

### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-05

SBN 2023-01-31

Diarienummer SBF-2023-00085

(LIS diarienummer 0994/21)

Handläggare

Elisabeth Skogelind

Telefon: 031-368 817 66

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

## Samråd om detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg.

### Sammanfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 500 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

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 (Kilsgatan 10) som bevaras. Detaljplanen syftar även till att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.

En befintlig markparkering samt en byggnad (före detta Holmens Herr) från 1970-talet rivs och möjliggör för ny bebyggelse i 5–16 våningar. Den tillkommande bebyggelsen faller i skala mot väster för att anpassas till befintlig bebyggelse, stadsbild och kulturmiljövården. Projektet omfattar byggnation av kontorslokaler på cirka 15 000 - 20 000 m<sup>2</sup> BTA, varav 1 500 m<sup>2</sup> utgörs av befintlig byggnad. Ingen allmän plats ingår i planområdet men för att uppfylla riktlinjerna för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning utanför planområdet höjas.

Det aktuella förslaget är en avvägning mellan att möjliggöra en hög exploatering men samtidigt tillskapa en attraktiv miljö till området. Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser stadsmiljö, kulturmiljö, dagsljus samt avsteg från tematisk översiktsplan för översvämningsrisker. I samband med att planen godkänns kommer Stadsbyggnadsnämnden föreslå ta ställning till att Kilsgatan 10 omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan för översvämningsrisker.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

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.

Detaljplanen möjliggör för stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik. Detta innebär att planen bidrar till tillskapande av centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel i ett läge med mycket goda förutsättningar för hållbart resande. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma.

Detaljplanen överskrider inte miljökvalitetsnormer 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.

Den höga exploateringen innebär begränsad möjlighet till att tillskapa friytor inom planområdet. Exploateringsgraden medger inte att några nya friytor i marknivå tillskapas på kvartersmark utöver den befintliga innergården vid Kilsgatan 10. För att tillgodose behovet för de som kommer verka och eventuellt kommer bo i den nya bebyggelsen blir det därför särskilt viktigt att takterrasser med vistelsekvaliteter tillskapas där småskalig grönska tillämpas.

## **Bedömning ur social dimension**

Centralenområdet utgör ett kontorsintensivt område med brist på offentlig service.

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.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. 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 en något bättre gatumiljö för gångtrafikanter och barn då utformningen av Kilsgatan har som målsättning att tillföra grönska och minska fokus på biltrafik.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

3. Grundkarta

4. Illustrationsritning
5. Utdrag ur justerat protokoll BN 2017-11-28
6. Utdrag ur justerat protokoll BN 2018-11-27

#### **Utredningar**

7. Kulturmiljöutredning
8. Dagsljusanalys, 2022-12-12
9. Dagsljusanalys, uppdaterad VSC-analys för Kämpegatan, 2022-12-19

## Ärendet

Beslutet innebär att samråd om detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass kan genomföras.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

#### *Läge*

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.

#### *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. Planområdet innehåller en äldre kulturhistorisk byggnad från 1880-talet som bevaras.

#### *Planförslagets innebörd*

Detaljplanen medger en rivning av en trevåningsbyggnad (före detta Holmens Herr) och medger att denna ersätts med ny byggnad i 5–16 våningar. Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret och trappar upp från öster mot väster vid Kämpegatan. Kämpegatan är ett av stadens framtida större stråk och kopplar centralstationen ner mot vattnet och Gullbergs Strand.

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

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 tillkommande bebyggelsen som faller i skala mot väster, i synnerhet mot byggnaden från 1880-talet (Kilsgatan 10) anpassas till befintlig bebyggelse, stadsbild och kulturmiljövärden.

Ingen allmän plats ingår i planområdet, men för att uppfylla riktlinjerna för översvämningsrisker behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning utanför planområdet höjas. Höjningen behöver minst ske så att någon av byggnadens entréer ligger på en marknivå på +2,1.

