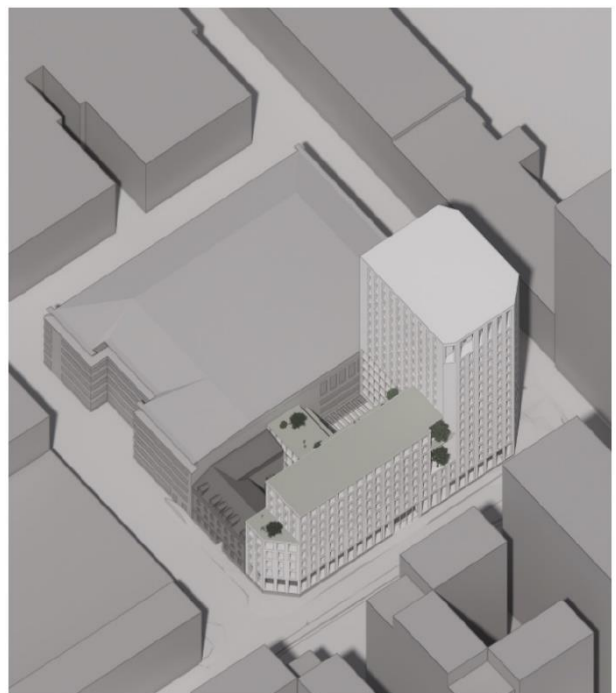


Detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



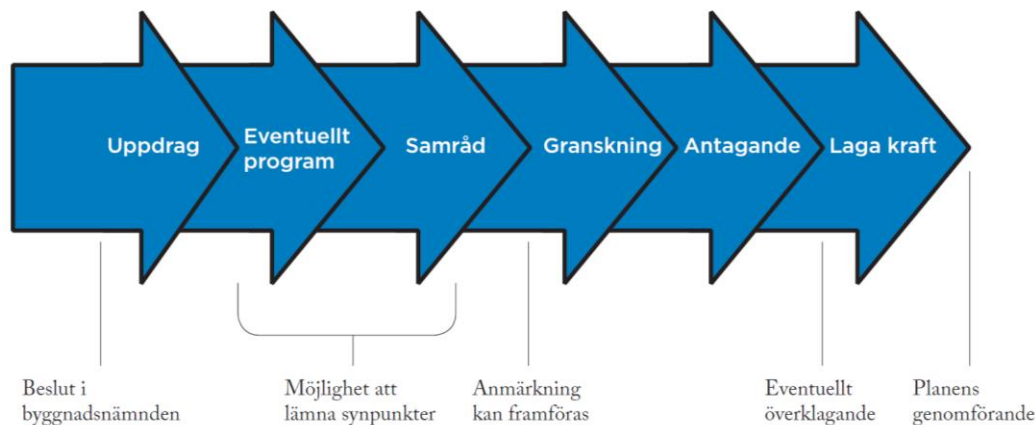
Bilder: Arkitema/Skanska

Beslutshandling inför samråd, januari 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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2023-02-15 – 2023-03-07.

Information om planförslaget lämnas av:

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

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

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

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

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2023-01-05

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0994/21

Diarienummer SBF: -

Handläggare SBF

Elisabeth Skogelind

Tel: 031-368 17 66

elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer FK: FN0917/22

Diarienummer EF:

Handläggare EF:

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 11 37

fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

1. Projekterings PM Geoteknik, Afry, organisationsnummer: 556120–6474, 2022-10-27, beställd av Skanska (exploatör)
2. Parkering- och mobilitetsutredning, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2022-12-06, beställd av Skanska (exploatör)
3. Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, organisationsnummer: 556133–0506, 2022-09-28, 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, 2022-10-28, beställd av Skanska (exploatör)

SAMRÅDSHANDLING

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. Dagsljusanalys, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2022-12-12, beställd av Skanska (Exploatör)
10. Dagsljusanalys, uppdaterad VSC-analys för Kämpegatan, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2022-12-19, beställd av Skanska (Exploatör)
11. Fördjupad dagsljusanalys, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2022-12-12, beställd av Skanska (Exploatör) (*kompletteras inför samrådsutskick*)
12. Solstudie, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2022-12-19, beställd av Skanska (exploatör)
13. Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-03
14. Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-20
15. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-09-16
16. Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-10-25
17. Højning av Kilsgatan, del 1 trafik- och utformningsförslag, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2022-09-13, beställd av Stadsbyggnadskontoret via Trafikkontoret

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR CENTRUMUTVECKLING VID KILSGATAN INOM STADSDELEN

GULLBERGSVASS	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	18
<i>Socialkonsekvensanalys / barnkonsekvensanalys</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Service</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Risk och störningar</i>	24
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	26
<i>Markanvändning</i>	26
<i>Bebyggelse</i>	27
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	37
<i>Service</i>	41
<i>Friytor och naturmiljö</i>	41
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	43
<i>Övriga åtgärder</i>	46
<i>Fastighetsindelning</i>	48
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	48
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	48
<i>Avtal</i>	49
<i>Dispenser och tillstånd</i>	50
<i>Tidplan</i>	50
<i>Upplysningar</i>	51
<i>Genomförandetid</i>	51
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	51
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	53
<i>Nollalternativet</i>	58
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	59
<i>Miljökonsekvenser</i>	60
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	63

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.

Planens innebörd och genomförande

En befintlig markparkering samt en byggnad (före detta Holmens Herr) från 1970-talet rivs och möjliggör för ny bebyggelse i 5–16 våningar. Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret och trappar upp i väster vid Kämpegatan. Byggnaden är lägre mot öster 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 m² BTA, varav 1 500 m² 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 ger 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 1. Bild visar flygfoto från år 2020, där aktuellt planområde markeras med vit linje.



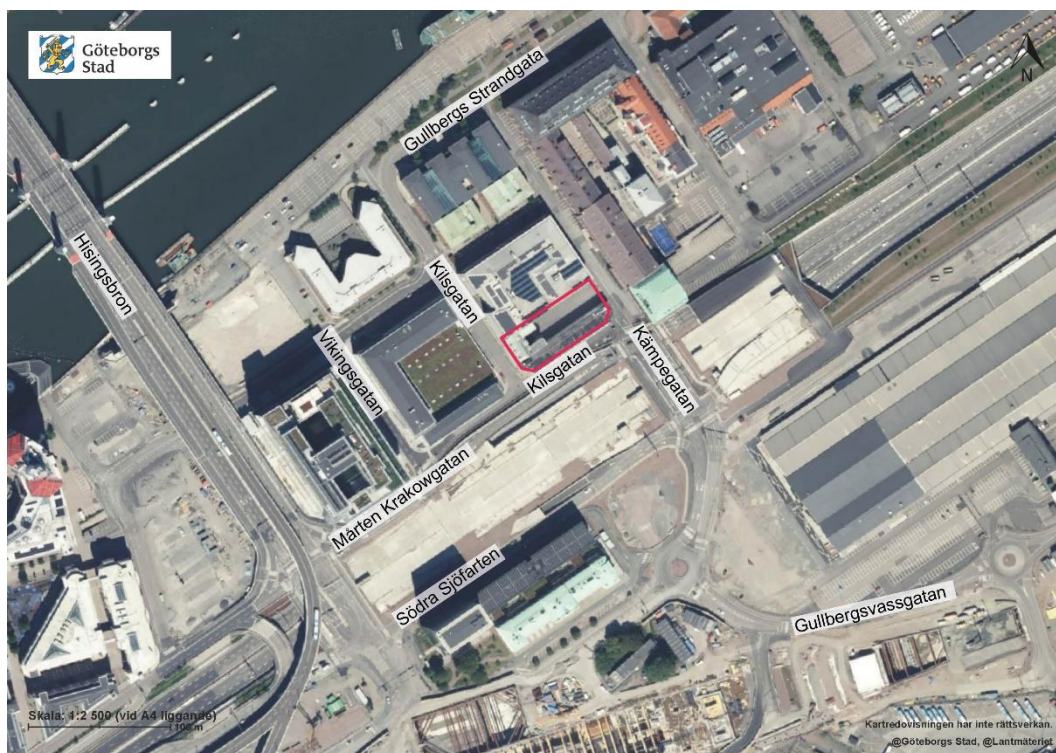
Figur 2 Foto visar planområdets sydvästra sida. Byggnaden inom Kilsgatan 10 som bevaras i detaljplanen markeras med streckad vit linje.



Figur 3 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 markägoförhållanden

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



Figur 4. Bild visar planområdets läge i Göteborg. Planområdet är markerat med röd linje.



Figur 5. Bild visar grundkarta med planområdet markerat med fetare svart linje.

Planområdet omfattar fastigheterna Gullbergsvass 5:17, 5:27 och 5:28 och alla ägs av Skanska Fastigheter Göteborg Ab. Planområdet utgör cirka 2314 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. Stadsutvecklingsprogrammet är en kunskapssammanställning utifrån rådande läge, ett levande dokument som anpassas med tiden och hur förutsättningar förändras.

Stadsutvecklingsprogrammet ett förvaltnings-övergripande planeringsdokument (som inte är reglerat enligt Plan- och Bygglagen) som grundar sig på politiskt tagna beslut och som kan kommuniceras och förankras i dialog med göteborgarna, verksamma inom området samt fastighetsägare och övriga intressenter i området. Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet version 2.0 färdigställdes i maj 2016, nu är version 3.0 under framtagande.

I stadsutvecklingsprogrammet anges att centralenområdet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och kollektivtrafiktyngdpunkt 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.

Enligt programmet ska centrumbebyggelsen ha hög arkitektonisk kvalitet, med hög täthet i direkt närhet till Västlänken och Hisingsbron.

Aktuell detaljplan ingår i delområdet *Del av Gullbergstrand*. För detta delområde anges kvartersstruktur i relativt stora kvarter med högre bebyggelse mot Stadstjänaregatan (gatan mot Hisingsbron). Lägre bebyggelse mot Älven i tre till sex våningar. I huvudsak kontor, som bör kompletteras med bostäder. Delområdet bör innehålla förskola/ skola.

I Stadsutvecklingsprogrammet anges att Kämpegatan planeras bli ett variationsrikt stråk med en tydlig grön karaktär. Kämpegatans karaktär och bredd kommer att skifta, och vara mer storskalig med flera körfält i den södra delen, nära Västlänkens östra entré, för att sedan smalna av i den norra delen nära älven. Gemensamt för Kämpegatan är målsättningen om levande bottenvåningar och en viktig trafikalkoppling.



Figur 6. Bild visar sammanställning av pågående arbeten inom stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet. Detaljplan för Kilsgatan markerad med svart punkt. Stadsutvecklingsprogrammet är en kunskapssammanställning utifrån rådande läge och ett levande dokument som anpassas med tiden och hur förutsättningar förändras.

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

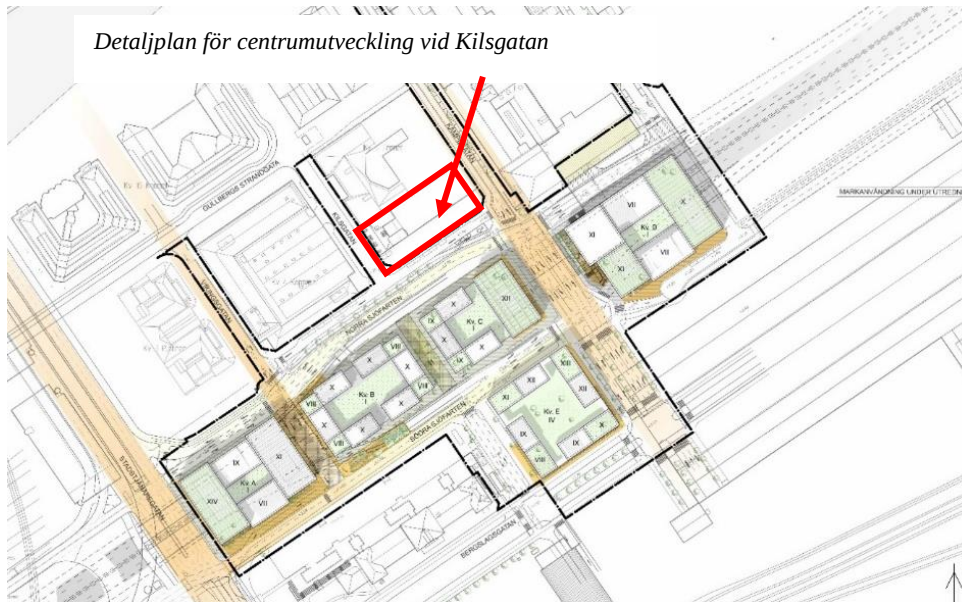
2017-11-28 – beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:23

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

Omgivande detaljplaner

Detaljplaneområdet angränsar och omges till stora delar av *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*, vilken är inför antagande. 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.



Figur 7. Bild visar en översiktsbild med föreslagna kvarter inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Bild hämtad ur planbeskrivning för Detaljplan för överdäckning av Götaleden. (Bild: white arkitekter)

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, 2022) utgår från att antal våningsplan är mellan 10 och 16, att den nya byggnaden maximalt kan omfatta 30 000 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 eventuell 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 detaljplanen. Utredningen visar att efter utbyggnad av Bergslagsparken (ca år 2027) kommer detaljplanen ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 m 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 friytor, 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.

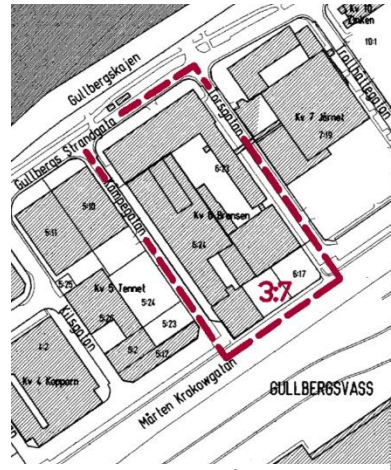
Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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 Tobaksmonopolet. Aktuellt detaljplaneområde befinner sig inom det före detta Tobaksmonopolets komplex, se bild 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.



Figur 7. Bild visar området för fd tobaksmonopolet

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 8. Karta över nordvästra delen av Gullbergsvass med utredningsområdet inom grön linje. Området för detaljplanen för centrumutveckling vid Kilsgränd är markerat med blå streckad 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 Bronset 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 fasadmateriäl.



Figur 9. Karta över utredningsområdet med utmärkta gatunamn och kvarteretsnamn för orientering. Bild: Göteborgs stadsmuseum

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.

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 10. 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. Hålltagning 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

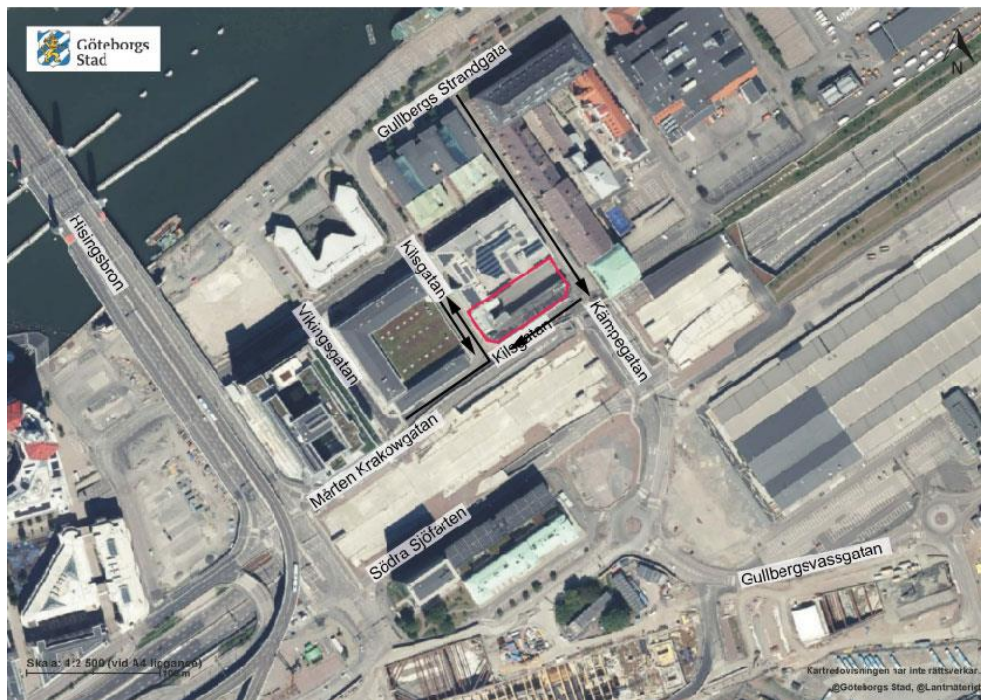
Planområdet nås som cyklist via en kombinerad gång- och cykelbana som finns på Kämpegatan, längs planområdets östra sida. Cykelflödet uppskattas till 300 cykeltrafikanter/ vardagsdygn på den sträckan. Den dubbelriktade cykelbanan på Kilsgatan i öst-västlig riktning längs planområdets södra sida är anlagd på södra sidan av gatan. Den ingår i övergripande cykelnät och är en av inmatningsstråken till Hisingsbron. Cykelflödet har uppskattats till 420 cykeltrafikanter/ vardagsdygn på det stråket.

Cykelflöde siffrorna är hämtade från trafikmodell för centralen framtagna 2022-08-19 av Sweco. Cykelbanorna möter inte stadens krav. Idag uppstår konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter för att gående genar på cykelbanan upp till korsningen Kämpegatan/Kilsgatan (se figur 15).

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 förbi aktuellt planområde, åt söder. Kilsgatan i nord-sydlig riktning är dubbelriktad. Trafikmodellen för centralen området uppskattas biflödet på den sträckan till 1000 fordon/dygn år 2035. Bilflödet för Kämpegatan längs planområdets västra sida uppskattas till 1000 fordon/dygn år 2035.

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



Figur 11. Bild visar gator som angränsar planområdet. Aktuell planområde markeras med röd linje. Svarta pilar visar vilka delar av Kilsgratan och Kämpegatan som är enkelriktade.

Parkering inom planområdet

Inom planområdet finns idag en parkeringsplats med ca 40 parkeringsplatser för bil. Det finns inte någon cykelparkering.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Gullbergs Strandgata/Torsgatan ungefär 500 meters gångavstånd från planområdet. Centralstationen befinner sig 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.

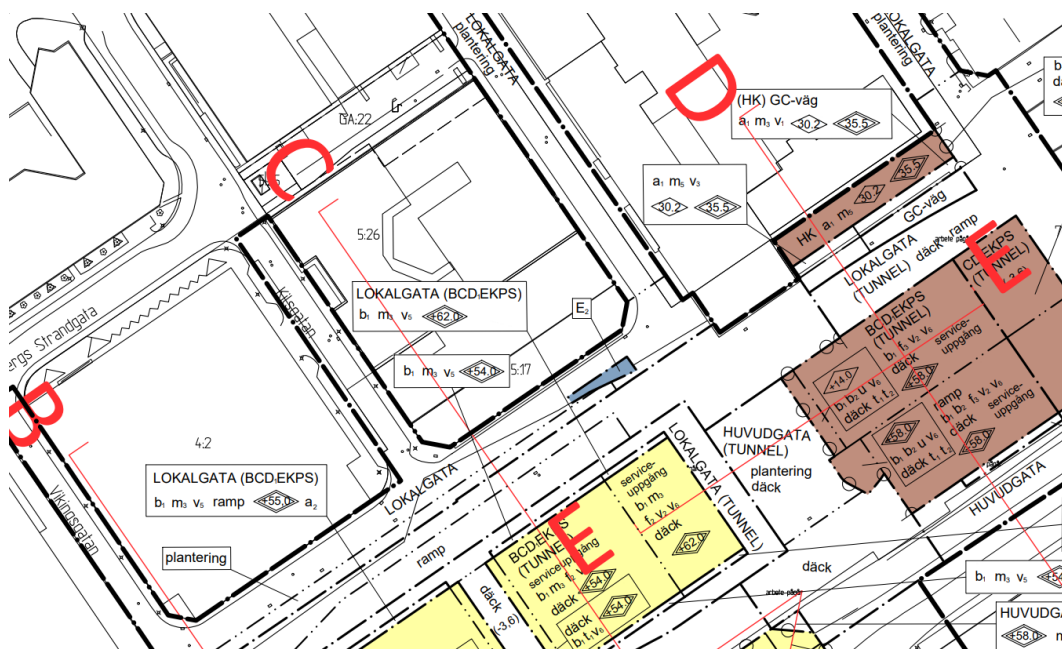
Tillgänglighet

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* planeras för antagande i Samhällsbyggnadsnämnden under kvartal 1, 2023.

I denna detaljplan ingår enbart kvartersmark.



Figur 12. 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.

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.



Figur 13 Foto visar den stödmur som finns mellan Mårten Krakowgatan och Kilsgatan och hur nivåskillnaderna skiljer sig åt.

Ett trafikförslag ska tas fram inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*, efter samrådsskedet av aktuell detaljplan, 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 +1,2–1,4 meter vilka innebär risk för översvämning. 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.

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.



Figur 16. 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 radie om 1000 meter.

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. Då aktuell detaljplan omfattar en större exploatering än detta kommer en ny nätstation att behöva uppföras.

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

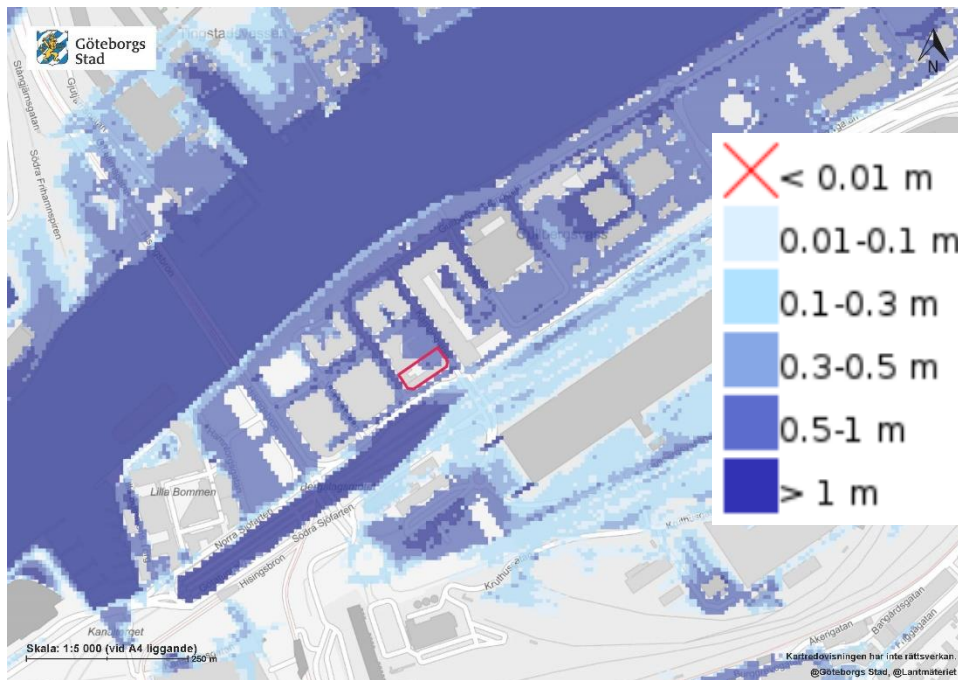
Kilsgatan i öst/västlig sträckning planeras att höjas till en lägsta nivå på +2,1 vid entrén till den nya byggnaden. Inom den gatusträckningen påverkas fjärrkyla och VA-anläggningar. Utöver detta finns dock två ventilpaket för fjärrkylaledningen, som kan komma att påverkas och det behöver studeras vidare i planarbetet.

Dagvatten, skyfall och högsta högvatten

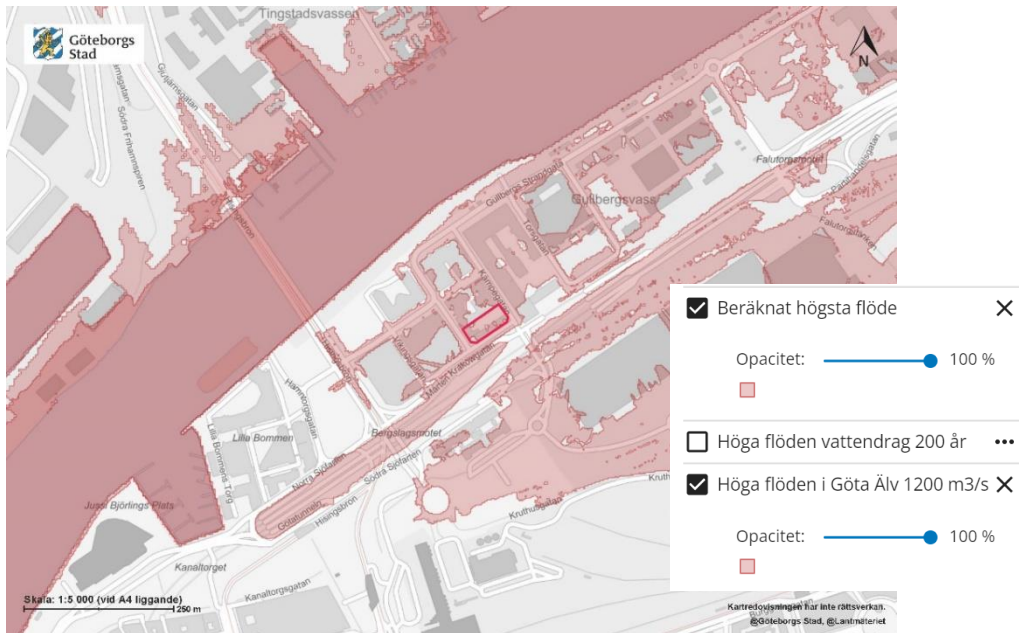
En dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2022) har tagits fram inom arbete med detaljplan som även omfattar högsta högvatten. Området avvattas idag via stuprör och vägbrunnar via det kommunala ledningsnätet som mynnar i Göta älv, Sävåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron, vilken omfattas av 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 (Mölnålsån och/eller Sävån).



Figur 14. Högsta högvatten 2070.



Figur 15. 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.

För planeringsnivåerna 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 (SBK, 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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för luft.

Inga ytterligare luftutredningar 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 förutsättningar 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 så klaras Trafikverkets riktlinjer $v_w=0,4$ 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 vägbanan på Kilsgatan samt även en kompletterande utfyllnad så 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 så 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 Centralenområdet 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 (före detta Holmens Herr) och medger att denna ersätts med ny byggnad i 5–16 våningar. 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 m² 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 och trappar upp från öster mot väster vid Kämpegatan. Kämpegatan är en av stadens framtida större stråk och kopplar centralstationen ner mot vattnet och Gullbergs Strand. Den tillkommande bebyggelsen faller sedan i skala mot älven i väster och i synnerhet mot byggnaden från 1880-talet (Kilsgatan 10) för att anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden. Anpassningen i skala bidrar till att minska påverkan på kulturmiljövärdet genom 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 m² för att vara anpassade för kategoribostäder så som studentbostäder vilket regleras genom planbestämmelse v₁. Om ändamålet bostäder väljs innebär det troligtvis en mycket lägre BTA totalt, jämfört med kontor. Detta beror på påverkan av industribuller och krav på dagsljus.

Bostäder tillåts inte i gatuplanet (planbestämmelse s₁), eftersom blandande funktioner och aktiva stadsmässiga bottenvåningar som bidrar till att skapa stadsliv eftersträvas. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö. Minsta våningshöjd i byggnadens gatuplan är 5,0 meter mot gata, vilket syftar till att bidra till ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter.

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.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i 5, 8 och 16 våningar mot Kilsgatan och Kämpegatan. Den befintliga byggnaden från 1880-talet i tre våningar på Kilsgatan 10 bevaras.

I utvecklingen av Centralenområdet som helhet är utgångspunkten att bebyggelse ska trappa ned i höjd mot Göta Älv. För att harmonisera 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 h₁, h₃ och h₄) mot Kilsgatan i söder. Byggnaden

trappar även ner mot gården dels med hänsyn till Kilsgatan 10 samt för att påverka 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 (e₁) för att begränsa volymerna men samtidigt behålla en flexibilitet. I arbetet med byggnadens olika volymer



Figur 16 Bild visar möjlig byggnation inom planområdet med vy från Mårten Krakowgatan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad inom Kilsgatan 10. På bilden illustreras huvudentrén i mitten längs långsidan mot kilsgatan och möjliga handelslokaler mot de avfasade hörnen.

har också avvägningar gjorts gällande dagsljus kopplat till den höga exploateringen (Läs mer under *dagsljus*).

Skala

De föreslagna högre volymerna i planförslaget innebär en viss 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 - 14 våningar, E45 samt Mårten Krakowgatans trafikstruktur gör att bebyggelsen i söder bedöms ha en relativ tålighet för skalmässiga förändringar på höjden. För att dock motverka en för stor påverkan bedöms nytillkommande byggnadsvolymens skala behöva brytas ned.

Takfot och gatuplan

Gaturummen i öster och väster innehåller många horisontella element som bidrar till en upplevd horisontell och jämnt intryck. Detta avspeglas exempelvis av att en merpart av bebyggelsen i området är sammanhållen med byggnader mellan 3–6 våningar. Flertalet byggnader i området är försedda med utskjutande takutsprång mot gatan. Sammantaget skapar detta en tydligt horisontell karaktär vid takfoten, i gatans längdriktning i området.

Den horisontella prägeln i området kan bibehållas genom att tillkommande byggnadskroppar med fasadliv mot gaturummet utvecklas med någon typ av markering ovan fjärde eller femte våningen exempelvis med indrag av byggnadsvolymer, horisontella listverk i fasader eller anpassning i fasadmateriell.

Nyttillkommande bebyggelse ska utformas med ett tydligt sockelvåningsmotiv för att visuellt bidra till att bryta ner bebyggelsens skala samt bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär. Det säkerställs i planen genom en generell planbestämmelse för hela planområdet, ”Gatuplan mot gata ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning”.

Den föreslagna byggnadsvolymen i fem våningar, vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan kräver separat reglering. Det regleras genom planbestämmelse (f₁), byggnad ska utformas med tydliga socklar och sockelvåningar ut mot gata. Fasaden kan också ha horisontella formelement som listverk för att bidra till att visuellt bidra till anpassning till befintlig fasad på Kilsgatan 10.



Figur 17 Bild visar föreslagna byggnadsvolymer inom planområdet med vy från sydväst, planområdet markeras med vit streckad linje. Befintlig, bevarad bebyggelse inom Kilsgatan 10 har en mörkare grå färg. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en högdal mot Kämpegatan.



Figur 18 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 inom Kilsgatan 10.

Skalnedbrytning av byggnadskroppens fasad mot söder

Byggnadsvolymen skala behöver brytas ner utifrån en vertikal uppdelning. Byggandens fasad mot söder ska delas in i minst tre urskiljbara byggnadskroppar. Det bedöms viktigt som en visuell upplevelse för att bryta ner bebyggelsens skala och i uttryck fånga upp den mer småskaliga fastighets- och verksamhetsindelningen i området, samt skapa en bättre relation till gaturummet och omgivningen. Det säkerställs genom planbestämmelse (f₃).

Olika fönsterutformning, indrag av byggnadsvolymer, fasadmaterial, kulör, materialbehandling och textur kan som exempel användas för att åstadkomma dessa skillnader och bidra till en visuell urskiljbarhet. Höjddregleringar i planen kan vara inspiration till uppdelningen men behöver inte efterföljas exakt. Anpassningar för att bryta ner skalan bedöms även bidra till att minska påverkan på kulturmiljövärdet.

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 Centralenområdet och centralstationen. 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 Pagoden med F.d. Tobaksmonopolets bebyggelse.

Planen avser reglera högdelen volym, utformning, samt takavslut ovan våning 10. Det säkerställs genom bestämmelsen (f₄). Bestämmelsen syftar till att säkra en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på befintlig bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö.

Volymbearbetningen för byggrättens högre volym pågår och kommer studeras vidare till granskningsfasen.

Avfasade hörn

Framtagen kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) pekar på att tillkommande bebyggelse utformas med fasade 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 fasade hörnen.



Figur 19 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 högd mot Kämpegatan. Bearbetning av den högre volymen ska studeras inför granskning.

Skyddsbestämmelser

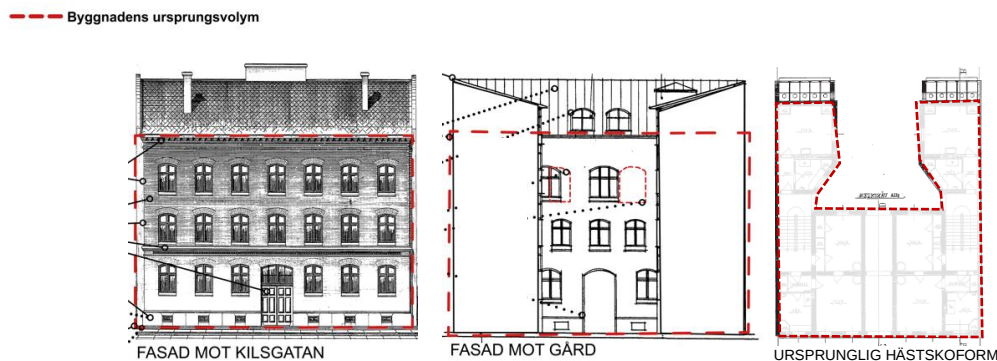
Framtagen kulturmiljöutredning (Göteborgs Stadsmuseum, 2022) redovisar en prioriteringsordning för bevarande av Kilsgatan 10 samt antikvariska riktlinjer vid utveckling av byggnaden (se avsnittet *Kulturhistoria och befintlig bebyggelse*). Nedan anges hur detaljplanen säkerställer bevarande och antikvariska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

Skyddsbestämmelsen betecknad med (r₁) 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 (q₁). Upplevelsen av den ursprungliga gården säkerställs via planbestämmelsen (ö₁) som innebär att marken ovan mark inte får förses med byggnad. Det bör dock inte utgöra ett hinder för att exempelvis anlägga ett dagvattenmagasin under gården.

Byggnadens ursprungliga byggnadshöjd regleras med en nockhöjd på 18,5 meter över angivet nollplan (h₂).

Andra åtgärder som också bedöms av störst vikt och högst prioriterat är fasadmaterial 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 q₂).



Figur 20– (uppdateras innan utskick) – Till vänster Fasadskisser med röstreckad linje markerar byggnadens kvarvarande ursprungsvolym. Till höger, nybyggnadsritningar av bottenvåningen från år 1888 där byggnadens hästskoform runt gård framträder.

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 gjutjärnsräcket med profilerad handledare i trä. Trapphusen med trapplopp säkerställas och bevaras i sin placering genom bestämmelse (q₃).

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelserna, betecknade (k₁, k₂ och k₃), 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 takbeklädnad med takkupor av grönmålad plåt är sentida och saknar kulturhistorisk signifikans. Ursprunglig takbeklädnad 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. Takkupor ska utföras i samma material som taket men i plåt om det är tegeltak.

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 (k₁, k₂ och k₃) 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 takbeklädnad, förhöjda tak på gårdsflyglarna samt takkupor utmed Kilsgatan och mot innergården. Dessa tillägg bedöms vara relativt tåliga för förändring så länge helhetskaraktären respekteras.



Figur 21 Bygglövsritning från ombyggnationen 1988 som visar ny takbeklädnad, förhöjt tak samt tillägg av takkupor mot gata och innergård. På fasaden mot gården syns också förändringar i fönstersättningen, vilken frångår ursprunglig symmetri.



Figur 22 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.



23 Nulägesbilder på flyglarnas vindsvåningar från 1988.

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.

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 ska också granskas i bygglovsskedet och möjliga anpassningar eller avsteg kan då avgöras för att säkerställa att kontorsrum med bristande dagsljus inte används som stadigvarande vistelse.

Detaljplanen medger ny bebyggelse, upp till 16 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.

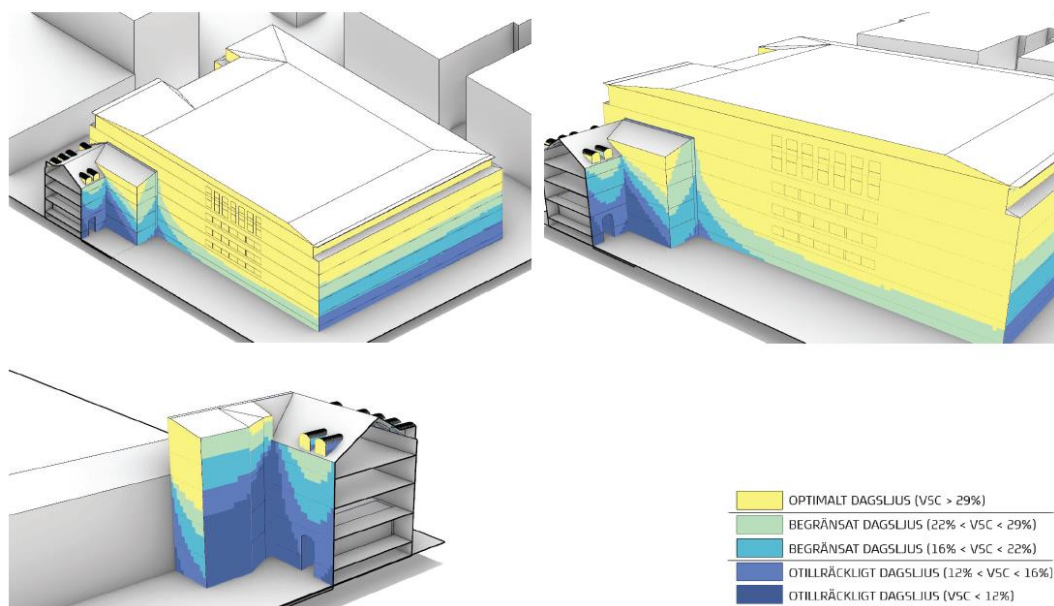
En dagsljusutredning (Arkitema, 2022-12-12, 2022-12-19) har gjorts för det aktuella förslaget och utgör en bilaga till detaljplanen. Det är en VSC-utredning (Vertical sky components) som har gjorts och den visar hur mycket dagsljus som träffar fasaden. Det är viktigt att veta att VSC-utredningen inte 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.

Stadsbyggnadskontorets 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 mörk svåransvänd kärna.

VSC-ANALYS

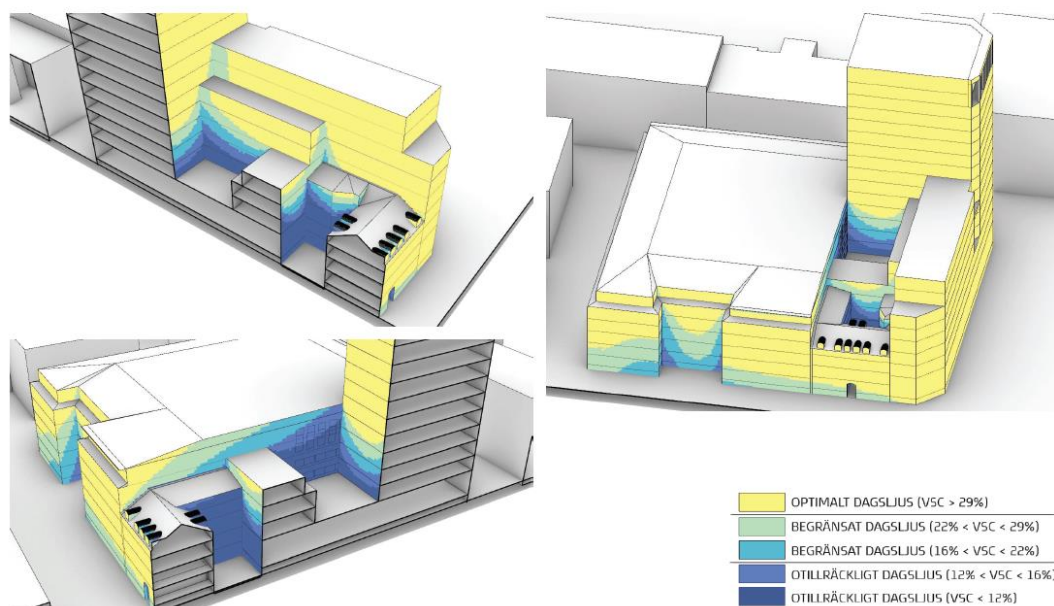
NULÄGE



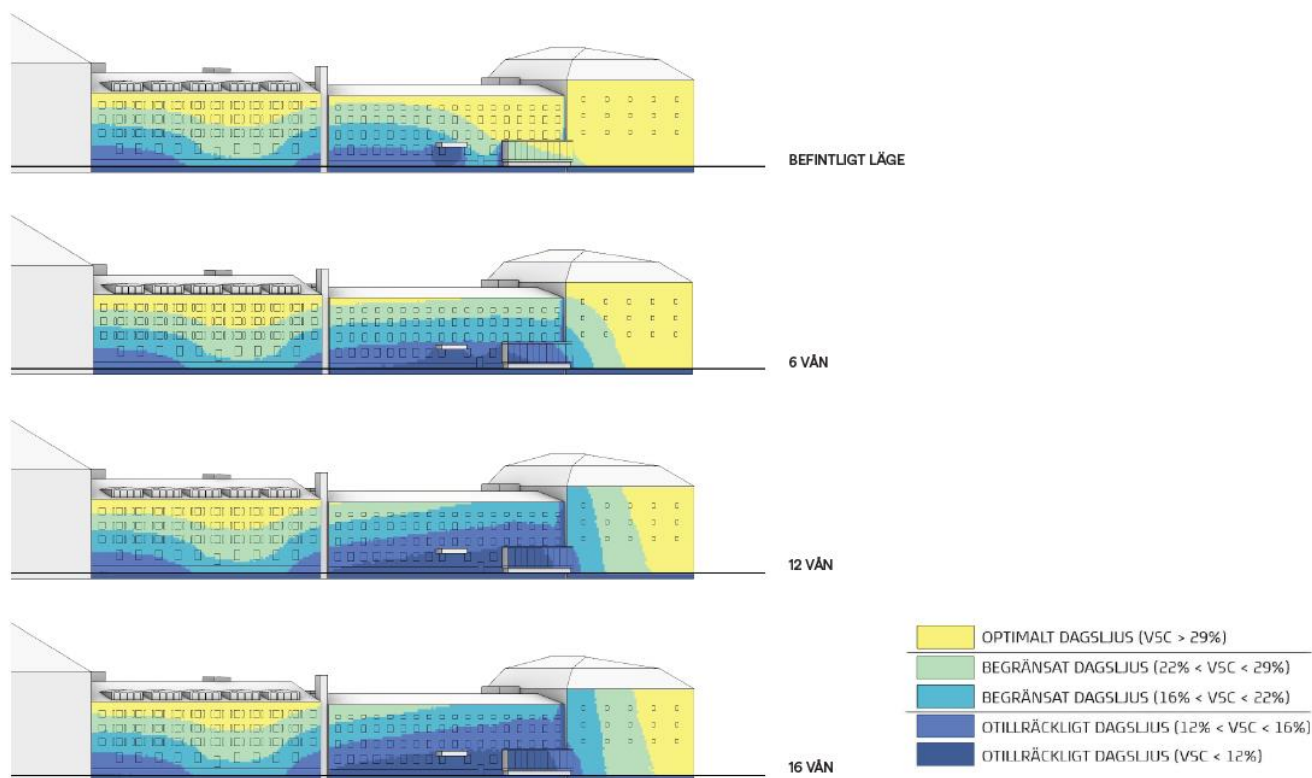
Figur 24 Bild visar VSC analys för befintlig bebyggelse i nuläget. (Arkitema 2022-12-12)

VSC-ANALYS

FÖRÄNDRAT LÄGE



Figur 25 Bild visar VSC analys för planerad bebyggelse inom detaljplanen samt påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 5:26 (Tennet 2). (Arkitema 2022-12-12)

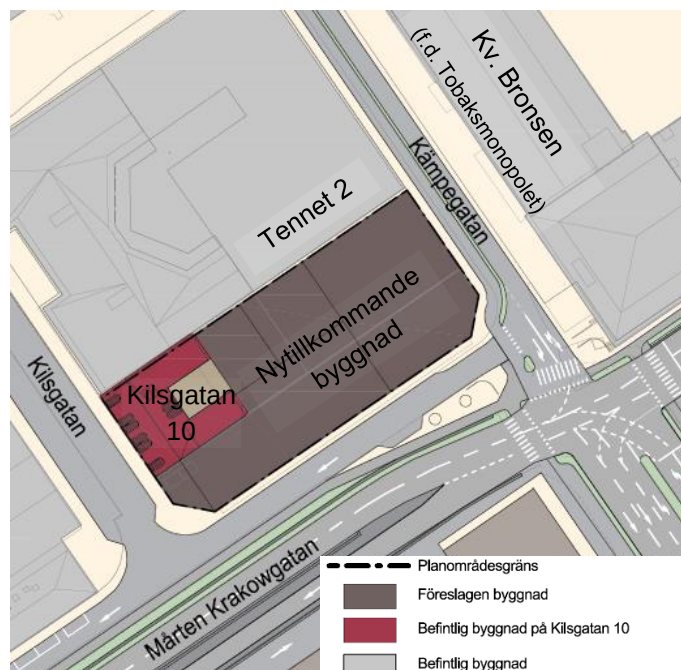


Figur 26 Bild visar VSC analys för planerad bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 6:24 (Pagoden). Bilden visar en jämförelse mellan nuläge och planerad bebyggelse i olika möjliga våningsantal där 16 våningar motsvarar högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd inom detaljplan. (Arkitema 2022-12-19)

Till följd av resultatet i VSC-utredningen har fördjupade dagsljusberäkningar med planlösningar i de mest utsatta lägena tagits fram för kvarteret Tennet och en utredning pågår för påverkan på kvarteret Bronsen, före detta Tobaksmonopolet.

Nyttillkommande byggnad

De fördjupade dagsljusstudierna 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.



Situationskarta som visar de mest utsatta lägena avseende dagsljus.

Kilsgatan 10

Befintlig byggnad på Kilsgatan 10 har redan idag bristande dagsljusinsläpp mot gården och särskilt finns dåliga värden på 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 dagljuskrav 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 glaspartier som leder in till det befintliga kontorshuset.

Exploatörerna har i den fördjupade dagsljusstudien visat på åtgärder i Tennet 2 med större uppglasningar samt att delar av ytorna som idag är stadigvarande vistelse/arbetsplatser istället utformas för tillfällig användning. Andra delar av ytorna i Tennet 2 som påverkas har fortsatt goda dagsljusförhållanden kan troligen fortsatt användas för stadigvarande arbetsplatser.

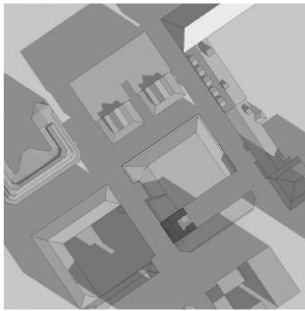
Bronsen (före detta Tobaksmonopolet)

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 här ligger i att Kämpegatans 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 16 våningsbyggnad bedöms inte som exceptionell och det kan finnas åtgärder som exempelvis ändrade möbleringsplaner alternativt avsteg med hänsyn till att det är kulturhistoriska värden i byggnaderna. Fortsatta studier efter samrådsskedet kommer att genomföras för att se om ändrade volymer ger någon faktisk större effekt på dagsljuset inne i byggnaden.

Solljus och skuggning

NULÄGE



9.00



12.00



15.00

FÖRÄNDRAT LÄGE



9.00



12.00



15.00

Figur 27 Bild visar utdrag ur en solstudie som gjorts. Bilderna är tagna från vårdagsjämnning kl. 9, kl. 12 och kl. 15. (Bild: Arkitema, 2022-12-19)

Solstudier har tagits fram (Arkitema 2022-12-19) inom arbete med detaljplanen. Bilden ovan visar utdrag från solstudien vid vårdagsjämnning (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.

Gestaltning

Till samrådet har fokus legat på att ta fram lämpliga volymer och placering av bebyggelsen. Inför granskning av detaljplan ska gestaltning av tillkommande bebyggelse studeras närmre. Gestaltningen behöver utgå från befintlig miljö och kulturhistoriska värden i Kilsgatan 10, kvarteret Bronsen och Kämpegatan som ny entré i Centralenområdet och centralstationen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

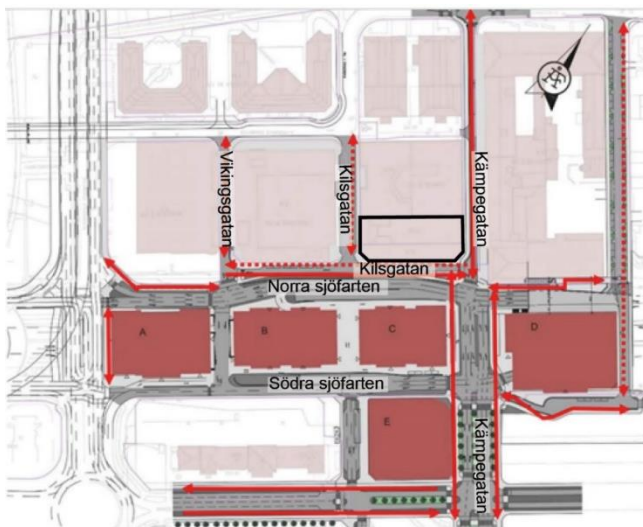
Ett trafik- och utformningsförslag ska tas fram inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*, efter samrådsskedet av aktuell detaljplan. Utredningen ska omfatta Kilsgatan i öst-västlig riktning samt korsningarna Kilsgatan/Kilsgatan och Kämpegatan/Kilsgatan. Trafikförslaget ska innehålla utformning av gata med hänsyn till att marknivån behöver höjas. Vidare ska angöring för rörelsehindrade, sophämtning och leverans, tillgänglighet, trafiksäkerhet samt grönytefaktor utredas.

Kilsgatan är en gata med låga trafikflöden och målsättningen är att Kilsgatan planeras till en lågfartsgata med en gemensam golvnivå. Målet är att arbeta in vistelsekvaliteter, som småskalig grönska och möjliggöra för verksamheter i bottenplan.

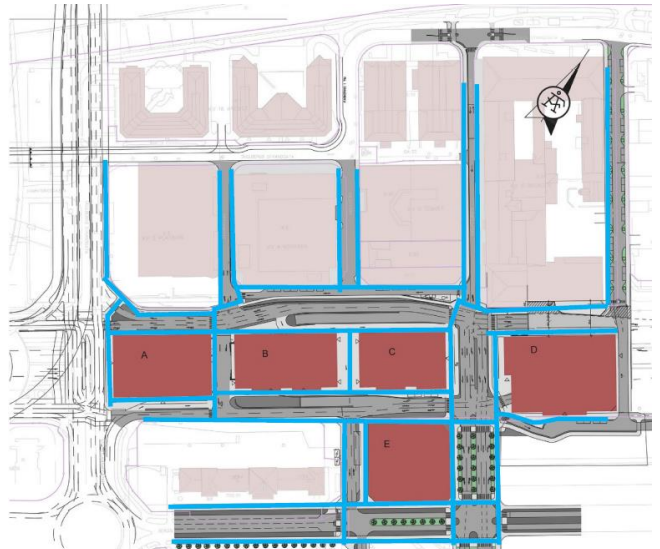
Utformning för Kämpegatan kommer att detaljprojekteras inom DP överdäckningen.

Gångtrafik och cykeltrafik

I genomförandestudien inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden togs trafikföringsprinciper fram för Kämpegatan och Kilsgatan. Längs Kämpegatan öster om planområdet planerades för en dubbelriktad gång- och cykelväg. Genomförandestudiens visar hur principerna såg ut 2017. Efter det har Trafikverket färdigställt utbyggnaden av nedsänkningen av Götaleden och i samband med det färdigställt gatan, vilket inte helt följer principerna. Kilsgatans utformning kommer att utredas samband med trafik- och utformningsförslaget inför granskning. Inriktningen är att Kilsgatans gångbanor och cykelbanor samt korsningar förbättras.



Figur 28. 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. Aktuellt planområde för Kilsgatan markerat med svart linje. Trafikföringsprinciperna kan komma att förändras i samband med det Trafik- och utformningsförslag som ska tas fram inför planens granskning.



Figur 29. Bild hämtad från Genomförandestudie inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Bilden ger en bild av hur trafikföringsprinciperna för gångstråk såg ut 2017. Trafikföringsprinciperna kan komma att förändras i samband med det Trafik- och utformningsförslag som ska tas fram inför planens granskning.

Biltrafik

Planområdet kan även framöver nås med bil antingen från E45, via trafikmotet vid Kämpegatan och Mårten Krakowgatan som leder till Kilsgatan eller från Gullbergs Strandgata som leder till både Kilsgatan och Kämpegatan.

Parkering / cykelparkering

Inom planområdet finns idag 42 markparkeringar som kommer att tas bort i samband med byggnation. Platserna hyrs idag i huvudsak av ett parkeringsbolag och används för besöksparkering. Ett fåtal av parkeringsplatserna hyrs av företag utanför projektområdet. Platserna är inte reglerade via detaljplan och det finns inga servitut, arrenden eller parkeringsköp. Ingen av parkeringsplatserna medför besittningsrätt. Hyresavtalen har en uppsägningstid på maximalt tre månader.

Framtagen mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco, 2022) 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 40 bilplatser och 189 cykelplatser.

Scenario	Omfattning	P-tal bil (per 1000 BTA)	Bilparkering	P-tal cykel (antal platser)	Cykelparkering
1	Kontor (18 500+1 500 m ²)	2	40	9 (sysselsatta) 0,44 (besökare)	180 (sysselsatta) 9 (besökare)
2	Kontor (20 000 m ² varav 400 m ² handel)	2 (kontor) 3,9 (handel)	41	2,5 (sysselsatta) 4,95 (besökare)	177 (sysselsatta) 11 (besökare)
3	Hotell (20 000 m ²)	1,5	6 (sysselsatta) 24 (gäster)	1,5 (sysselsatta) 0,8 (gäster)	30 (sysselsatta) 16 (gäster)
4	Studentbostäder (457 st)	0,05 per lägenhet	23	1,0 (boende) 0,5 (besökare)	457 (boende) 229 (besökare)

Figur 30. 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, 2022)

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

I föreslagen lösning till samrådet sker in- och utfart till parkeringsgaraget via angränsande fastighet Gullbergsvass 5:26 (Tennet 2). Planerad in-/utfart via Tennet 2 uppfyller dock inte dagens standardkrav på säker utfart enligt Stadens Tekniska Handbok. In- och utfartslösningen ska studeras vidare inför granskningen och standardhöjande åtgärder av utfarten kan behövas.

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

Kollektivtrafik

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

Höjning av gata

För att uppfylla riktlinjerna för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas. Höjningen behöver minst göras så att någon av byggnadens entréer ligger på +2,1. En höjdstudie har därför tagits fram inom ramen för angränsande detaljplan för överdäckningen av Götaleden där omgivande lokalgator i planen ingår. I höjdstudien fastställs att en höjning av gatan är tekniskt möjligt. Ett spann av höjder har studerats inför samrådet: minsta möjliga höjning för planens genomförande som förutsätter en höjning till minst +2,1 samt maximal höjning av utretts och konstaterats till +2,5. Vilken höjning som planen förordar kommer specificeras inför planens granskningsskede då också ett trafikförslag för trafikutformningen för Kilsgatan har studerats för den aktuella sträckan.

För att bidra till en attraktiv gatumiljö är bedömningen att det är motiverat att höja en längre sträcka av gatan. Målsättningen är att skapa ett funktionellt gaturum, med grönska och stadsmässighet. Gatans nivå planeras därför att höjas på en sträcka mellan Kämpegatan och korsningen Kilsgatan-Kilsgatan på en sträcka om upp till 85 meter.

På kommande sidor redovisas höjdstudiens två alternativ i plan samt förhållande till entré.

Alternativ +2,1 m

Detta alternativ avser att Kilsgatan i öst-västlig riktning höjs till +2,1 m.



Figur 31(uppdateras innan utskick) Bild visar höjdstudie av höjning av gata vid entré till minst +2,1. Hela gatan har inte studerats än. Det studeras i trafik och utformningsförslaget som tas fram inför granskning.

Alternativ +2,5 m

Detta alternativ avser att Kilsgatan i öst-västlig riktning höjs till +2,5 m.



Figur 32(uppdateras innan utskick) visar höjdstudie av höjning av gata vid entré till maximal höjning +2,5. Hela gatan har inte studerats än. Det studeras i trafik och utformningsförslaget som tas fram inför granskning.

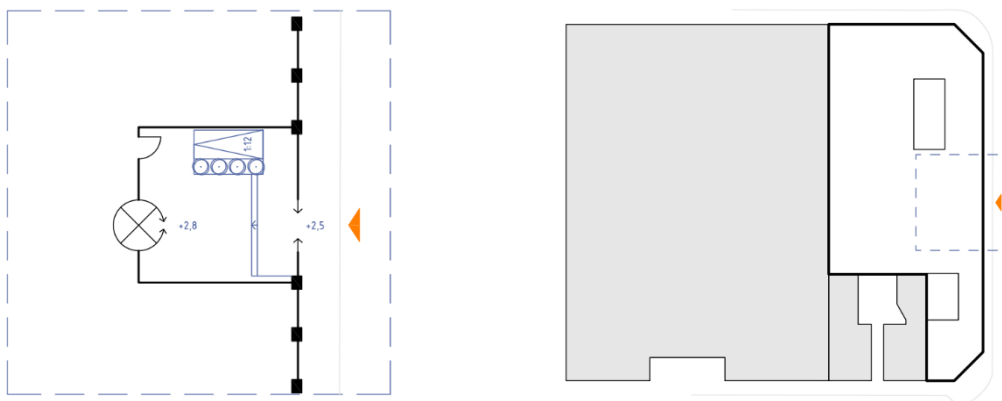
Tillgänglighet

Tillgängligheten inom nyttillkommande bebyggelse säkerställs genom plats för angöring på allmänplats längs Kilsgatan, både i öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning. Angöring för rörelsehindrade sker på Kilsgatan inom 25m från entré. Det säkerställs i Trafik- och utformningsförslaget som tas fram inom ramen för Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Inom ramen för Trafik- och utformningsförslaget kommer även en tillgänglighetsplan tas fram för att tydliggöra tillgängliga stråk för synskadade och rörelsehindrade. Utformning kommer att sträva efter att uppnå bästa möjliga tillgänglighet.

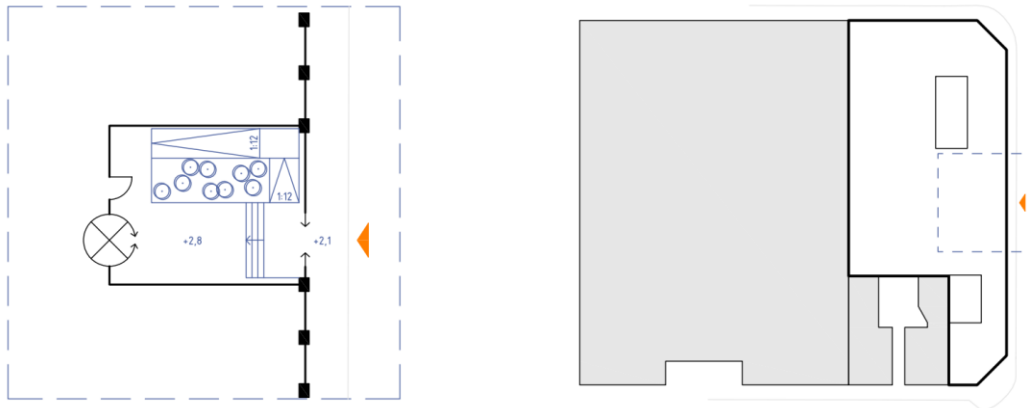
För Kilsgatan 10, som ska bevaras i sin helhet, finns en befintlig angöringsmöjlighet längs Kilsgatan i nordsydlig riktning. Byggnaden nås via en port med portgång till entréer på gården. Tillgängligheten i byggnaden är idag begränsad.

Tillgängliga entréer

Tillgänglighet till entréer har studerats för båda höjdalalternativet och bedöms kunna lösas för båda alternativen.



Figur 33. Bild visar byggnadens entréplan - ramp/trappa vid höjdskillnad från +2.5 till +2.8. (Framtagen av Skanska)



Figur 34. Bild visar byggandens entréplan med ramp/trappa vid höjdskillnad från +2.1 till +2.8. (Framtagen av Skanska)

Leveranser och avfallshantering

Avfallshantering och leverans sker på allmänplats gata på Kilsgatan. Det utreds i Trafik- och utformningsförslaget.

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 och som planeras att antas i början av 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 Centraleområdets 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 på/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 kvartermark 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.

På sikt kommer Gullbergskajen att utvecklas och där planeras en kajpark. I detta arbete är det viktigt att Göteborgs stad bevakar så att pågående projekt i området 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 kan en mer sammanhållen stad skapas och som underlättar för ett fungerande vardagsliv.

Vardagsliv

Detaljplan 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 25% 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 skydds- och varsamhetsbestämmelser. 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 framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2022) 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 m³ om befintlig byggnad på Kilsgatan 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. Att välja ett tak med mindre näringsläckage rekommenderas.

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. 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. För att planområdet skall uppnå riktlinjer i *Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningssrisker (TTÖP)* för skyfall, högvattenflöden och högvattenstånd behöver nivån för färdigt golv för ny byggnad inom planområdet placeras på +2,8. Det säkerställs genom planbestämmelse.

Nivåer på omkringliggande gator ska anpassas till en lägsta nivå på minst +2,1 vid minst en entré till den nya byggnaden och interna anslutningar måste säkerställas till denna entré. En invändig anslutning mellan den befintliga byggnaden på Kilsgatan 10 ska säkerställas för att möjliggöra en utrymningsväg via en entré i den tillkommande bebyggelsen. Detta gör att det finns en säker utrymningsväg och området blir tillgängligt för räddningsfordon, då kravet om ett maximalt vattendjup på 20 cm inom gator i samband med den kritiska högvattennivån +2,3 (200 års återkomsttid år 2070) uppfylls.

Undantag från riktlinjer för översvämningsskydd

Kilsgatan 10 är en äldre, kulturhistoriskt värdefull byggnad och på grund av detta bedöms möjligheterna till åtgärder för att säkerställa risk med särskild hänsyn till skyfall och högsta högvatten begränsade för att inte den äldre byggnaden ska förvanskas.

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. Byggnadens entréplan/färdigt golv ligger på +2.78 vilket ligger nära riktlinjen på +2.80 på färdigt golv för området. Utrymning måste säkerställas genom passage till nytillkommande bebyggelse inom 5:17 och 5:28 via en entré på minst +2.1. Vissa åtgärder genom tekniska objektskydd bedöms kunna utföras såsom tätning av befintlig kollucka och källarfönster utan att byggnadens karaktär förvanskas men detta behöver studeras vidare i kommande planskede. Planbestämmelsen i detaljplanen för lägsta färdig golvnivå föreslår ett undantag för Kilsgatan 10 med utgångspunkt till byggnadens kultvärde och den skyddsbestämmelse (q₂), som säkerställs i detaljplanen.

Vatten och avlopp

Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms inte krävas, däremot behöver kapaciteten på befintligt ledningsnät utredas för att kontrollera om kapaciteten behöver ökas om utbyggnad enligt plan ska ske. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för uttag av brandvatten behöver även det utredas under fortsatt planarbete. 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. Om det

finns behov av sprinklat vatten behövs utredning 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.

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. 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



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

Dialog förs med Kretslopp och Vatten kopplat till påverkan och manövrering av anläggningen samt tillhörande ledningar. Till pumpstationen behöver det också finnas möjlighet till uppställning för fordon vid drift och akuta åtgärder under dygnets alla timmar.

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

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

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

Övriga ledningar

Under Kilsgatan finns fjärrkyla och dessa ledningar behöver inte läggas om. Det finns inte fjärrvärme eller gas under Kilsgatan inom aktuell sträckning. Det finns två ventilt paket för en fjärrkylaledning, ett vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan och ett vid pumpstationen och dessa kräver åtkomst.

Avfall

Avfallshantering anordnas inom planområdet. Renhållningsfordon kommer ha anslutningsmöjlighet och utrymmen som ska kunna nås med avfallsbil placeras i anslutning till möjlig anslutning. Det befintliga gatunätet är relativt välförgrenat vilket innebär att tillgängligheten för renhållningsfordon är god inom hela planområdet och rundkörning kan ske till såväl nytillkommande bebyggelse samt befintlig bebyggelse inom planområdet. Inga vändytor bedöms behövas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Framtaget geotekniskt PM (Afry, 2021) utgår från att antal våningsplan är mellan 10 och 16. Totalt bedöms det att den nya byggnaden maximalt kan omfatta 30 000 kvm. Byggnaden kommer troligtvis att ha en källarvåning för bilparkering.

Totalstabilitet mot Göta älv och/eller mot Gullbergstunneln bedöms inte påverkas negativt av planerad byggnation. Ny byggnad grundläggs lämpligen med pålgrundläggning. Pålarna ska utföras så djupa att lasten förs ner till ett sådant djup att totalstabiliteten inte påverkas. 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.

Höjning av markyta bör lastkompenseras med till exempel lättfyllning. Källarvåningar bör utformas vattentäta för att grundvattensituationen ska påverkas så lite som möjligt.

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 fornlämningar i området.

Buller

En bullerutredning (Norconsult, 2022) 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 byggas bostäder. Planbestämmelsen v1 reglerar lägenhetsstorleken begränsas max 35 m².

Beräkningar har gjorts utifrån planerat nytt hus i upp till 15 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.

I detaljplanen finns planbestämmelse om 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 15 våningar) på de östra och norra fasaderna i våning 6 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.

Luft

Inom arbete med detaljplan har en platsbedömning för luft (SBK, 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. Detta kan komma utredas vidare under planarbetet.

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 kommer dock att utredas vidare under planarbetet.

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

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 eventuellt också utanför avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark 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. Dessa kan i den aktuella detaljplanen avse åtgärder för höjning av gata i anslutning till planområdet samt anläggande av park vid Gullbergskaj. Åtgärderna kommer att utredas vidare under planarbetet.

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 övriga fastighetsägare

Inga avtal bedöms vara aktuella.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Inga avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare bedöms inte behövas men kommer att utredas vidare under planarbetet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

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

Tidplan

Samråd: 1: a kvartalet 2023

Granskning: 3:e kvartalet 2023

Antagande: 1 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

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

För planer som följer BFS 2020:5 och 2020:8 finns upplysningar i planbeskrivningen istället för på plankartan.

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. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Volym och skala

Ett viktigt övervägande i planarbetet har varit anpassningen av den tillkommande byggnadens volym och skala med den befintliga miljön. Men också tillkommande exploatering i närområdet har vägts in.

Stadsutvecklingsprogrammet anger att bebyggelsen i detta område kan uppföras i ca 10 våningar och att bebyggelsen ska falla i skala mot älven för att ta hänsyn till älvrummets topografi. Ett övervägande som gjorts är att i stället för att ha en jämnhög byggnad på tio våningar så ska byggnaden trappas, både som volym och genom fasadindelningar. Byggnaden går ner i väster och upp i öster mot Kämpegatan som ett av stadens framtida huvudstråk som bildar en ny entré till centralstationen och dess koppling mot älven. Den höga exploateringen samt närheten till Pagoden och gamla Tobaksmonopolets bebyggelse kräver hög kvalitet i utformningen den tillkommande bebyggelsen och särskilt av högdelen som föreslås gå upp mot 16 våningar. Detta kommer vara ett arbete som fortsätter i framtagandet av granskningshandlingarna.

Öster om planområdet ligger kvarteret Bronsen med ett flertal kulturhistoriska byggnader bland annat Pagoden och inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet som innehåller stora kulturhistoriska kvaliteter. Trappningen av byggnaden minskar också påverkan på kulturmiljövärdena på byggnaden från 1880-talet. Det finns även ett flertal utformningsbestämmelser för att skapa en övergång från 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 minskas 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.

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.

De tidiga dagsljusutredningarna som är framtagna till samrådet visar på att dagsljuset framförallt 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. De tidiga studierna visar på 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. Påverkan från nuvarande förslag ses inte heller som exceptionell och det kan finnas åtgärder som exempelvis ändrade möbleringsplaner alternativt avsteg med hänsyn till att det är kulturhistoriska värden i byggnaderna. Det som motiverar den högre bebyggelsen är att det möjliggör för en stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik, kvaliteter som bedöms motivera planförslaget. Intresset av att tillskapa en hög exploateringsgrad i området är både ett enskilt intresse och ett allmänt intresse. Att tillskapa den nya byggrätten enligt förslaget bedöms som helhet vara en rimlig avvägning. Vidare studier och volymhantering kommer dock att genomföras innan detaljplanen går ut på granskning för att se på om alternativa volymer och höjder ger faktiskt effekt inne i befintliga byggnader.

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 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 översvämningsrisker 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 kollektivtrafikhärläge. 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 kvartermark

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. 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. Bostäder i detta läge ger också goda förutsättningar för resor utan bil.	Hela planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
ö1	Marken får inte förses med byggnad. Underjordiska tekniska anläggningar tillåts.	Syftar till att säkerställa att befintlig gårdsmiljö med omkringliggande byggnad i hästskoform inte förses med byggnad.	Gäller befintlig stenlagd gård inom hästskoformen som är en del av den befintliga byggnaden inom Kilsgatan 10.
s1	Byggnadens gatuplan får inte användas som bostadsrum.	Syftar till att säkerställa aktivt gatuplan och möjligheten till kontor i detta centrala läge.	Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
h1	Högsta Byggnadshöjd är 24,2 meter över angivet nollplan	Reglering av höjd för ny bebyggelse syftar till att anpassa skala efter befintlig kulturmiljö på Kilsgatan 10, enligt	Gäller volymen vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan.

		planens syfte om att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.	
h ₂	Högsta nockhöjd är 18,5 meter över angivet nollplan	Höjdbestämmelsen är satt med hänsyn till befintlig huvudbyggnads nockhöjd. Syftar till att bevara byggnadens karaktär och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.	Gäller befintlig byggnad inom Kilsgatan 10.
h ₃	Högsta byggnadshöjd är 60,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högdels 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.	Gäller volymen mot Kämpegatan.
h ₄	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 ₅	Högsta totalhöjd är 21,00 meter i byggnadshöjd.	Syftet med begränsningen byggnadens volym i höjd och säkerställa dagsljusinsläpp.	Gäller den del av byggrätten som vetter mot norr och befintlig byggnad.
h ₆	Högsta totalhöjd är 10,0 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 ₁	Största lägenhetsstorlek är max 35 m ² .	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 ² för att medge mindre bostäder. Detta syftar till att möjliggöra bostäder och ge möjlighet till en mer blandad stadsmiljö.	Gäller hela planområdet.
r ₁	Byggnad får inte rivas.	Syftar till att säkerställa att befintlig byggnad av bevarandevärde inte rivs. 8 Kap. 13 § PBL inte rivs.	Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.

		Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	
q ₁	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 ₁ , k ₂ , k ₃ och f ₂ .	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 ₂	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 ₃	Trapphusen med trapplopp ska bevaras i sin placering.	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.
f ₁	Byggnad ska utformas med tydliga socklar och sockelvåningar ut mot gata.	Bestämmelsen syftar till att säkra anpassning till byggnad med kulturmiljövärde och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan. I plankartan område betecknat med h ₁ .
f ₂	Tillägg ovan ursprungsvolym ska utformas med hänsyn till byggnadens grundvolym.	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 ₃	Byggnaden ska mot söder vara vertikalt indelad i minst tre	Bestämmelsen syftar till att bryta ner nyttillkommande bebyggelses skala och	Gäller nyttillkommande volymer mot söder. Områden betecknat med

	urskiljbara byggnadskroppar.	volym, bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär samt en framtida attraktiv stadsmiljö.	h1, h2 och h4 på plankartan.
f ₄	Planen avser att reglera byggnadens utformning, volym samt takavslut ovan våning 10.	Syftar till att säkra 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 utformningen av volymen ovan våning 10–12 mot Kämpegatan i öst och Kilsgatan i söder. Område betecknat med h ₃ i plankarta.
e ₁	Minsta våningshöjd i byggnadens gatuplan är 5,0 meter mot gata.	Syftar till att bidra till aktiv och levande gatuplan, med ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. Detta bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö.	Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
e ₂	Största sammanlagda bruttoarea inom med e ₂ betecknade områden är [x] m ² .	Reglerar största bruttoarea per byggnad, för att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.	Inom respektive byggrättsvolym.
k ₁	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 interiörs karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
k ₂	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 interiörs karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.

SAMRÅDSHANDLING

k ₃	Takkupor ska utföras i plåt med kulör som stämmer med byggnadens ursprungliga karaktär, och ska till antal och placering, anpassas till byggnadens proportioner.	Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Bestämmelse tillämpas för att reglera vilka interiörs karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
----------------	--	---	---

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 $v_w = 0,4$ mm/s vägd RMS nattetid (22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s.	Bestämmelser syftar till att skydda mot störningar i form av vibrationer.	Gäller hela 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 mm/m ₂ dagvatten kan fördröjas och renas.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa dagvattenhantering.	Gäller hela 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 översvämningsskydd (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.	Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.

	Bostäder får ej placeras i fasad där där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger >65 dBA.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.
	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 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 dBA kvällstid och maximal ljudnivå nattetid <55 dBA.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.
	Minst 100 m ₂ bruttoarea i entréplan inom användningsområdet ska utgöras av lokaler för centrum- eller verksamhetsändamål, ej kontor.	Syftar till att säkerställa handel i gatuplan för att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
	Gatuplan mot gata ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvägning.	Tillkommande byggnader anpassas till gaturummets upplevda horisontella och jämna prägel.	Gäller hela planområdet.
	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 men att gården kan bebyggas och kvarteret kan slutas mot öster i 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 friytor och service. Det innebär också att boende och verksamma inom detaljplanen inte kommer att erbjudas tillräcklig friyta.

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 skolmässiga 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 byggnadsnämndens 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 inte med 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 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.

SAMRÅDSHANDLING

- 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 biologisk mångfald.

Detaljplanen bidrar inte till att tillskapa ny natur- eller parkmark i området men tillför viss grönska på takterrasser och inom gatumiljön.

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.

Inom detaljplanen finns inte någon allmän plats och därför finns inte heller någon angiven grönytefaktor. Detaljplanen bidrar inte heller till att öka eller bibehålla andelen blå och grön yta i staden. 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 trapphusets trapplopp ska bevaras vilket pekas ut i kulturmiljöutredningen 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 överensstämma 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 (SBK, 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, 2022) 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 försämras därför inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Upplysning

Nämnderna Fastighetsnämnden, Park- och Naturnämnden och Trafiknämnden med tillhörande förvaltningar upphörde vid årsskiftet 2022/2023. Nedan beskrivningar utgår från tidigare förvaltningsstruktur. Beskrivningar kring Fastighetsnämnden, Trafiknämnden samt Park- och Naturnämnden kopplat till kommunens investeringsekonomi och kommunens exploateringsinvesteringar kommer att uppdateras utifrån de nya nämnderna Exploateringsnämnden och Stadsmiljönämndens ansvarsområden.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Trafiknämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp- och Vattennämnden kan få inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Fastighetsnämnden bedöms inte få några utgifter eller inkomster till följd av planen.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden kan få inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten. Eventuellt nytt behov av förbindelsepunkter samt servis avseende sprinklervatten utreds under planarbetet.

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Trafiknämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Park- och Naturnämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvarteretsmark, eventuella förrätningskostnader, bygglovs-kostnader samt exploateringsbidrag i enlighet med det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. Exploateringsbidraget kan komma att avse bland annat åtgärder inom allmän plats gata i anslutning till planområdet. Det kan också komma att avse utbyggnad av allmän plats park längs Gullbergs kaj i vilken exploatören har en andel.

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.

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