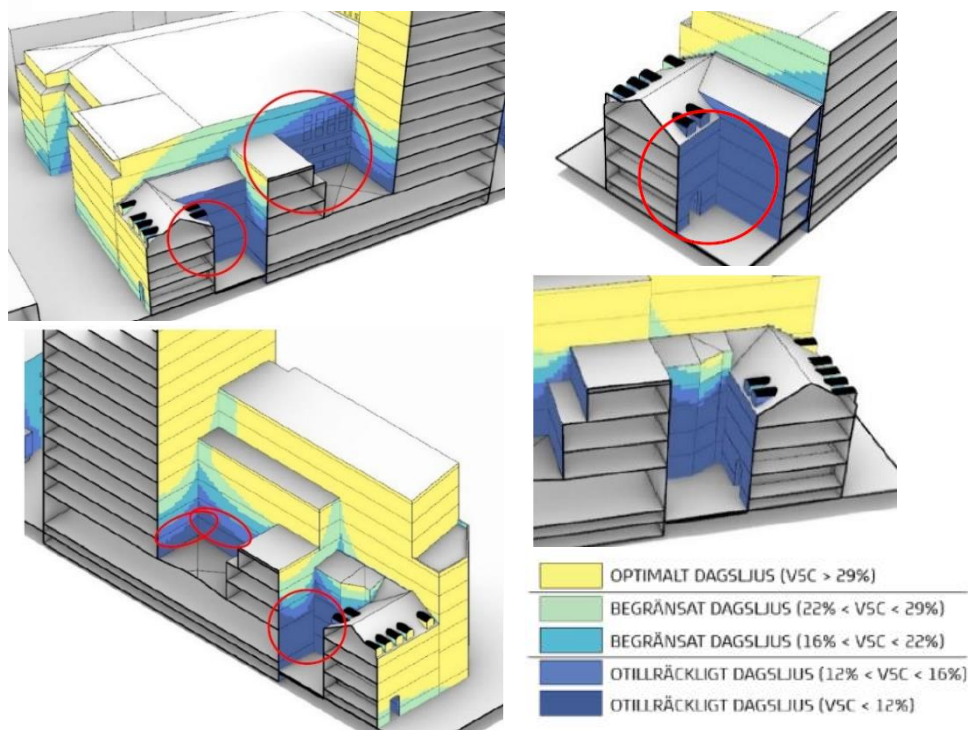
Detaljplanen medger ny bebyggelse, upp till 18 våningar och exploateringen kommer vara en del av en framtida innerstadsmiljö. Kämpegatans gaturum är smalt i förhållande till planerad bebyggelse och det finns utmaningar i att uppnå bra dagsljusinsläpp.

En dagsljusutredning (Arkitema, 2023) har tagits fram för det nu aktuella förslaget och utgör en bilaga till detaljplanen. Det är en VSC-utredning (Vertical sky components) som har gjorts och den visar hur mycket dagsljus som träffar fasaden. Det är viktigt att veta att VSC-utredningen inte tar hänsyn till tjocklek eller form på huset och den ger således bara en indikation om dagsljuset kommer att klaras eller inte. VSC-modellen visar på svårigheter kan finnas i de lägre planen på både befintliga och tillkommande byggnad.

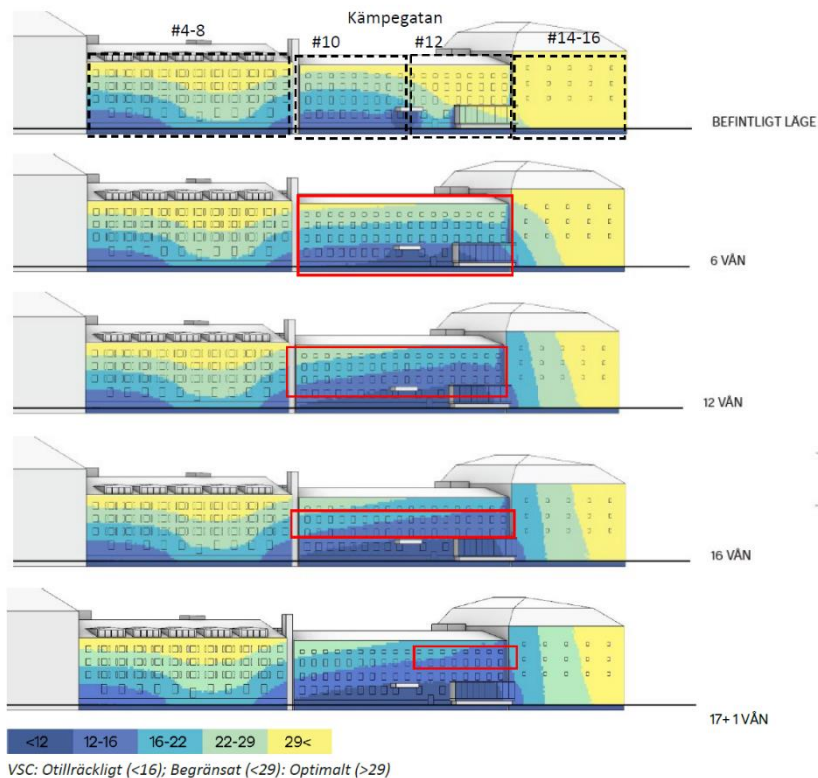
Stadsbyggnadsförvaltningens anvisningar om dagsljus för tillämpning av dagsljuskrav vid planeringar anger riktvärden för acceptabel dagsljusstillgång VSC på fasader i bostads- och kontorsbyggnader. För bebyggelse i kvarter gäller olika värden i olika delar av staden definierade i utbyggnadsplaneringen UP. För aktuellt område inom Älvstaden anger gällande bostäder att VSC under 10 % inte bör tillåtas. Under 12 % bör endast mindre ytor av fasaden tillåtas. För kontorsbyggnader anger inte riktlinjen lägsta acceptabel nivå för VSC för kontorsbyggnader men VSC under 15 % bör endast tillåtas på mindre delar av fasaden. Om byggnaderna är djupa med en husbredd över 18 meter riskerar de att få en



Figur 34. Bilder visar VSC analys för befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 5:26 (Tennet 1–2) och Kilsgatan 10s innergård i nuläget (Arkitema 2023).

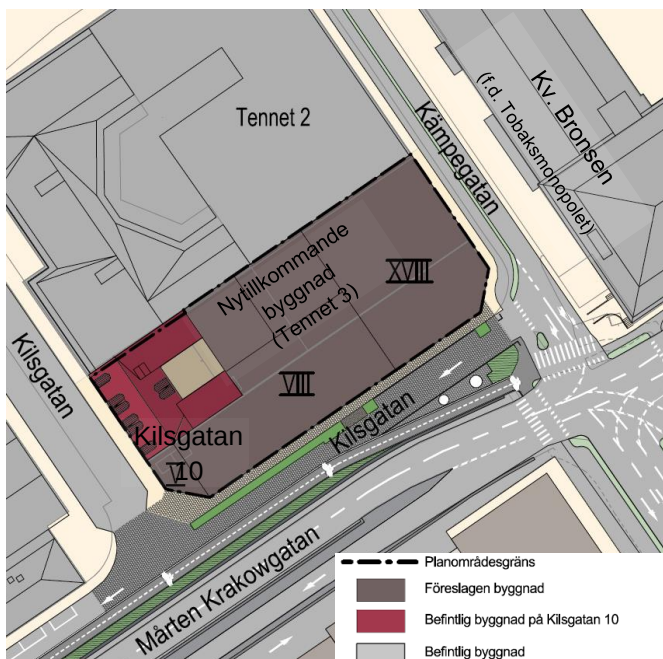


Figur 35. Bild visar VSC analys för planerad bebyggelse inom detaljplanen samt påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 5:26 (Tennet 1-2) och för Kilsgatan 10s innergård (Arkitema 2023).



Figur 36. Bilden till vänster visar VSC analys för planerad bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 6:24 (Kv. Bronsen, med f.d Tobaks-monopolets bebyggelse).

Bilden visar en jämförelse mellannuläge och planerad bebyggelse i olika möjliga våningsantal där 17+1 våning motsvarar högsta tillåtna totalhöjd inom detaljplan (Arkitema 2023).



Figur 37. Situationskarta som visar de mest utsatta lägena avseende dagsljus.

Till följd av resultatet i VSC-utredningen har fördjupade dagsljusberäkningar med planlösningar i de mest utsatta lägena tagits fram för kvarteret Tennet 2 och kvarteret Bronsen, md f.d Tobaksmonopolets bebyggelse öster om planområdet.

### Nyttillkommande byggnad

Dagsljusstudien visar på att det finns en lösning med bland annat nedtrappande byggnadskroppar mot gårdarna som bedöms ge goda dagsljusförhållanden för stora delar av byggnaden. Det finns vissa svårigheter i de lägre planen mot gårdarna och även mörka ytor i de inre delarna i byggnaden. Sammantaget bedöms dock andelen mörka ytor i förhållande till andelen ytor med goda dagsljusförhållanden som rimlig.

### Kilsgatan 10

Befintlig byggnad på Kilsgatan 10 har redan idag bristande dagsljusinsläpp mot gården. Värdena är särskilt dåliga på den norra fasaden i den södra flygeln. Med planerad bebyggelse sker ytterligare försämring som gör att stora delar av rummen som vetter mot innergården inte kommer uppfylla rimliga dagsljuskrav för stadigvarande vistelse. Byggnaden innehåller kulturhistoriska värden vilket gör att åtgärder så som uppglasningar inte är möjliga. Möjligt nyttjande av byggnaden kommer behöva hanteras i framtida bygglovsskede.

### Tennet 2

Planerad bebyggelse inom detaljplanen har också en negativ påverkan på dagsljusinsläpp för Tennet 2 som ligger direkt och i anslutning norr om detaljplanen. Idag finns glasparter som leder in till det befintliga kontorshuset.

Den fördjupade dagsljusstudien visar att delar av ytorna i Tennet 2 som idag är stadigvarande vistelse/arbetsplatser istället behöver utformas för tillfällig användning. Andra delar av ytorna i Tennet 2 påverkas men har fortsatt goda dagsljusförhållanden och kan fortsatt användas för stadigvarande arbetsplatser.

### Bronsen (före detta Tobaksmonopolet)

Planerad bebyggelse inom detaljplanen har utifrån VSC-analysen en negativ påverkan på dagsljusinsläppet för Gullbergsvass 6:24 inom kvarteret Bronsen (före detta Tobaksmonopolet). En fördjupad dagsljusutredning är under framtagande men svårigheterna att nå goda dagsljusförhållanden för bebyggelsen bottnar sig i att Kämpeгатans gaturum är smalt och byggnaden är q-märkt vilket innebär att byggnaden inte tål anpassningar likt det som kan ske i Tennet 2.

Påverkan för olika höjder på den nya byggnaden ger en viss skillnad på fasaden i VSC-analysen men skillnaden mellan en 6 våningsbyggnad och en 18 våningsbyggnad bedöms inte som stor och det kan finnas åtgärder som exempelvis ändrade möbleringsplaner alternativt avsteg med hänsyn till att det är kulturhistoriska värden i byggnaderna.

## Solljus och skuggning

NULÄGE



FÖRÄNDRAT LÄGE



Figur 38. Bild visar utdrag ur en solstudie som tagits fram inom planarbetet. Bilderna är tagna från vårdagsjämning kl. 9, kl. 12 och kl. 15. (Bild: Arkitema, 2023-08-23)

Reviderade solstudier har tagits fram till granskningsskedet (Arkitema 2023-08-23) inom arbete med detaljplanen. Bilden ovan visar utdrag från solstudien vid vårdagsjämning (omkring 20 mars) och redovisas vid tre tidpunkter under dagen.

Kilsgatan i nord-sydlig riktning påverkas av skuggor både vid kl. 9, kl. 12 och kl. 15. Kilsgatan i väst-östlig riktning skuggas inte under eftermiddagen då ljuset kommer ifrån sydväst. Bilderna visar att gården inom aktuell detaljplan är mörk redan idag och får vid planerad bebyggelse ytterst begränsat med solljus under dygnet. Bilderna för förhållandena kl. 9.00 visar att planerad högdelen inom aktuell detaljplan skuggar befintlig bebyggelse åt norr under morgonen.

Bilderna som visar förhållandena kl. 12.00 visar också att aktuell detaljplan tillsammans med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* skuggar större delen av Kämpegatan, i detta läge norr om Mårten Krakowgatan. Högdelen i aktuell detaljplan innebär även skuggning på befintlig bebyggelse öster om Kämpegatan.

Bilderna som visar förhållandena kl. 15 visar att aktuell detaljplan har negativ påverkan på Kämpegatan och att högdelen skapar ytterligare skuggning på kvarteret Bronsen.

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

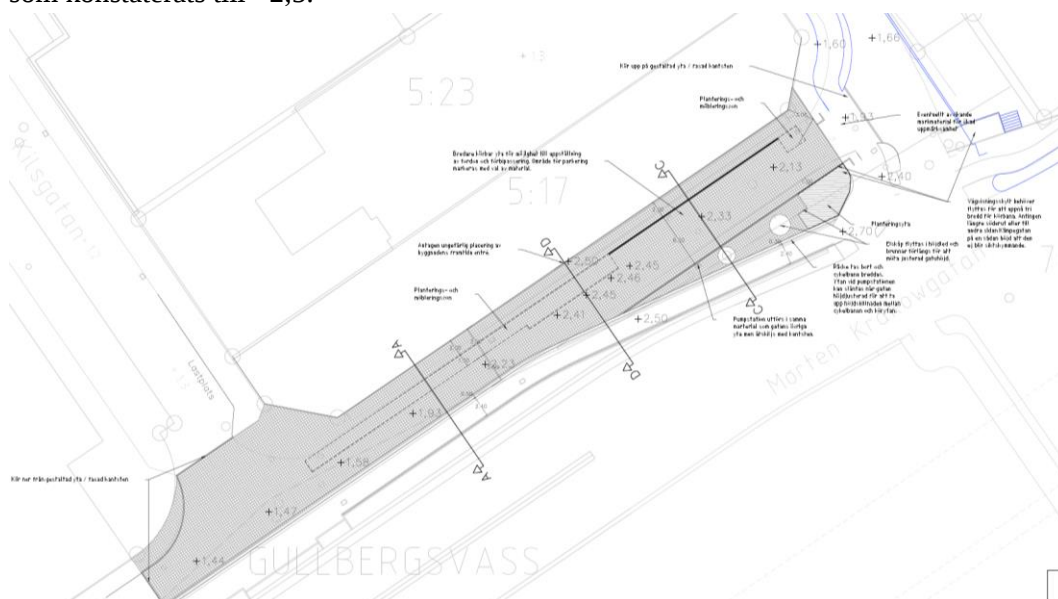
Ett trafik- och utformningsförslag har tagits fram inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*. Trafikförslaget är till ytan begränsat och sträcker sig från korsningen Kilsgatan – Kämpegatan till korsningen Kilsgatan – Kilsgatan som ligger mitt

på sträckan mellan Kämpegatan och Vikingsgatan. Kilsgatan är en gata med låga trafikflöden och målsättningen är att gatan planeras till en lågfartsgata med en gemensam golvnivå.

## Höjning av gata

För att uppfylla riktlinjerna för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas. Höjningen behöver säkerställa att minst en av byggnadens entréer ligger på minst +2,1. Höjdsättningen av gatan behöver justeras för att uppnå tillräcklig plushöjd vid fastighetens entré så att räddningstjänstens möjlighet till utrymning och utryckning vid extrema högvatten tillgodoses.

Ett spann av höjder studerades inför samrådet: minsta möjliga höjning för planens genomförande som förutsätta en höjning till minst +2,1 samt maximal höjning av gatan som konstaterats till +2,5.



Figur 39. Framtaget trafikförslag för Kilsqatan i östvästlig sträckning.

Efter samrådet har staden valt gå vidare med att studera höjdalternativet +2,5 för antagen placering av entré. Bedömningen är att det alternativet skapar de bästa förutsättningarna för helheten, för gatumiljön och kopplat till anslutningen till det nya entréläget då det innebär att byggnaden inte behöver ta upp så mycket höjd inne i byggnaden.

Höjning av gatan föreslås kompenseras med lättfyllnad av skumglas. Även fyllning mot befintlig mur mot E45 kompenseras med lättfyllnad så att inte belastningen på muren överskrids. Befintliga L-stöd för plantering byts till högre för att anpassa till ny höjd alternativt flyttas upp till högre grundläggningsnivå.

Befintlig pumpstation behålls och synliga delar justerad i höjdlid, gäller både brunnringsringar med luckor och luftningsrör, förankringsbyglar och ventiler. Ytan minskas i plan och viss teknisk utrustning behöver flyttas. I gatan behöver brunnar och ventilbetäckningar höjas och spindlar förlängas gäller både VA och fjärrkyla. Elledningar och fiber som ligger längs med fasad kommer att behöva flyttas vid byggnation av huset och bör då anpassas så de senare kan höjas upp ovan kommande lättfylldnad.

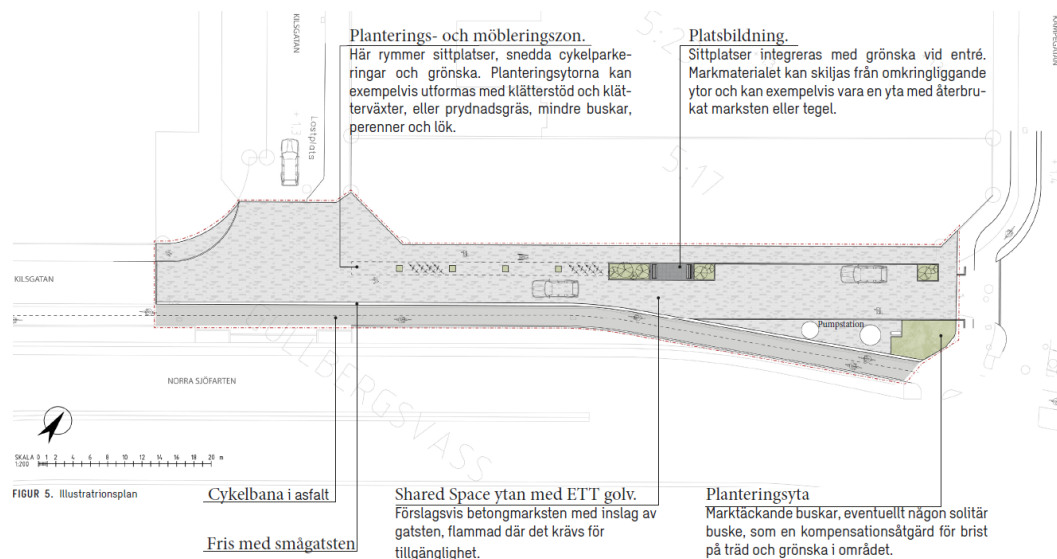
### Gaturum och stadskaraktär

Målet är att förbättra trafiksäkerheten och tillskapa ett tryggare gaturum, arbeta in vistelsekvaliteter och möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Gatans huvudsakliga funktioner ska bevaras i den nya utformningen men med förbättringar för gång- och cykel och med mindre fokus på framkomlighet för motorfordon. Möjligheterna att förändra gatans uttryck och utformning till viss del av befintlig pumpstation och ledningsstråk.

Längs Kilsgatan och sträckan som berörs av höjningen finns idag en yta för plantering längst i söder mellan stödmurar mot Norra Sjöfarten. Ytan ska om möjligt bevaras för att tillskapa mer grönska i sektionen och bevara en enhetlig utformning med Kilsgatan vidare västerut.

Då gatans långsgående profil föreslås höjas kommer stödmuren mot planteringen hamna på en lägre höjd jämfört med cykelbanan än idag vilket ger en något minskad risk för påkörning. Dagens pumpstation som ligger vid den sydöstra delen av Kilsgatan ska behållas men tekniska delar ovan mark justeras i höjddled då höjdskillnaderna mot cykelbanan föreslås jämnas ut. Då höjdskillnaden försvinner kan den befintliga stödmuren med tillhörande räcke mot pumpstationen tas bort vilket resulterar i en ökad trafiksäkerhet och minskad påkörningsrisk för cyklister. Befintlig vägvisningsskylt längst österut i pumpstationens yta behöver flyttas cirka 1 meter söderut för att uppnå fri bredd för körbanan.

Större träd ryms inte inom gaturummet på grund av den stora mängd ledningar som finns i gatan. Däremot föreslås mindre buskar eller klätterväxter i planteringar på lågfartsgatan. I ytan mellan gatans körbara del och den fredade gångytan närmst byggnaden kan mindre planteringsytor tillskapas. Det finns även potential för plantering med buskar inom pumpstationens yta närmst Kämpegatan. I den befintliga upphöjda växtbädden utmed E45 planeras det även för lägre växtlighet



Figur 40, Exempel på utformning som kommer bearbetas vidare i projekteringen.

### Gångtrafik och cykeltrafik

I genomförandestudien inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden togs trafikföringsprinciper fram för Kämpegatan och Kilsgatan. Genomförandestudien visar hur principerna såg ut 2017. Längs Kämpegatan, öster om planområdet planerades för en dubbelriktad gång- och cykelväg. Trafikverket har färdigställt utbyggnaden av nedsänkningen av Götaleden och i samband färdigställt delar av gatorna, vilket inte helt följer principerna. Cykelbanans separerade läge enligt trafikföringsprinciperna från 2017 bibehålls i det trafik- och utformningsförslag som tagits fram för aktuell plan men nivåskillnad mellan cykelbana och övriga lågfartsgatan tas delvis bort i samband med att gatan höjs.

### Biltrafik

Planområdet kommer även framöver kunna nås med bil från E45, via trafikmotet vid Kämpegatan och från Gullbergs Strandgata som leder till både Kilsgatan och Kämpegatan.

Befintligt trafiknät och regleringar behålls i det nya förslaget men sträckan utformas som lågfartsområde där fotgängare och motorfordon och till viss del cyklister samsas i gaturummet. Ytor fredade från motorfordonstrafik finns närmast fastigheten i norr och den separerade cykelbanan i söder behålls.

### Parkering / cykelparkering

Inom planområdet finns idag 42 markparkeringar. Samtliga platser hyrs idag i av ett parkeringsbolag som i sin tur har hyrt ut platserna till besökande och företag. Platserna är inte reglerade via detaljplan och det finns inga servitut, arrenden eller parkeringsköp. Ingen av parkeringsplatserna medför besittningsrätt. I samband med rivning av fastigheten Gullbergsvass 5:17 som bedöms starta i november/december 2023 kommer dessa parkeringar att utgå. Samtliga hyresavtal för parkeringarna är uppsagda.

Framtagen mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco, 2023) visar behovet av bil- och cykelparkering. Utredningen har utgått från användningen kontor men även jämfört om delar av byggnaden skulle omvandlas till handel, vilket inte påverkade resultatet. Utredningen jämförde också parkeringsbehovet om byggnaden istället skulle innehålla hotell eller studentlägenheter. Tabellen nedan visar att detaljplanen innebär ett behov av 32 bilplatser och 200 cykelplatser.

| Scenario | Omfattning                      | P-tal bil (per 1000 BTA)   | Bilparkering                   | P-tal cykel (antal platser)          | Cykelparkering                    |
|----------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1        | Kontor (21 020 m <sup>2</sup> ) | 1,5                        | 32                             | 9 (sysselsatta)<br>0,44 (besökare)   | 189 (sysselsatta)<br>9 (besökare) |
|          | Handel (300 m <sup>2</sup> )    | 2 (kontor)<br>3,9 (handel) | 1                              | 2,5 (sysselsatta)<br>4,95 (besökare) | 1 (sysselsatta)<br>1 (besökare)   |
| 2        | Hotell (20 000 m <sup>2</sup> ) | 1,5                        | 6 (sysselsatta)<br>24 (gäster) | 1,5 (sysselsatta)<br>0,8 (gäster)    | 30 (sysselsatta)<br>16 (gäster)   |
| 3        | Studentbostäder (457 st)        | 0,05 per lägenhet          | 23                             | 1,0 (boende)<br>0,5 (besökare)       | 457 (boende)<br>229 (besökare)    |

Figur 410. Tabell som redovisar uppskattad efterfrågan av bil- och cykelparkering mellan olika verksamheter i byggnaden utifrån olika scenarion att nyttja byggnaden. Mest trolig användning bedöms som scenario 1 och 2 (Sweco, 2023).

Bilparkeringsbehovet som uppstår av den tillkommande byggnationen planeras att anordnas i källarplan. Tre av parkeringsplatserna i garaget föreslås som PRH, parkering för rörelsehindrade.

Cykelparkering är tänkt att anordnas i cykelgarage i markplan med entré från Kämpegatan eller Kilsgatan.

### **Befintlig Garage in-/utfart**

In- och utfart till parkeringsgaraget planeras via angränsande fastighet Gullbergsvass 5:26 (Tennet 2). Befintligt parkeringsgarage under Tennet 1 och 2 nyttjar en gemensam in- och utfart med angränsning mot Kämpegatans gång- och cykelbana. Det finns ett befintligt servitut för att nyttja den befintliga garagerampen vars källarvägg också är förberedd för att kunna anslutas till det nya parkeringsgaraget i den nya byggnaden.

Då den befintliga in-/utfarten inte uppfyller dagens standardkrav på säker utfart enligt Stadens Tekniska Handbok har ett PM för Garage in-/utfart har tagits fram (Sweco 2023). Utredningen bedömer att det är omotiverat att anlägga ytterligare en ramp utifrån och att det uppstår fler konfliktpunkter med oskyddad trafik längs Kämpegatan med två ramper ner från gatan. Vidare visar genomförd trafikanalys att det inte skapas några trafikköer som håller i sig en längre tid utan att fordon inom en rimlig tid hinner ta sig ut och in ur garaget utan att bli ståendes på Kämpegatan. För att öka trafiksäkerheten vid utfarten från garaget föreslås initialt endast enklare åtgärder. För att skapa bättre siktförhållanden kan exempelvis möjligheten att ersätta delar av fasaden med glaspartier utredas även befintlig varningslampa kunna utrustas med en ljudsignal.

### **Kollektivtrafik**

Detaljplanen innebär inte någon utbyggnad eller utökning av kollektivtrafik och hållplatser.

### **Trygghet**

Tryggheten på gatan förstärks delvis genom den föreslagna ökade grönskan i gaturummet och höjningen av gatans profil som gör att gatan blir något mindre instängd. Förändringarna väntas också bidra till lägre hastigheter för motorfordon på gatan vilket medför ökad trygghet. Belysningen längs gatan är av stor vikt att se över i vidare projektering för att öka tryggheten. Idag saknar sträckan helt belysning bortsett från belysningen på den angränsande Norra Sjöfarten.

Vägghängd belysning på byggnadens fasad norr om Kilsgatan föreslås för att belysa gatan. Förslagsvis en lösning likt den som finns på byggnadens fasad längre västerut, väster om korsningen Kilsgatan-Kilsgatan. Detta behöver hanteras i genomförandeavtal med exploitören. Belysningen kan även kompletteras med utstickande armaturarmar mot Kilsgatan från belysningsstolpar längs Norra Sjöfarten som idag finns på stolparna närmast korsningarna med Kämpegatan och Vikingsgatan. Lösning ska studeras vidare i projekteringen.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighet till befintlig och nyttillkommande bebyggelse ska tillgodoses på allmän plats där angöring möjliggörs, både i öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning. Angöring för rörelsehindrade sker på Kilsgatan inom 25 meter från entré. Tillgänglig yta

för korttidsangöring och parkering är dimensionerad för att inrymma en 15-meter lång angöring.

För Kilsgatan 10, som ska bevaras i sin helhet, finns en befintlig angöringsmöjlighet längs Kilsgatan i nordsydlig riktning.

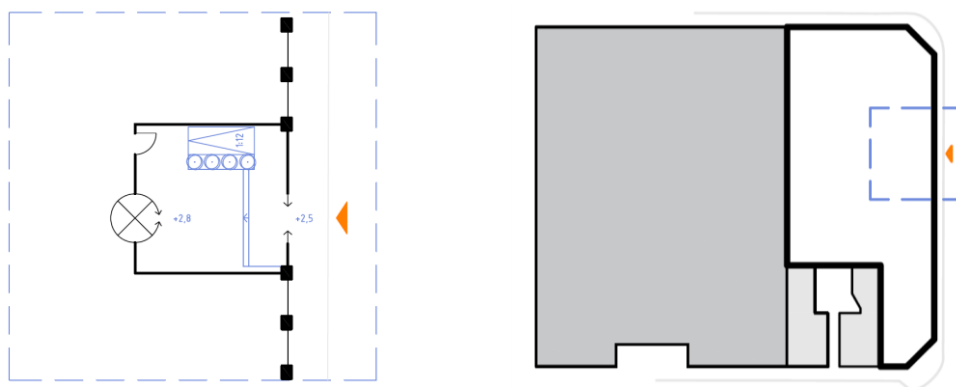
Gatans profiljustering innebär en lutning på som mest 4% för att ta upp en höjdskillnad på precis över 0,5 meter vilket gör att gatan hamnar precis på gränsen mellan god standard och mindre god standard på en kort sträcka. Gatan höjs som mest cirka 1 meter jämfört med befintligt men majoriteten av denna höjdskillnad tas upp av lutning 2% eller mindre.

Inom ramen för Trafik- och utformningsförslaget har även en tillgänglighetsplan tagits fram för att tydliggöra tillgängliga stråk för synskadade och rörelsehindrade. Utformningen kommer att sträva efter att uppnå bästa möjliga tillgänglighet.

### Tillgängliga entréer

#### *Tillkommande bebyggelse*

Tillgänglighet till entréer för den tillkommande bebyggelsen har studerats och bedöms kunna lösas för höjdalternativet +2,5.



Figur 42. Bild visar byggnadens entréplan - ramp/trappa vid höjdskillnad från +2.5 till +2.8. (Arkitema 2023).

#### *Befintlig bebyggelse*

Entreér till den befintliga byggnaden på Kilsgatan 10 ligger på innergården och nås via en port med portgång från gatan. Innergården ligger på samma marknivå som trottoaren. Tillgängligheten till byggnaden är idag begränsad.

## Service

I arbetet med detaljplan har utgångspunkten varit att möjliggöra centrumändamål. I gatuplanet säkerställer detaljplanen att minst 100 kvm ska användas för något annat än kontor, som till exempel butik.

Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då möjliga bostäder är smålägenheter, troligen studentbostäder, för vilka behovet är lägre gentemot

bostäder. Dock fordrar studentbostäder ändå några platser vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Förskola tillskapas inom *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* som ligger direkt söder om planområdet, planen antogs i kommunfullmäktige i oktober 2023. Inom staden har en Centralenområdet övergripande förstudie gjorts gällande kartläggning av behov och förslag till övergripande lösning, samt möjliga platser för förskola och skola. Förstudien har studerat möjligheterna att lösa Centralenområdets behov av förskolor och skolor i första hand inom sitt eget område. I stort gör man bedömningen att det är möjligt, men lösningarna måste detaljstuderas i respektive planarbeten. Studien ger ett förslag till fortsatt arbete där förskola och skola utreds vid Packhuskajen.

Detaljplanen tillför ingen service mer än kommersiell service i bottenplan.

Behovet av service får tillgodoses i omgivningen men i dagsläget råder det en brist på samhällsservice i närområdet, både inom Centralenområdet och Gullbergsvass.

### **Friytor och naturmiljö**

Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen innebär en hög exploatering. Planförslagets volymer är i förhållande till planerade kvarter i närområdet av en större densitet och högre skala. Detaljplanens mycket centrala läge som kan erbjuda andra kvaliteter bedöms motivera en hög exploatering. Den höga exploateringen innebär begränsad möjlighet till att tillskapa friytor inom planområdet. Exploateringsgraden medger inte att några nya friytor i marknivå tillskapas på kvartersmark utöver den befintliga innergården vid Kilsgatan 10. För att tillgodose behovet för de som kommer verka och eventuellt kommer bo i den nya bebyggelsen blir det därför särskilt viktigt att takterrasser med vistelsekvaliteter tillskapas där småskalig grönska tillämpas.

Marken inom planområdet utgörs i dagsläget av byggnader och parkering. Friytor påverkas därför inte negativt av detaljplanen.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att tillskapa kontor men detaljplanens möjliggör för bostäder då det bedöms viktigt för området som helhet och positivt med flexibilitet i detaljplanen. Detaljplanens höga exploatering skapar ett tillkommande behov av friytor. Det saknas förutsättningar för att tillskapa tillräcklig friyta inom planområdet och det råder en brist på friytor i närområdet. Därför begränsas lägenhetsstorlekar, då studentbostäder anses ha ett mindre behov av friyta genom planbestämmelsen ( $v_1$ ). Då detaljplanen medger en hög exploateringsgrad men förutsättningarna är begränsade att ordna friyta på marknivå reglerar detaljplanen att minst 350 kvm av takytan ska utformas för utomhusvistelse. Frågan ska studeras vidare i inför granskningsskedet.

Gullbergskajen, cirka 200 meter norr om området planeras att utvecklas till en kajpark och kommer skapa en kvalitativ friyta i närområdet. Denna detaljplan är med och bidrar till utbyggnaden av kajparken genom exploateringsbidrag (läs mer under Avtal).

### **Naturmiljö**

Marken inom planområdet utgör i dagsläget endast parkering och befintlig bebyggelse. Naturmiljö påverkas därför inte negativt av detaljplanen.

### Sociala aspekter och åtgärder

Då detaljplanen inte innehåller någon allmän plats är möjligheterna begränsade att i detaljplanen bidra till att bevara eller stärka sociala kvaliteter. Flera identifierade åtgärder behöver därför hanteras vid sidan om aktuell detaljplan, dels inom *Detaljplanen för överdäckningen över Götaleden*, dels stadens arbete med Centralenområdet i stort.

#### Sammanhållen stad

I arbete med aktuell detaljplan har också Kilsgatans utformning studerats, för att bättre stämma överens med planerad bebyggelse inom aktuell detaljplan. Vid utformning av Kilsgatan finns möjlighet att tillskapa viss grönska. Detta hanteras tillsammans med utformningen av stödmuren med både grönska och konst- och ljussättning inom *Detaljplanen för överdäckningen över Götaleden*. Det är viktigt att minska barriäreffekten av stödmuren och inom trafikförslaget för Kilsgatan bör vistelsekvaliteter tillföras. Barriäreffekten kan också minska genom den planerade höjningen av Kilsgatan. Kilsgatans utformning och hantering av stödmurens barriäreffekt har betydelse för upplevelsen av platsen. Planerade åtgärder kan bidra till att skapa trivsamma gemensamma rum i staden, med god framkomlighet för gående och cyklister och där det går att stanna upp och mötas.

#### Samspel

Göteborgs Stad behöver arbeta med helheten inom Centralenområdet för att stärka orienterbarheten och för att få en mer sammanhållen karaktär. I detta arbete är det viktigt att utveckla tydliga passager och kopplingar inom området samt överbygga fysiska och mentala barriärer. Vidare att skapa nya målpunkter i området, till exempel genom en Kajpark vid Gullbergskajen. I arbetet med att utveckla tydliga passager och kopplingar inom området behöver det också övervägas hur vägskyltar ska hanteras. Skyltningen inom området är idag anpassad för en storskalig trafikmiljö och behöver ändras för att bidra till målsättningen om en ökad stadsmässighet längs Kilsgatan och Kämpegatan. Genom stärkta kopplingar och nya målpunkter inom området bedöms en mer sammanhållen stad skapas som underlättar för ett fungerande vardagsliv.

#### Vardagsliv

Detaljplanen säkerställer att minst 100 kvm i gatuplanet ska vara handel, vilket syftar till att bidra till en mer blandad och aktiv gatumiljö. Detaljplanen möjliggör även för bostäder vilket ger flexibilitet i planen och möjliggör en mer blandad stadsmiljö. Samtidigt saknar detaljplanen förutsättningar att skapa tillräcklig friyta och detaljplanen tillskapar inte någon allmän plats. Inom detaljplanen tillskapas friyta på byggnadens tak och detaljplanen reglerar att minst 350 kvm av takytan ska utformas för utomhusvistelse. Väl utformade takterrasser kan stärka boendekvaliteten och har särskild betydelse när det saknas offentliga miljöer.

#### Identitet

De kulturhistoriska värden som både omgivningen och Kilsgatan 10 besitter bidrar till stadsdelens identitet. Detaljplanen säkerställer ett bevarande av Kilsgatan 10 genom både rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Planbeskrivningen innehåller antikvariska riktlinjer för utveckling av byggnaden och för tillkommande bebyggelse och beskrivs ovan, i avsnittet *Bebyggelse*.

### Hälsa och säkerhet

Göteborgs Stad behöver säkerställa att området för den framtida kajparken planläggs som allmän plats Park för att tillgodose behovet av bostadsnära park i närområdet. I detta arbete är det viktigt att Göteborgs stad bevakar att pågående projekt i området bidrar till utbyggnaden av kajparken genom exploateringsbidrag (läs mer under *Avtal*). Den framtida kajparken har en avgörande betydelse för att uppnå gemensamma offentliga miljöer, som är trygga för barn och som bjuder in till rörelse, möten och vila.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten och skyfall

#### Dagvatten

I framtiden dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2023) föreslås grönt tak på den nya planerade byggnaden för att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. Fördröjningskravet på 10 mm fördröjning per kvadratmeter hårdgjord yta motsvarar erforderlig fördröjningsvolym 17,6 m<sup>3</sup> om befintlig byggnad på Kilsgratan 10 bevaras och dess befintliga avvattningsystem behålls.

Ett grönt tak kan anläggas på delar av eller hela den nya takytan. Viktigt är att det gröna takets fördröjningskapacitet beaktas vid val av tak så att krav på fördröjning kan uppfyllas inom området. Näringsläckage från gröna tak kan även variera beroende på typ av tak och det gröna taket föreslås utformas för att minimera näringsläckage. Detta kan göras genom att näringsfattiga substrat väljs. Gödsling kan även vara en källa till näringsläckage. För att minska behovet av gödsling ska vegetation väljas som kräver så lite gödsling som möjligt eller ingen alls.

Aktuell recipient för området är Göta älv, söder om intaget vilken är klassad som Mindre känslig recipient enligt dokumentet "Reningskrav för dagvatten" framtaget av Göteborg stad (2021-03-11). Markanvändningen för området är bedömd till medelbelastad yta utifrån att området är ett kontor-/centrumområde och reningskravet "enklare rening" för dagvattnet föreligger. "Enklare rening" innefattar avskiljning av partiklar genom företrädesvis översilning genom växtlighet eller fördröjning

Utbyggnaden av planområdet bedöms ej påverka flödesrelaterade kvalitetsfaktorer i recipienten negativt då planen fördröjer mer vatten efter exploatering än för befintlig situation. Således sker ingen försämring av kvalitetsfaktorn hydrologisk regim. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till recipienten och bedöms därför inte påverka kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd i vattendag negativt. Följaktligen påverkas inte heller kvalitetsfaktorn fisk av planen, då den baseras på de ovan två nämnda kvalitetsfaktorerna. Planområdet bedöms inte påverka fysikaliskt-kemiska kvalitetsfaktorer negativt och inte heller de prioriterade ämnena för bedömningen av kemisk status. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar för samtliga studerade ämnen.

Efter rening och fördröjning i föreslagna gröna tak bedöms mängden av samtliga undersökta föroreningsämnen minska, men målvärdet för fosfor uppnås ej. På grund av att mängderna inte bedöms öka för planområdet försämras därför inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) i recipienten.

### **Skyfall och högsta högvatten**

På grund av att området ligger låglänt behövs särskilda lösningar för att säkerställa risk för högsta högvatten och skyfall. Planområdets omkringliggande gator ligger idag på cirka +1,3 till +2. Detta betyder att det finns en risk för översvämning av gatorna vilket kan påverka framkomligheten till planområdet. För att planområdet skall uppnå riktlinjer i TTÖP för skyfall, högvattenflöden och högvattenstånd behöver nivån för färdigt golv för ny byggnad inom planområdet placeras på +2,8. Det säkerställs genom planbestämmelse. Utöver planeringsnivån för färdigt golv ska det också finnas en 0,2 meter marginal mellan förväntad översvämningssnivå vid en dimensionerande händelse och nivån för färdigt golv. Utifrån planerad höjdsättning av omkringliggande gator uppfylls erforderlig marginal vid en skyfallssituation för den nya byggnaden. Höjningen av gatan bedöms inte innebära någon försämring inom, uppströms, eller nedströms planområdet.

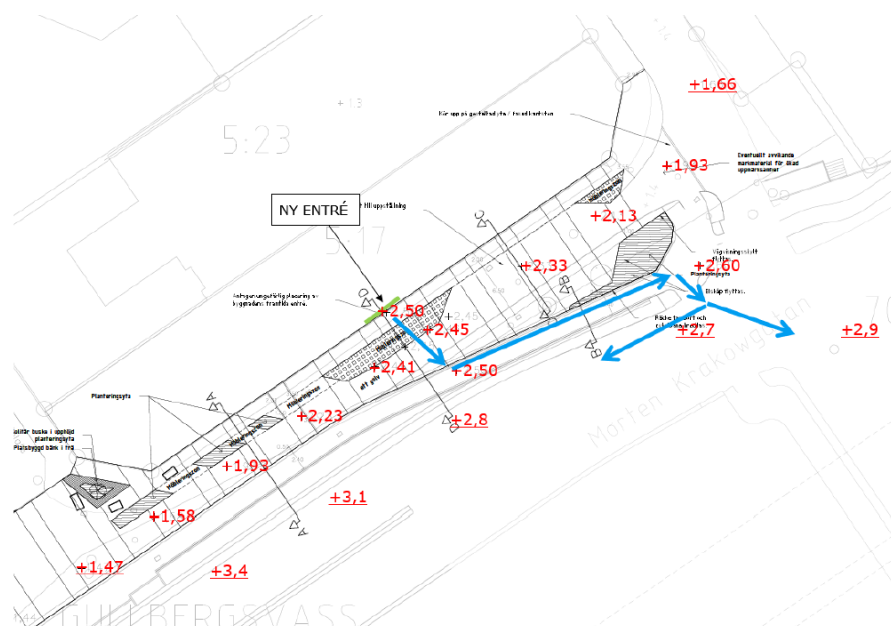
### **Framkomlighet till och från planområdet**

Färdigt golv nivån på +2,8 ger en marginal på 50 cm för nivån för högvatten med 200 års återkomsttiden år 2070 som är +2,3. Utrymningsvägar ska ha ett maximalt vattendjup på 20 cm, vilket betyder att det måste finnas en utrymningsväg vid minst en entré till planområdet som har en lägsta marknivå på +2,1. En kvartersmarksintern anslutning från Kilsgatan 10 måste vidare säkerställas till denna entré.

I samband med exploatering inom planområdet planeras Kilsgatan i öst-västlig sträckning att höjas enligt figur 42 för att skapa tillgänglighet till planområdet och lättare möta nivåer för färdigt golv och entréer för de nya byggnaderna.

Nivån vid planerad entré ligger på +2,50 och körbanan utanför entrén på +2,45. Dessa nivåer ligger över dimensionerande högvattennivå enligt TTÖP på +2,3 (200 års återkomsttiden år 2070). Med de planerade nya nivåerna på Kilsgatan bedöms det därmed finnas säkra utrymningsvägar vid både en högvatten- och vid en skyfallssituation.

I figur 43 visas den nya höjdsättningen av Kilsgatan tillsammans med läge för ny entré och utrymningsväg (blåa pilar). Utrymningsväg för räddningsfordon sker via gång- och cykelbanan på den södra sidan om Kilsgatan upp mot Kämpegatan och Märten Krakowgatan. Gång- och cykelbanan bana kommer att ligga mellan +2,5 och +2,6 på sträckan för utrymningsvägen. Kämpegatan ligger på en nivå på cirka +3. Gatan bedöms kunna nås via flertalet gator som exempelvis Södra Sjöfarten och Hisingsbron. Dagvatten- och skyfallsutredningar (Ramboll 2023) visar generellt att den tillkommande bebyggelsen klarar stadens krav för översvämningssäkring.



Figur 43 visar ny höjdsättning av Kilsgatan i östvästlig sträckning (Ramboll 2023). Befintliga höjder är understruckna, nya höjder inte. Grönt streck markerar ny entré. Blå pilar visar utrymningsväg från ny entré vid en högvattensituation på +2,3.

## Undantag från riktlinjer för översvämningsskydd

Kraven från TTÖP gäller för nybyggnation samt uppstår även för befintliga byggnader vid nya bygglov, marklov och ny detaljplaneläggning, varför även den byggnaden som bevaras i aktuell detaljplan berörs av riktlinjerna i TTÖP. Enligt TTÖP ska Kilsgratan 10 översvämningssäkras till nivån +2,8 samt utrymning måste säkerställas genom en kvartersintern passage till nytillkommande bebyggelse inom 5:17 och 5:28 via en entré på minst +2.1.

Möjligheterna till åtgärder för att säkerställa risk med särskild hänsyn till skyfall och högsta högvatten för Kilsgatan 10 som en befintlig äldre, kulturhistoriskt värdefull byggnad bedöms vara begränsade för att inte den äldre byggnadens kulturmiljövärden ska förvanskas. Planbestämmelsen i detaljplanen för lägsta färdig golvnivå föreslår ett undantag för Kilsgatan 10 med utgångspunkt till byggnadens kultvärde och den skyddsbestämmelse (q<sub>2</sub>), som säkerställs i detaljplanen.

Huvudprincipen för staden är att undvika risker med översvänningsproblematik genom att bygga på säker nivå, då detta inte bedöms kunna uppnås finns möjlighet till avsteg från rekommendationerna i TTÖP genom att göra tekniska åtgärder. Ett Risk-PM kopplat till avsteg från TTÖP för Kilsgatan 10 har tagits fram (Sweco 2023) för att klargöra vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra förutsättningarna för översvämningssäkring av Kilsgatan 10, med minsta möjliga påverkan på byggnadens kulturmiljö. I första hand föreslås en temporär vall runt fasad vilken installeras inför skyfall eller höga nivåer i älven. Därmed hanteras översvänningsrisk för Kilsgatan 10, samtidigt som utrymningsvägar säkras till den nya byggnaden. För att uppnå en säkerhetsmarginal i händelse av att den temporära vällen ej skulle vara funktionell föreslås kompletterande åtgärder genom anläggandet av tillfälliga spänger på innergården för att möjliggöra utrymning via ny byggnad, installation av backventiler, tätning av fönster, dörrar,

kokslucka samt sprickor i fasaden, tätning av ventilationsgaller samt installation av pumphjulsystem. Genom de åtgärder som beskrivits bedöms risken kopplat till avsteget i TTÖP kunna minimeras. Detta avser både krav kopplat till höga havsnivåer och skyfall. En viktig aspekt i frågan är tekniska lösningar innebär att man bygger in en större risk då man förlitar sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse.

I samband med att planen godkänns föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att Kilsgatan 10 omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan i staden. Det innebär att byggnaden inte säkras för högsta högvatten och skyfall och att byggnaden skulle kunna nå en högre vattennivå än riktlinjen

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Kapaciteten på allmänt ledningsnät bedöms i tidigt skede medge uttag av brandvatten. Byggnader högre än 40 m innebär större brandvattenkrav.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Nyttillkommande bebyggelse har behov av sprinklat vatten. Utredning behöver göras i tidigt skede för att se om ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinklers eller ej.

Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till befintliga serviser i Kilsgatan samt Kämpegatan. Fastigheten Gullbergsvass 5:27 har serviser för samtliga ändamål i Kilsgatan. Fastigheten Gullbergsvass 5:17 har serviser för samtliga ändamål i Kilsgatan samt serviser för spill- och dagvatten i Kämpegatan. Fastigheten Gullbergsvass 5:28 saknar serviser varav nya behöver byggas i Kämpegatan.

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin.

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

### **Spillvattenpumpstation**

Befintlig Spillvattenpumpstation intill Kilsgatan, vid korsningen mot Kämpegatan bibehålls. Anläggningen påverkas av planerad höjning av Kilsgatan i öst-västlig riktning. Påverkan på spillvattenpumpstationen har beaktats i trafik- och utformningsförslaget kopplat till manövrering av anläggningen och tillhörande ledningar. Synliga delar av stationen kommer behöva justeras i höjddled, gäller både brunnssringar med luckor och luftningsrör, förankringsbyglar och ventiler. Därtill kan viss teknisk utrustning och tillhörande ledningar komma att påverkas och kan behöva flyttas. Angöring till

pumpstationen säkerställs för möjlighet till uppställning för fordon vid drift och akuta åtgärder under dygnets alla timmar. Vidare dialog med Kretslopp och vatten krävs vid projektering.



Figur 44. Bild visar befintlig spillvattenpumpstation vid Kilsgatan.

### Värme

Fjärrvärme finns för fastigheterna 5:27 och 5:17. Förutsättningarna för att anslutna fastigheterna i framtiden är goda men det kan krävas ledningsförstärkning.

### El och tele

Det befintliga elnätet som finns framdraget lara av att försörja ungefär 10 000 BTA kontor/hotell/bostäder, enligt GENAB:s uppskattningar. Då aktuell detaljplan omfattar en exploatering på cirka 20 000 BTA planerar exploatören att nyttja det befintliga lågspänningselnätet genom överskott från intilliggande fastigheter. På så vis behöver ingen ny nätstation uppföras. Det kan ske under förutsättning att den nya exploateringen inte beställer mer än 750A samt att någon av de befintliga kunderna kan avvara en kabel på 250A. Dessa förutsättningar kan ändras med tiden.

Befintliga ledningar som behöver beaktas, nya ledningar samt ansvar för flytt och framdragande av ledningar.

Inför nybyggnation och höjning av gata kommer elledningar behöva flyttas i sidled för att inte påverkas av byggplatsåtgärder.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till <Göteborgs Energi Nät AB / Ellevio> (beroende på planens geografiska läge) i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av <Göteborgs Energi Nät AB:s / Ellevios> (beroende på planens geografiska läge) anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

### Övriga ledningar

Göteborgs Energi har befintliga fjärrkylaledningar inom det aktuella området.

Fjärrkylaledningar bedöms av Göteborgs energi i detta fall kunna ligga kvar i befintligt läge efter byggnation, förutsatt att åtkomst till de två ventilpaketen säkerställs. Det finns vidare en signalkabel tillhörande fjärrkylaledningen.

Göteborgs Energi Gasnät AB har gasledningar som är tagna ur drift i området.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i anslutning till detaljplaneområdet. Anläggningarna är belägna i Kilsgatan i nord-sydlig och västöstlig riktning.

Befintlig fjärrkylaledning, gasledning samt signalkabel behöver beaktas i utbyggnad av kvarter och gata. Inför nybyggnation kommer även fiber behöva flyttas i sidled för att inte påverkas av byggplatsåtgärder.

### Leveranser och avfallshantering

Avfallshantering och leverans sker på allmänplats gata via dels befintlig lastplats på Kilsgatan i nordsydlig sträckning, samt via ny angöringsyta i östvästlig streckning.

Avfallshanteringen anordnas inom planområdet. Utgångspunkten är att avfall ska hämtas från respektive fastighet.

En möjlig lösning för avfallshanteringen har tagits fram utifrån kontor som den mest troliga användningen.

Exploatörens intention i nuläget är att fortsatt hantera avfallshanteringen för Kilsgatan 10 via den befintliga avfallslösningen som finns för fastigheten idag. Avfallshanteringen för den nytillkommande bebyggelsen är tänkt att lösas separat i den sydöstra delen av planområdet. Om den befintliga avfallshantering för Kilsgatan 10 inte bedöms som lämplig i fortsättningen föreslås den förläggas tillsammans med avfallshanteringen för den tillkommande bebyggelsen.

Vid användning bostäder är även bedömningen att det går att lösa ett grovavfallsrum i gatuplan. Slutgiltig lösning hanteras i bygglovsskedet.

Renhållningsfordon kommer ha angöringsmöjlighet och utrymmen som ska kunna nås med avfallsbil placeras i anslutning till möjlig angöring. Det befintliga gatunätet är relativt förgrenat och tillgängligheten för renhållningsfordon bedöms som acceptabel inom hela planområdet. Rundkörning kan ske till såväl nytillkommande bebyggelse samt befintlig bebyggelse inom planområdet. Inga vändytor bedöms behövas.

Höjningen av Kilsgatan i östvästlig sträckning bedöms inte påverka hämtningen av avfall. Lutningen kommer inte att överskrida kravet på maxlutning (max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation).

### Övriga åtgärder

#### Geotekniska åtgärder

Framtaget geotekniskt PM (Afray, 2023) utgår från att antal våningsplan är mellan 10 och 18. Totalt bedöms det att den nya byggnaden maximalt kan omfatta 21 500 kvm. Byggnaden kommer troligtvis att ha en källarvåning för bilparkering.

Totalstabilitet mot Göta älv och mot Gullbergstunneln bedöms inte påverkas negativt av planerad byggnation. Ny byggnad grundläggs lämpligen med pålgrundläggning. Pålgrundläggningen utförs lämpligen med långa vertikala pålar för att inte påverka befintlig kringliggande pålgrundläggning samt för att undvika effektivspänningsökningar som medför sättningar. Då sättningsdifferenser skulle kunna uppkomma mellan pålade konstruktioner och omkringliggande mark kan åtgärder för att motverka dessa behöva

vidtas. Ledningar bör utföras med flexibla anslutningar för att kunna ta upp sättningsdifferenser.

Vidare innebär schakten för källarplanet att en avsevärd jordvolym kommer att avlägsnas vilket är positivt för totalstabiliteten. Tidigare kontroller av totalstabiliteten för byggnationen norr om aktuellt planområde visar på tillfredställande stabilitet. Källarvåningar bör utformas vattentäta för att grundvattensituationen ska påverkas så lite som möjligt.

### *Markhöjning av Kilsgatan*

Höjning av markyta bör lastkompenseras med till exempel lättfyllning (Afry 2023). I framtaget trafik- och utformningsförslag (Sweco 2023) föreslås lättfyllnad av skumglas för höjningen av Kilsgatan. Även fyllning mot befintlig mur mot E45 kompenseras med lättfyllnad och så inte belastningen på muren överskrids. Befintliga L-stöd för plantering byts till högre för att anpassa till ny höjd alternativt flyttas upp till högre grundläggningsnivå.

### *Omgivningspåverkan*

En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser, med hänsyn till befintliga pålgrundläggningar ska tas fram inför planerade entreprenadarbeten i den fortsatta projekteringen av byggnaden. I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas. Riskanalysen ska vidare omfatta krav angående vibrationer och förskjutningar från ledningsägare och Göteborgs stad. Bedömning av behovet av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan görs när riskanalysen är upprättad. I samband med detaljprojektering bör även en byggnadsteknisk beskrivning upprättas där de geotekniska frågeställningarna noga beaktas.

### *Påverkan Gullbergstunneln*

I direkt anslutning söder om planområdet ligger Gullbergstunneln, som är Göteborgs Stads anläggning. Byggnation, anläggningar och andra markåtgärder i anslutning till tunnelkonstruktionen får inte utföras så att tunnelanläggningen skadas eller påverkas negativt. Gullbergstunneln bedöms i den framtagna geotekniska utredningen inte påverkas negativt av planerad byggnation (Afry 2023). Den planerade höjningen av Kilsgatan bedöms inte heller påverka konstruktionen.

Ett skriftligt godkännande från den enhet inom Stadsförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen kommer krävas vid byggnation. Vidare kommer ett avtal om bevakningsledare att upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan antagandet av detaljplanen.

I utförandeskedet ska även ett kontrollprogram tas fram utifrån upprättad riskanalys som följer upp omgivningspåverkan och som bland annat anger gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

Inga planbestämmelser med avseende på de geotekniska förhållandena bedöms vara nödvändiga.

### Vibrationer

Ett PM för vibrationer har tagits fram av (Afry 2022). Utredningen pekar på att byggnadens grundläggning och byggnadskonstruktion ska anordnas så att vibrationshastigheten inom bostadsrum högst ska vara  $v_w = 0,4$  mm/s vägd RMS nattetid (22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s. Det säkerställs genom planbestämmelse.

### Markmiljö

Ett PM gällande förorenad mark (Relement, 2022) har tagits fram inom arbete med detaljplanen. Utredningen pekar på att vid en kommande exploatering kommer i princip alla fyllnadsmassor behöva schaktas ur för att ge plats åt källare. Detta innebär att marken automatiskt saneras till känslig markanvändning (KM). Merkostnaderna blir inte obetydliga men är att betrakta som normala vid nybyggnationer inom centrala Göteborg. Genomförda undersökningar visar med mycket stor säkerhet att området inte är kontaminerat av klorerade lösningsmedel. Några ytterligare undersökningar utöver sedvanlig avfallsklassning av kommande schaktmassor bedöms inte vara motiverade. Inför grundläggningsschakt ska dock en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöförvaltningen.

### Arkeologi

Det finns inte några kända fornlämningar i området.

### Luftfart

En flyghinder- och CSN-analys är utförd av Luftfartsverket. Den visar att ingen flygtrafik kommer att störas av den nyttillkommande bebyggelsen. Försvarsmakten har inte lämnat synpunkter på planförslaget med anledning av störd flygtrafik.

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Enligt Luftfartslagen SFS (2010:500 6 kap 23§) ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförandet av ett högt objekt. Anmälan skall göras till Försvarsmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 20 m (45m inom sammanhållen bebyggelse) och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten.

### Buller

En bullerutredning (Norconsult, 2023) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Utredningen sammanfattas nedan:

Utredningsområdet berörs av trafik från flera omgivande vägar samt spårväg. Kvarter inom pågående detaljplan för överdäckning av Götaleden har varit en förutsättning i bullerberäkningarna för Gullbergsvass 5:17.

För kontor och hotell finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från trafikbuller för mindre lägenheter, 65 dBA, blir därmed dimensionerande om det planeras för att bygga bostäder. Planbestämmelsen ( $v_1$ ) reglerar lägenhetsstorleken begränsas max 35 m<sup>2</sup>.

Beräkningar har gjorts utifrån planerat nytt hus i upp till 18 våningar. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad klarar riktvärdet för trafikbuller (65 dBA) vid samtliga fasader. Eftersom samtliga byggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 65 dBA, finns inga riktvärden för maximal ljudnivå från trafikbuller att förhålla sig till.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelse att bostäder inte får placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger >65 dBA.

Om bostadslägenheter förläggs mot norr mot gården klaras riktvärdena för uteplats på balkonger för flertalet lägenheter. Riktvärdena klaras även på gemensam uteplats om sådan förläggs på gården mot norr.

I detaljplanen finns planbestämmelse om att bostäder bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Beräkningarna av buller från verksamheter visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå kvällstid och maximal ljudnivå nattetid för bostäder överskrider för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med 18 våningar) på de östra och norra fasaderna i våning 7 och uppåt. Vid övriga fasader på det planerade huset beräknas riktvärdena för bostäder klaras. För kontor finns inga riktvärden utomhus vid fasad för buller från verksamheter.

I detaljplanen finns planbestämmelse om att bostäder inte får placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger <45 dBA kvällstid och maximal ljudnivå nattetid <55 dBA.

Aktuell bullerutredning utgår från att kvarteren inom pågående detaljplan för överdäckning av Götaleden har byggts ut. Det finns osäkerheter, både gällande bebyggelsestruktur och trafikutformning, som innebär att exploateringen riskerar att utföras inom ett område som skiljer sig från underlaget. Det gör att det finns en risk att resultaten från bullerutredningen inte längre stämmer med den verkliga situationen vid projektering och att riktvärdena därför inte uppnås. Det är därför viktigt att bullerfrågan utreds ytterligare i bygglovsskedet, för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås.

### **Luft**

Inom arbete med detaljplan har en platsbedömning för luft (Stadsbyggnadskontoret, Miljöförvaltningen, 2022) tagits fram. Resultatet visar att med tanke på den goda marginalen upp till gränsvärdena bedömer miljöförvaltningen att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

### **Kompensationsåtgärder**

En bedömning av behov av kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster (Stadsbyggnadskontoret, 2022) har genomförts inom arbete med detaljplan. I bedömningen för aktuell detaljplan framkom att det inte finns ekosystemtjänster inom planområdet idag, bortsett från kulturhistoria genom Kilsgatan 10 som istället hanteras inom kulturmiljöutredningen i detaljplanearbetet. Därmed är bedömningen att det inte förekommer något behov av kompensation.

## Fastighetsindelning

Planen avser inte reglera fastighetsindelning eller innehålla u-områden.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

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

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats gata i anslutning till planområdet. Åtgärderna finansieras genom exploateringsavtal.

### Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet          | Erhåller mark    | Avstår mark      | Markanvändning |
|--------------------|------------------|------------------|----------------|
| Gullbergsvass 5:17 | Ingen förändring | Ingen förändring | Kvartersmark   |
| Gullbergsvass 5:27 | Ingen förändring | Ingen förändring | Kvartersmark   |
| Gullbergsvass 5:28 | Ingen förändring | Ingen förändring | Kvartersmark   |

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Ingen mark kommer att lösas in i planområdet.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Exploatören kommer utreda vidare behovet av fastighetsbildningsåtgärder avseende befintliga fastigheter inom detaljplanen.

Före beviljande av bygglov kan fastighetsbildningsåtgärder enligt ovan behöva vara genomförda.

### Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för området i nuläget.

Det kan uppstå ett behov av gemensamma lösningar eller att ytor för avfallshantering genom till exempel gemensamhetsanläggning eller servitut då planområdet i nuläget är uppdelat i flera fastigheter. Exploatörens utgångspunkt är att planområdet i framtiden ska ingå i samma fastighet, om det ej sker är det viktigt att exploatören ser över avfallshanteringen utifrån om det behövs avsättas yta för avfallsutrymmen i bottenplan för bostäder och verksamheter på högre våningsplan i byggnaderna.

### Servitut

Befintligt avtalsservitut avseende garagedfart som belastar fastigheten Gullbergsvass 5:26 till förmån för Gullbergsvass 5:27 och 5:28 bedöms inte påverkas. Behovet av

servitut som berör kvartersmarken inom ny detaljplanen och fastigheten Gullbergsvass 5:26 utreds vidare under planarbetet.

### **Ledningsrätt**

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

### **Markavvattningsföretag**

Inte aktuellt inom planområdet.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Befintligt avtalsservitut avseende garagedfart som belastar fastigheten Gullbergsvass 5:26 till förmån för Gullbergsvass 5:27 och 5:28 bedöms inte påverkas. Utformning av garagedfarten har studerats till granskningsskedet.

Exploatören kan ha avtal för hyresgäster som behöver sägas upp inför genomförandet av planen.

Exploatören har haft avtal för uthyrning av parkeringsplatser. Samtliga parkeringsavtal är uppsagda inför kommande rivning av Gullbergsvass 5:17.

Inga övriga befintliga avtal bedöms beröras av planen.

### **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 Skanska Fastigheter Göteborg Ab angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom och utanför avtalsområdet. Exploatören förbinder sig också att betala ett exploateringsbidrag för allmän plats i framtida planläggning av park i Gullbergsvass. Därtill reglerar exploateringsavtalet hur Exploatören ska förhålla sig till Gullbergstunneln för att inte ha en negativ åverkan på tunnelns konstruktion och funktion. Genom exploateringsavtalet förbinder sig Exploatören att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. I den aktuella detaljplanen avses åtgärder för höjning av gata i anslutning till planområdet samt anläggande av park vid Gullbergskaj. Parkområdet är utpekade i Översiktsplan för Göteborg som förordar ett älvstråk längst Gullbergs Strandgata innehållandes park. Åtgärderna längst Gullbergskaj behövs emellertid utredas vidare i kommande detaljplaner för att få ett helhetsgrepp kring utvecklingen i området.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 5:27 innan detaljplanen antas.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan kommunen och Skanska Fastigheter Göteborg AB. Avtalet avser att säkerställa att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanens antagande.

### **Avtal mellan kommun och Trafikverket**

Ett avtal om bevakningsledare kommer att upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan antagandet av detaljplanen. Syftet med avtalet är att säkerställa Gullbergstunnelens funktion och konstruktion.

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

Ett avtal mellan exploatören och fastighetsägaren för Gullbergsvass 5:26 kommer upprättas innan antagandet av planen.

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

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

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

## **Dispenser och tillstånd**

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning bedöms inte föreligga för genomförandet av planen.

## **Tidplan**

Samråd: 1: a kvartalet 2023

Granskning: 4:e kvartalet 2023

Antagande: 2: a kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: under 2024

Färdigställande: under 2026 eller 2027.

### Upplysningar

#### Gullbergstunneln

Utifrån planområdets närhet till Gullbergstunnelns anläggning är bedömningen att det krävs ett skriftligt godkännande från den enhet inom Stasmiljöförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen för att säkerställa att byggnationerna inte påverkar anläggningen.

#### Avlopps nät

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För planer som följer BFS 2020:5 och 2020:8 finns upplysningar i planbeskrivningen istället för på plankartan.

#### Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

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

## Överväganden och konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen innebär en hög exploatering i förhållande till planerade kvarter i närområdet som är av en lägre densitet och skala. Ett viktigt övervägande i planarbetet har varit anpassningen av den tillkommande byggnadens volym skala och utformning mot den befintliga miljön. Därtill har också tillkommande

exploatering i närområdet vägts in. Det som motiverar en högre bebyggelse är att den möjliggör för en stadsutveckling med en effektivare markanvändning i ett centralt läge, nära mycket god kollektivtrafik. Kvaliteter som tillsammans bedöms motivera planförslaget.

### **Volym och skala**

En generell inriktning inom staden är att bebyggelse ska falla i skala mot älven för att ta hänsyn till älvrummets topografi. Ett övervägande som gjorts i planarbetet är att delvis frånga den inriktningen då planens högdal i stället trappar upp i höjd gentemot intilliggande detaljplan för överdäckningen i söder. Bedömningen är att en trappning av den tillkommande bebyggelsen, både som volym och genom fasadindelningar av byggnadens volymer är bättre än att en jämnhög byggnad på tio våningar. Byggnaden föreslås trappa ner i väster och upp i öster mot Kämpegatan. Inför granskningsskedet har ett högre våningsantal för den högre byggnadsvolymen prövats.

Den sammanvägda bedömningen är att det finns stöd för en högre byggnad i detta läge vid korsningen för de större gatorna Kämpegatan och Mårten Krakowgatan. Den framtida funktionen av Kämpegatan som ett av stadens huvudstråk gör att bebyggelsen bedöms kunna tåla en högre bebyggelse i synnerhet i öster, delvis även i söder. Kämpegatan pekas ut som ett av stadens framtida huvudstråk som kommer bilda en ny entré till centralstationen och en direkt koppling mot älven. Det finns vidare ett positivt planbesked för ett högre hus på motsatt sida på Kämpegatan om att pröva lämpligheten för en byggnad upp till cirka 16–17 våningar. Dessa båda byggnadsvolymer bedöms tillsammans kunna utgöra en framtida fond mot Kämpegatan som en första entré till centralenområdet.

Öster om planområdet ligger kvarteret Bronsen med ett flertal kulturhistoriska byggnader bland annat byggnaden Pagoden. Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet (Kilsgatan 10) som innehåller stora kulturhistoriska kvaliteter. Trappningen av den tillkommande bebyggelsen bedöms minska påverkan på kulturmiljövärdena på Kilsgatan 10. Det finns även ett flertal utformningsbestämmelser för att skapa en övergång från den tidigare skalan i kvarteret till en högre bebyggelse i öster.

Genom planförslaget sker en påverkan på nuvarande stadsbild och på kulturmiljön i området, genom planförslagets anpassningar med trappningar och utformningsbestämmelser bedöms påverkan minska och förslaget bidrar starkt till intresset av att förtäta området med en stadsmässig bebyggelse och bidrar till att skapa en attraktiv stadsmiljö. Med de anpassningar som är genomförda exempelvis med trappningar är bedömningen att intresset av en attraktiv stadsmiljö med hög täthet väger tyngre än den påverkan som sker på nuvarande stadsbild och kulturmiljö.

### **Utformning och gestaltning**

Den höga exploateringen, byggnaden på Kilsgatan 10 samt närheten till Pagoden och gamla Tobaksmonopolets bebyggelse kräver hög kvalitet i utformningen av den tillkommande bebyggelsen, inte minst den lägre delen i mötet mot Kilsgatan 10 samt den högre delen som föreslås gå upp mot 18 våningar mot Kämpegatan som kommer synas på långt håll i stadsbilden.

Flertalet utformningsbestämmelser har införts för bebyggelsens form och utformning, för att säkerställa en anpassning till bebyggelsen i närområdet, bidra till ett levande gatuplan, samt fört att sträva mot den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur. Planområdet ligger i ett område där det finns bebyggelse från sena 1800-talet och början av 1900-talet och varav förvaltningen bedömer att det finns lagstöd för att införa bestämmelser kopplade till anpassning till den befintliga miljön.

I arbetet med gestaltningen har förvaltningen gjort bedömningen att bestämmelser som reglerar de större greppen kopplat till den tillkommande byggnadens fasaduppbyggnad och fasadindelning mot gata av störst vikt att reglera. En symmetrisk inordning med en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ett tydligt takfot, alternativt tydligt takfall bedöms ha störst betydelse. Vidare har fönstersättning, fasadens täthet i förhållandet mellan fönster och fasad samt fasadmaterial reglerats genom bestämmelser då dessa faktorer bedöms förstärka tillsammans med en tydlig fasasindelning bidrar till byggnadens anpassning till intilliggande bebyggelse och skapar förutsättningar för att uppnå en fasadarkitektur med bäring den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper.

Förvaltningen har även övervägt att reglera in takfall/sadeltak för delar av bebyggelsen. Förvaltningen ser det inte som lämpligt att styra det till sadeltak då takytorna behöver användas för takterrasser och hantering av dagvatten som annars är svårt att lösa på fastigheten. Detaljplanen hindrar dock inte att takfall/sadeltak uppförs i byggnadens mellandel som regleras med byggandshöjd i stället för nockhöjd, vilket inte ger minskad byggnadshöjd om sadeltak skulle väljas.

### Dagsljus

Den höga exploateringen som föreslås i planområdet påverkar möjligheten att skapa goda dagsljusförhållanden i och utanför området. Under arbetet med volymstudier har avvägningar gjort gällande dagsljuset där byggnadens lägre delar fått anpassat sig efter möjligheten att få bra dagsljusförhållanden i den nytillkommande byggnaden men även påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet har påverkat volymernas utformning.

Dagsljusanalysen visar att dagsljuset framför allt är en utmaning för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. De framtagna utredningarna visar på att exploateringen kommer ge störst påverkan på före detta Tobaksmonopolets byggnad öster om planområdet och på Kilsgatan 10 inom planområdet. Att ändra byggnadernas fasader ses som svårt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Flera höjder har studerats för den nya bebyggelsen under planarbetets gång. Studierna visar att dagsljusvärdena redan idag har svårt att uppfylla dagens krav på dagsljus och att det kommer bli en negativ påverkan på befintlig bebyggelse även om den nya bebyggelsen är lägre än i förslaget. Dagsljuspåverkan för en ytterligare höjning av den högre byggnadsvolymen har till granskningen studerats och bedöms få marginell påverkan. Påverkan från nuvarande förslag bedöms inte vara ovanligt centralt i staden och det kan finnas åtgärder som exempelvis ändrade möbleringsplaner alternativt avsteg med hänsyn till att det är kulturhistoriska värden i byggnaderna. Att tillskapa den nya byggrätten enligt förslaget bedöms som helhet vara en rimlig avvägning.

**Kilsgatan 10**

Planområdet innehåller i väster en kulturhistoriskt intressant byggnad från 1880-talet i tre våningar. Byggnaden har dåliga dagsljusförhållanden, ej säkrade nivåer för högvatten om inte tekniska åtgärder för att skydda byggnaden vidtas och en tillgänglighet som inte uppfyller dagens krav. Särskilt svåra förhållanden gällande dagsljus och tillgänglighet gäller för de två flyglarna mot gården. Den framtagna kulturmiljöutredningen pekar på mycket höga värden för hela ursprungsvolymen vilket även inkluderar flyglarna.

I avvägningen mellan att skapa en ändamålsenlig byggnad gällande dagsljus, följa tematisk översiktsplan för översvänningsrisker och skapa tillgängliga ytor i ett framtida kontor har stadsbyggnadsförvaltningen landat i att kulturmiljövärdena i byggnaden väger tyngre då byggnaden är ensam i sitt slag i Gullbergsvass och därför ska bevaras.

**Sammantagen bedömning**

Sammanvägningen är att värden som staden tillförs väger upp mot förändringarna. Det blir ett tillskott av människor som arbetar, ett visst tillskott av service i ett centralt kollektivtrafknära läge. Den sammanfattade bedömningen är att det enskilda ekonomiska intresset samt det allmänna intresset för förtätning med därmed förknippade miljöaspekter väger tyngre än den påverkan som sker på allmänna kulturmiljöintressen, stadsbild samt dagsljus.

**Motiv till detaljplanens reglering**

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

**Användningsbestämmelser för kvartersmark**

| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Läge i kartan    |
|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| C          | Centrum     | Planområdets läge med närhet till regional kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen. Detta ger också goda förutsättningar för resor utan bil.<br><br>Centrum medger en flexibel användning där handel kan bidra till ett mer levande gatuplan. | Hela planområdet |
| B          | Bostäder    | Bostäder medges för att ge flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö. Det goda kollektivtrafikläget skapar goda möjligheter för ett boende med lågt bilbehov.                                                                                                                                                                          | Hela planområdet |

**Egenskapsbestämmelser**

| Beteckning     | Bestämmelse                                      | Motiv till reglering                                                                                       | Läge i kartan                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Ö <sub>1</sub> | Marken får inte förses med byggnad bortsett från | Syftar till att säkerställa att befintlig gårdsmiljö med omkringliggande byggnad i hästskoform inte förses | Gäller befintlig stenlagd gård inom hästskoformen som är en del av den |

|                |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | underjordiska tekniska anläggningar.                                                                             | med byggnad. Underjordiska tekniska anläggningar får anläggas på ytan, såsom hantering av dagvatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | befintliga byggnaden inom Kilsgatan 10.                                                         |
| s <sub>1</sub> | Bostadsrum får inte finnas i gatuplan.                                                                           | Syftar till att säkerställa ett aktivt bottenplan med handel och verksamheter i ett centralt läge.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gäller hela planområdet utom för befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.                       |
| h <sub>1</sub> | Högsta byggnadshöjd är 24,2 meter över angivet nollplan. Därutöver får sarg samt räcke kring terrasser uppföras. | Reglering av höjd för ny bebyggelse syftar till att anpassa skala efter befintlig kulturmiljö på Kilsgatan 10, enligt planens syfte om att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                      | Gäller byggnadskroppen i planens sydvästra del.                                                 |
| h <sub>2</sub> | Högsta nockhöjd är 18,2 meter över angivet nollplan.                                                             | Höjdbestämmelsen är satt med hänsyn till befintlig huvudbyggnads nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens karaktär och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.<br><br>Skorstenar och ventilation får sticka upp över nockhöjdens nivå.                                                                                                                                  | Gäller befintlig byggnad inom planområdet, Kilsgatan 10.                                        |
| h <sub>3</sub> | Högsta totalhöjd är 73,0 meter över angivet nollplan                                                             | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en höjdel mot en av stadens huvudgator Kämpegatan och i ett läge i staden som bedöms tåla en högre volym. Detta bedöms vara enligt planens syfte att planen är en del av en framtida innerstadsmiljö i en omgivning som utvecklas parallellt.<br><br>Inom totalhöjden ska alla byggnadsdelar rymmas. Flyghinderbelysning undantas dock bestämmelsen. | Gäller för byggnadskroppen i planens östra del.                                                 |
| h <sub>4</sub> | Högsta byggnadshöjd är 37,0 meter över angivet nollplan                                                          | Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gäller volymen med långsida mot Kilsgatan i öst-västlig riktning.                               |
| h <sub>5</sub> | Högsta totalhöjd är 21,00 meter över angivet nollplan.                                                           | Syftet med begränsningen byggnadens volym i höjd och säkerställa dagsljusinsläpp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gäller den del av byggrätten som vetter mot norr och befintlig byggnad inom Gullbergsvass 5:26. |
| h <sub>6</sub> | Högsta totalhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.                                                            | Syftet med begränsningen byggnadens volym i höjd och säkerställa dagsljusinsläpp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gäller den del av byggrätten som vetter mot norr och ny byggnad längs Kämpegatan.               |
| v <sub>1</sub> | Största lägenhetsstorlek är max 35 m <sup>2</sup> .                                                              | Områdets brist på kommunal service i form av skola och förskola och detaljplanens svårighet med att skapa tillräcklig friyta inom och utanför fastigheten gör att lägenhetsstorleken begränsas till max 35 m <sup>2</sup> för att medge                                                                                                                                                      | Gäller hela planområdet.                                                                        |

|                |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                                                                                               | mindre bostäder. Detta syftar till att möjliggöra bostäder och ge möjlighet till en mer blandad stadsmiljö.                                                                                                                                                                  |                                                                             |
| r <sub>1</sub> | Byggnad får inte rivas.                                                                                                                                                                                                                       | Syftar till att säkerställa att befintlig byggnad av bevarandevärde inte rivs enligt 8 Kap. 13 § PBL inte rivs.<br><br>Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning. Bestämmelsen stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv. | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                                   |
| q <sub>1</sub> | Byggnadens ursprungsvolym, i tre våningar mot gata och fyra våningar mot gård i hästskoform kring en gård, ska bibehållas, med undantag för det som anges i bestämmelse k <sub>1</sub> , k <sub>2</sub> , k <sub>3</sub> och f <sub>2</sub> . | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning.<br><br>Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.                                                  | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                                   |
| q <sub>2</sub> | Befintliga röda tegelfasader, portgångens läge, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan ska bevaras.                                                                                | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.                                                         | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                                   |
| q <sub>3</sub> | Trapploppen i byggnadens trapphus ska i sin placering och utformning bevaras.                                                                                                                                                                 | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning.<br><br>Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.                                                  | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                                   |
| f <sub>1</sub> | Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering mellan höjden +19–24 meter.                                                                                                                                          | Bestämmelsen syftar till att bryta ner den nytillkommande bebyggelsens skala och volym för att säkerställa en bättre anpassning till närområdes skala i öster mot Kämpegatan. För aktuell bestämmelse gäller det anpassning mot den befintliga                               | Gäller högdelen, område h <sub>3</sub> och dess östra fasad mot Kämpegatan. |

|                |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                                      | <p>byggnaden norr om planområdet (Gullbergsvass 5:26).</p> <p>En markering i fasad vid befintlig byggnads takfot ska ske någonstans mellan + 19–24 meter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                          |
| f <sub>2</sub> | Tillägg ovan byggnadens ursprungsvolym ska utföras med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, i enlighet med det som anges i bestämmelse q <sub>1</sub> och q <sub>2</sub> . | Syftar till att skapa en flexibilitet i utformning av befintlig byggnad men samtidigt anpassa till byggnadens kulturmiljövärde och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Gäller tillägg ovan befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                                                                                                                   |
| f <sub>3</sub> | Byggnaden ska mot söder vara vertikalt indelad i minst tre urskiljbara byggnadskroppar.                                                                                              | <p>Bestämmelsen syftar till att bryta ner den nytillkommande bebyggelsens skala och volym för att säkerställa en anpassning till närområdets småskaliga fastighets- och verksamhetsindelning samt skapa en bättre relation till gaturummet och omgivningen.</p> <p>Vidare syftar bestämmelsen att bidra till att stärka gatuplanets karaktär genom att bidra till en variation i fasadutformningen vilket även bidrar till en attraktiv stadsmiljö.</p>                                                                                                     | Gäller för hela den sydöstra fasaden av nytillkommande volymer mot gata i söder. Områden betecknat med h <sub>1</sub> , h <sub>3</sub> och h <sub>4</sub> på plankartan. |
| f <sub>4</sub> | Tekniska anläggningar ska integreras i takkonstruktionen, alternativt döljas bakom sarg.                                                                                             | <p>Syftet med bestämmelsen är tekniska installationer integreras i byggnadens volym i takets gestaltning eftersom byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden. Intentionen är att säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar samt säkra arkitektonisk kvalitet av byggnaden, som ligger i ett exponerat läge där övrig bebyggelse i närområdet generellt är lägre.</p> <p>Flyghinderbelysning undantas dock bestämmelsen. Vidare bedöms byggnadsdelar på upp till två decimeter kunna sticka upp ovan eventuell sarg.</p> | Gäller för högdelen i område h <sub>3</sub> .                                                                                                                            |
| f <sub>5</sub> | Om totalhöjden är mellan +53 och +63 över angivet nollplan ska indrag av byggnadskroppen                                                                                             | Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gäller för högdelen, område betecknat med h <sub>3</sub> i plankarta.                                                                                                    |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                          |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | ske minst 3 våningar frånnock. Indraget ska ske från byggnadens hörn med sammantaget minst 60 m <sup>2</sup> , minsta enskilda indrag är 10 m <sup>2</sup> .                                                                                          | samtidigt uppnå en god stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                          |
| f <sub>6</sub>  | Om totalhöjden är mellan +63 och +73 över angivet nollplan ska indrag av byggnadskroppen ske minst 4 våningar frånnock. Indragen ska ske från byggnadens hörn med sammantaget minst 60 m <sup>2</sup> , minsta enskilda indrag är 10 m <sup>2</sup> . | Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö.                                                                                                                                        | Gäller område betecknat med h <sub>3</sub> i plankarta.                                                                                  |
| f <sub>7</sub>  | Gatuplan mot gata ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning.                                                                                                                                                          | Bestämmelsen syftar dels till att bidra till aktiva och levande gatuplan vilket bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö.<br><br>Vidare syftar bestämmelsen syftar till att den tillkommande bebyggelsen anpassas och inordnar sig till närområdets befintliga karaktär vars gaturum har en tydligt upplevd horisontell och jämn prägel. | Gäller för område h <sub>3</sub> och h <sub>4</sub> .                                                                                    |
| f <sub>8</sub>  | Fasad i gatuplan ska till minst 35% utgöras av transparent glasadyta.                                                                                                                                                                                 | Syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär samt möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                                 | Gäller för byggnadsvolymer som vetter mot gata inom områdena betecknat med h <sub>1</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> i plankarta. |
| f <sub>9</sub>  | Oglasade fasadytor får högst vara 12 meter i bredd.                                                                                                                                                                                                   | Syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär samt möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                                 | Gäller för byggnadsvolymer som vetter mot gata inom områdena betecknat med h <sub>1</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> i plankarta. |
| f <sub>10</sub> | Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasaden ska ha en hög andel fasadyta i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt                                             | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytillkommande bebyggelse inordnar sig och skapar ett hänsynsfullt möte mot den befintliga byggnaden Kilsgatan 10 inom planområdet. Vidare syftar bestämmelsen att understödja en anpassning till närområdets horisontella prägel.<br><br>Kompositionen av fasadens uppbyggnad, fönster och deras         | Gäller för område betecknat h <sub>1</sub> i plankarta.                                                                                  |

|                 |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                 | ha ett artikulerat avslut vid takfot.                                                                                                | proportioner bedöms av ytterst stor vikt för att åstadkomma ett hänsynsfullt möte. Den befintliga byggnadens proportioner och skala t.ex. i dess fönsterstorlek och dess fönstersättning bedöms som viktiga aspekter att omhänderta. Fasaden kan vidare tillskapas horisontella formelement med bäring till Kilsgatan 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| f <sub>11</sub> | Fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej i gatuplan eller mot innergård.                                                | Bestämmelsen syftar till att säkerställa symmetrisk och vertikal fönstersättning för den nytillkommande bebyggelsen för att säkerställa anpassning till närområdets befintliga kulturmiljö och dess karaktär samt säkerställa en framtida attraktiv stadsmiljö. Mot bakgrund av en attraktiv stadsmiljö behöver inte fönstersättningen följa vertikalitet i gatuplan.<br><br>Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33.                                                                                                                                                                                           | Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.            |
| f <sub>12</sub> | Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, gäller ej mot innergård.                                                          | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytillkommande bebyggelse inordnar sig till områdets befintliga karaktär med byggnader av kulturmiljövärde inom och i anslutning till planområdet. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för en framtida attraktiv stadsmiljö.<br><br>Bestämmelsen är särskilt viktig i område (h <sub>1</sub> ). För övriga delar av planområdet bedöms även större inslag av material som puts och stenmaterial som lämpligt. Detaljer i andra material såsom plåt, trä och betong tillåts som kontrasterande material.<br><br>Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33. | Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.            |
| f <sub>13</sub> | Byggandens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering, gäller ej mot innergård. | Bestämmelsen syftar till att den tillkommande bebyggelsen anpassas och inordnar sig till närområdets befintliga karaktär vars gaturum har en tydligt upplevd horisontell och jämn prägel.<br><br>Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gäller för områden betecknade med h <sub>3</sub> och h <sub>4</sub> i plankarta. |

|                |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub> | 65 % av fasadlängden ska mot gata ha en minsta våningshöjd av 5 meter med ett minsta rumsdjup av 6 meter.                               | Bestämmelsen syftar till att bidra till aktiva och levande gatuplan, med ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö.<br><br>Inom syftet för bestämmelsen ryms möjligheten att uppföra entresolplan fram till 2 meter från fasad.       | Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10. |
| e <sub>2</sub> | Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e <sub>2</sub> betecknade områden är 20 000 m <sup>2</sup> .                          | Reglerar största bruttoarea per byggnad, för att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                                                                | Inom respektive byggrättsvolym.                                       |
| e <sub>3</sub> | Om totalhöjden överstiger +43 får det översta våningsplanet högst ha 500 m <sup>2</sup> BTA.                                            | Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö.                                                                                                     | Gäller område betecknat med h <sub>3</sub> i plankarta.               |
| k <sub>1</sub> | Fönster och portar skall utföras i trä och till form, indelning och proportioner anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär.        | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Bestämmelse tillämpas för att reglera vilka interiöra karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på.<br><br>Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv. | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                             |
| k <sub>2</sub> | Taktäckning ska vara i tegel eller plåt, som i kulör ska vara anpassad till byggnadens ursprungliga karaktär.                           | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Bestämmelse tillämpas för att reglera vilka interiöra karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på.<br><br>Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv. | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                             |
| k <sub>3</sub> | Takkupor ska utföras i plåt med kulör som stämmer med byggnadens ursprungliga karaktär, och ska till antal och placering, anpassas till | Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Bestämmelse tillämpas för att reglera vilka interiöra karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på.                                                                                         | Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.                             |

|  |                          |                                                                                  |  |
|--|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | byggnadens proportioner. | Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv. |  |
|--|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|

**Egenskapsbestämmelser (generella för planen)**

| Beteckning | Bestämmelse                                                                                                                                                                                                                                                                      | Motiv till reglering                                                                                                                                                        | Läge i kartan                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|            | Byggnadens grundläggning och byggnadskonstruktion ska anordnas så att vibrationshastigheten inom bostadsrum högst ska vara $v_w = 0,4 \text{ mm/s}$ vägd RMS nattetid (22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst $0,3 \text{ mm/s}$ . | Bestämmelser syftar till att skydda mot störningar i form av vibrationer.                                                                                                   | Gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.                   |
|            | Minst 350 kvm av tillkommande takyta ska utformas för utomhusvistelse.                                                                                                                                                                                                           | Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för utomhusvistelse på tak med hänsyn till detaljplanens svårighet att skapa tillräcklig friyta inom och utanför fastigheten. | Gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.                   |
|            | Hårdgjorda ytor ska utformas så att minst $10 \text{ mm/m}_2$ dagvatten kan fördröjas och renas.                                                                                                                                                                                 | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa dagvattenhantering.                                                                               | Gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.                   |
|            | Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst $+2,8$ meter över nollplanet om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd, med undantag för områden betecknat med $q_2$ .                                                                                                | Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningssrisker (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.               | Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgratan 10. |
|            | Bostäder får ej placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger $>65 \text{ dBA}$ .                                                                                                                                                                    | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa en god boendemiljö.                                                                               | Gäller hela planområdet.                                               |
|            | Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst $50 \text{ dBA}$ ekvivalent ljudnivå och $70 \text{ dBA}$ maximal ljudnivå.                                                                                                             | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.                                                                                  | Gäller hela planområdet.                                               |
|            | Bostäder får ej placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger $<45 \text{ dBA}$ kvällstid och maximal ljudnivå nattetid $<55 \text{ dBA}$ .                                                                                                          | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.                                                                                  | Gäller hela planområdet.                                               |
|            | Minst $100 \text{ kvm}$ bruttoarea i entréplan inom                                                                                                                                                                                                                              | Bestämmelsen syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär genom att                                                                                                  | Gäller hela planområdet                                                |

|  |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | användningsområdet ska utgöras av lokaler för centrum- eller verksamhetsändamål, ej kontor. | säkerställa handel i gatuplan för att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.                                                                                                                                                                                       | utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10. |
|  | Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.                           | Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. | Gäller hela planområdet.                      |

### Nollalternativet

Nollalternativet är ett referensalternativ för att bedöma detaljplanens föreslagna markanvändning med avseende på miljöeffekter och konsekvenser.

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd på 16 meter och en trolig utveckling är att befintlig byggnad från 1970-talet kvarstår eller rivs och ersätts med ny bebyggelse som även inkluderar gården som kan bebyggas. På så vis kan kvarteret byggas samman med bebyggelsen i norr samt slutas mot öster mot Kämpegatan med en lägre byggnad. Om planen inte upprättas finns viss risk att kulturmiljövärdet på Kilsgatan 10 förvanskas eftersom byggnaden saknar skydd i gällande plan.

Om planen inte upprättas utvecklas inte området i enlighet med Centralenområdet i stort.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats vilket medför begränsade möjligheter till positiva sociala konsekvenser som kunde haft betydelse för såväl detaljplanen, närmiljön och stadsdelen. Detaljplanens negativa konsekvenser för sociala aspekter är främst avsaknaden av allmän plats och offentlig service. Detta innebär att detaljplanen inte bidrar till närmiljöns eller stadsdelens behov av friyta och service. Det innebär också att boende och verksamma inom detaljplanen inte kommer att erbjudas tillräcklig friyta. Detaljplanen kan emellertid skapa positiva konsekvenser i form av exploateringsbidrag för bostadsnära park inom en framtida kajpark. Detta har betydelse för såväl barn som rör sig i området, för boende och verksamma inom aktuell detaljplan och andra inom Centralenområdet.

### Sammanhållen stad

Tillsammans med områdets stadsomvandling i stort kan detaljplanen bidra till positiva sociala konsekvenser, som till exempel omvandling av Kilsgatan till ett mer trivsamt gaturum och tillskapande av grönska både inom Kilsgatan, vid muren mot Mårten Krakowgatan samt på takterrasser inom detaljplanen.

### Samspel

Detaljplanen utvecklas parallellt med flera andra pågående projekt i staden och bidrar till en ökad stadsmässighet och sammanhållen stad i både närmiljön och stadsdelen.

### Vardagsliv

Detaljplanen ger vissa positiva sociala konsekvenser för stadens intentioner att skapa en mer funktionsblandad stad i stort, med aktiva gatuplan. Även möjligheten att uppföra bostäder innebär positiva konsekvenser i form av blandad stadsmiljö.

### Identitet

Detaljplanen fastställer gestaltningsmässiga principer där volym- och skalmässiga avvägningar gjorts mot både befintliga byggnad inom planområdet, närområdet med Pagoden och F.d Tobaksmonopolets lokaler och Centralenområdets utveckling i stort. Även ett säkerställande av kulturmiljövärden på Kilsgatan 10.

### Hälsa och säkerhet

Detaljplanen skapar positiva konsekvenser i form av exploateringsbidrag för bostadsnära park inom framtida kajparken. Detta har betydelse för såväl boende som verksamma inom aktuell detaljplan och andra inom Centralenområdet.

### Barnperspektiv

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

Detaljplanens direkta närhet och närmiljö är inte lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Då detaljplanen inte innehåller allmän plats bidrar detaljplanen i sig självt inte till tillskapande av miljöer för barn att leka eller röra sig fritt.

Detaljplanen medför något bättre gatumiljö för gångtrafikanter och barn då utformningen av Kilsgatan har som målsättning att tillföra grönska och minska fokus på biltrafik.

Centralenområdet utgör ett kontorsintensivt område med brist på offentlig service.

Detaljplanen medför inga positiva konsekvenser för offentlig service.

Aktuell detaljplan medför positiva konsekvenser i form av möjlighet till mer blandad stadsmiljö.

### Miljökonsekvenser

#### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret (2022) 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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplaneförslaget medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen. Den påverkar inte områden eller natur med erkänd skyddsstatus och det finns inte några

skyddsvärda eller rödlistade djurarter inom området. I dagsläget finns ingen grönska inom området och planens möjligheter att bidra till grönska är begränsad. Mindre planteringar och gröna inslag bedöms kunna tillföras på Kilsgatan i öst-västlig riktning samt utemiljöer på terrasser.

### **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

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

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

*Kort sammanfattning av platsens känslighet och planens påverkan.*

Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse med verksamheter och kategoribostäder i ett befintligt utvecklingsområde.

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.

Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 7 oktober 2022. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

*Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.*

Planförslaget kommer att innebära påverkan på kulturmiljön. Betydande påverkan bedöms kunna undvikas genom varsam utformning med utgångspunkt i byggnadens och omgivningens kulturhistoriska värden och stöd i tydliga planbestämmelser.

Det råder en brist på allmän plats i området i stort och tillgången till grönytor är sämre än önskvärt. Planen ökar behovet av allmän plats och bidrar samtidigt inte med någon större vistelseyta till området. Planen tillför viss grönska och bidrar till lokalklimatet i närmiljön på småskalig nivå.

Planen möjliggör en effektivare markanvändning och exploatering nära mycket god kollektivtrafik, vilket är positivt för att främja ett hållbart resande. Planen bidrar till att förbättra framkomligheten för gångtrafikanter, tills viss del även för cykeltrafikanter.

Planen påverkar inte nationalparker naturreservat, kulturresevat, naturminne, biotopskyddsområde, djur- och växtskyddsområde, strandskyddsområde, vattenskyddsområde eller Natura2000område. Planen påverkar inte heller skyddade djur- och växtarter.

Det finns ingen risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft, buller eller vatten.

### Miljömål

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 anges de tre miljömålen *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. För varje miljömål finns delmål som fokuserar på Göteborgs Stads egen verksamhet.

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats och påverkar inte någon befintlig grönyta, som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för miljömålet *hög biologisk mångfald*. Detaljplanen bidrar inte till att tillskapa ny natur- eller parkmark i området men tillför viss grönska på takterrasser och inom gatumiljön.

En möjlig positiv effekt för *klimatavtrycksmålet* är att detaljplanen möjliggör för stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik. Detta innebär att planen bidrar till tillskapande av kontor, handel- och verksamhetslokaler samt kategoribostäder i ett läge med mycket goda förutsättningar för hållbart resande. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma.

De positiva effekterna kopplat till *klimatavtrycksmålet* står i viss målkonflikt till *människomålet*, som bedöms påverkas negativt. Detaljplanen innebär ett tillskott av verksamheter och kategoribostäder vilket genererar en ökning av antalet boende och verksamma som lever och verkar i området som idag har få grönområden, jämfört med andra delar av staden. Detaljplanen bidrar inte till att öka eller bibehålla andelen blå och grön yta i staden. Inom detaljplanen finns inte någon allmän plats och därför finns inte heller någon angiven grönytefaktor.

Ett delmål till *Människomålet* är att säkra en god ljudmiljö för göteborgarna. I nära anslutning till planområdet finns relativt mycket trafik och det finns även verksamhetsbuller i området. Omgivningsbuller är den störning i vår omgivning som påverkar flest, där trafikbuller är den största bullerkällan där bristen på en nära tillgång till grönområden kan påverka människors hälsa och välbefinnande negativt. Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet är bedömningen att detaljplanen i stället

ska bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand. Den framtida parken bedöms ha avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö. Inriktningen är att detaljplanen ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av den framtida parken.

Detaljplanen överskrider inte miljö kvalitetsnormer för luft och de goda förutsättningarna för hållbart resande innebär att planen bedöms medföra begränsad mängd ökad personbilstrafik till området vilket är positivt för hela områdets luftkvalitet och ljudmiljö.

### **Naturmiljö**

Det bedöms ingen negativ påverkan på naturmiljön.

### **Kulturmiljö**

Planförslaget kommer att innebära påverkan på kulturmiljön. Byggnaden på Kilsgatan 10 besitter ett relativt stort kulturhistoriskt värde som ensamt bevarat bostadshus inom utredningsområdet. Byggnaden har renoverats under årens lopp och stora delar av interiören har påverkats. Byggnadens grundvolym i form av en trevåningsbyggnad i hästskoform kring en liten stenlagd gård säkerställs i detaljplanen för att upprätthålla byggnadens starka berättelseförmåga från såväl gatan som gårdsrummet och framtida bebyggelse i öster. Tillägg till befintlig ursprungsvolym ska utformas med hänsyn till byggnadens grundvolym. Detaljplanen säkerställer att befintliga röda tegelfasader, portgångens läge, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan ska bevaras. Detaljplanen säkerställer att trapphusens trapplopp ska bevaras i sin placering och utformning vilket kulturmiljöutredningen pekar ut som viktigt i bevarandet av Kilsgatan 10.

De karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på regleras i detaljplanen. Detta omfattar att fönster och portar vid ombyggnation eller renovering ska överensstämja och anpassas till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Taktäckning ska utgöras av plåt eller tegel i anpassad kulör och takkupor ska utföras i samma material som taket. Fönster ska vara av samma typ som övriga i byggnaden.

### **Påverkan på luft**

Inom arbete med detaljplan har en platsbedömning för luft (Stadsbyggnadskontoret, Miljöförvaltningen, 2022) tagits fram. Resultatet visar att planen har en god marginal upp till gränsvärdena. Miljöförvaltningen bedömer att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för luft.

### **Påverkan på vatten**

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2023) redovisar att lösningar för att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. Utredningen föreslår ett grönt tak på den nya planerade byggnaden. Efter rening och fördröjning i föreslagna gröna tak bedöms mängden av samtliga undersökta föroreningsämnen minska, men målvärdet för fosfor uppnås ej. På grund av att mängderna inte bedöms öka för planområdet försämrars därför inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget är för del av allmän plats utanför planområdet såsom gata och park.

I samband med detaljplanens genomförande får nämnden utgifter för ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats (GATA och PARK), samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

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

### **Kommunens övriga investeringar**

Stadsmiljönämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Exploateringsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av Kilsgatan.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

#### **Fastighet**

Fastigheten Gullbergsvass 5:17 får utgifter och avgifter för eventuella förrättningskostnader, gemensamma anläggningar och för VA, el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla.

Fastigheten Gullbergsvass 5:27 får utgifter och avgifter för eventuella förrättningskostnader, gemensamma anläggningar och för VA, el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla. Fastigheten skyddas med bestämmelser i planen avseende befintlig byggnads kulturvärden.

Fastigheten Gullbergsvass 5:28 får utgifter och avgifter för eventuella förrättningskostnader, gemensamma anläggningar och för VA, el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla.

## GRANSKNINGSHANDLING

Fastigheten Gullbergsvass 5:26 får eventuella inkomster i form av försäljning av kvartersmark.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Planchef

Elisabeth Skogelind

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Per-Anders Käll

Projektägare

Fredrik Olausson

Projektledare