För omgivande allmän plats är kommunen huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida ombyggnad, drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

#### *Undantag från riktlinjer för översvämningskydd*

I samband med att planen godkänns kommer Stadsbyggnadsnämnden föreslå ta ställning till att bygganden från 1880-talet (Kilsgatan 10) omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan i staden. Möjligheterna till åtgärder för att säkerställa risk med särskild hänsyn till skyfall och högsta högvatten är begränsade för att inte den äldre

byggnaden ska förvanskas. Det innebär att byggnaden inte säkras för högsta högvatten och skyfall och att byggnaden skulle kunna nå en högre vattennivå än riktlinjen.

*De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är:*

- Anpassning av den tillkommande bebyggelsens volym och skala utifrån den befintliga miljön. Anpassningen i skala bidrar till att minska påverkan på kulturmiljövärden samt stadsbilden i området.
- Anpassning till tillkommande exploatering i närområdet.
- Säkra att prioriterade stråk/utrymningsvägar ska ligga på minst + 2.1 m.
- Att tillkommande entréplan ska få verksamheter och bidra till en levande och trygg stadsmiljö.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Exploateringen sker på redan ianspråktagen mark.

För aktuellt planområde gäller stadsplan 1480K-II- som vann laga kraft år 1984. Planen anger Gällande anger handelsändamål med undantag livsmedel samt viss typ av industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att ge uppdrag åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

### **Ärendets handläggning**

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- BN 2016-03-22     att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet v 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.
- BN 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.
- BN 2018-11-27     beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:17.
- BN 2020-12-15     att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Kilsgatan/Kämpegatan (0211/18) + Kilsgatan (0357/16).

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

### *Ingen betydande miljöpåverkan*

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2023-01-05 av Maria Lejon, Planchef. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### *GUI*

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget. Planförslagets kvartersstruktur är något mindre då Kilsgatan i öst/västlig riktning kvarstår som allmänplats, gata. I GUI:n ligger fasaden på kvarteret mot Mårten Krakowgatan som inte möjliggör för entréer eller kopplingar. Detaljplaneavdelningen anser att det är viktigt med den öst/västliga gatusträckningen som Kilsgatan utgör och att entréer i detta läge ger bättre förutsättningar för stadsliv.

### *Barnperspektiv, friyta, offentlig service*

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. I närområdet till planen finns det få bostäder samt stor brist på parker, offentlig friyta och skola och förskola. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området. Eftersom det är brist på förskola och friyta bedöms det i dagsläget inte lämpligt med många barn i planområdet och därför har det endast bedömts som lämpligt med småbostäder då de i regel genererar färre barn vilket genererar ett marginellt behov av skol- och förskoleplatser.

### *Volym och exploateringsgrad*

Ett viktigt övervägande i planarbetet har varit anpassningen av den tillkommande byggnadens volym och skala med den befintliga miljön. Den tillkommande exploateringen i närområdet som förväntas har också vägts in. Skalförändringen som sker i området kommer ge en påverkan på både stadsbild och kulturmiljö.

Stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet 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 är 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 på 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.

### *Kulturmiljö*

Öster om planområdet ligger kvarteret Bronsen med ett flertal kulturhistoriska byggnader bland annat Pagoden. Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet (Kilsgatan 10) som innehåller stora kulturhistoriska kvaliteter. Trappningen av bebyggelsen bedöms minska påverkan på kulturmiljövärdena för Kilsgatan 10. Det finns även ett flertal utformningsbestämmelser för att skapa en övergång från tidigare skalan i kvarteret till en högre bebyggelse i öster. Förvaltningen anser att påverkan på nuvarande stadsbild och på kulturmiljön i området, genom planförslagets anpassningar med trappningar och utformningsbestämmelser minskar påverkan på kulturmiljön.

### *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 förvaltningen landat i att kulturmiljövärdena i byggnaden väger tyngre då byggnaden är ensam i sitt slag i Gullbergsvass och därför ska bevaras.

### *Översvämningsrisker*

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.

### *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. 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. 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.

#### *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.

Sammantaget bedöms i detta skede nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan