



Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg PLANBESKRIVNING

Antagandehandling januari 2025

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
HUVUDMANNASKAP	9
GENOMFÖRANDETID	9
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	9
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	22
GESTALTNING	25
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	30
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	40
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	41
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	43
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	52
KONSEKVENSER	75
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	75
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	76
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	77
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	77
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	78
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	80
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	80
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	80
TEKNISKA FRÅGOR	82
EKONOMISKA FRÅGOR	87
ORGANISATORISKA FRÅGOR	89
KULTURVÅRDEN	91
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	91
UPPLYSNINGAR	92
PLANERINGSUNDERLAG	92

Inledning



Figur 1: Bilden visar ett exempel på möjlig byggnation inom planområdet med vy från Kilsgatan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad inom Kilsgatan 10 (Arkitema).

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2023-12-22, rev. 2025-01-27

Aktbeteckning: 2 -5642

Detaljplanens namn: Detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande fram till samrådsskedet. Inför granskningsskedet gjordes bedömningen att planförslaget utifrån det allmänna intresset, utifrån platsens kulturhistoria ska handläggas med ett utökat planförfarande. Planen bedöms därför vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

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

Diarienummer stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00085

Handläggare SBF: Elisabeth Skogelind

Tel: 031-368 17 66

elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Projektledare SBF: Robin Sjöström

Tel: 031-368 17 51

robin.sjostrom@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer exploateringsförvaltningen: EXF-2023-00465

Handläggare EXF: Jacob Edwijn

Tel: 031-368 13 78

jacob.edwijn@exploatering.goteborg.se

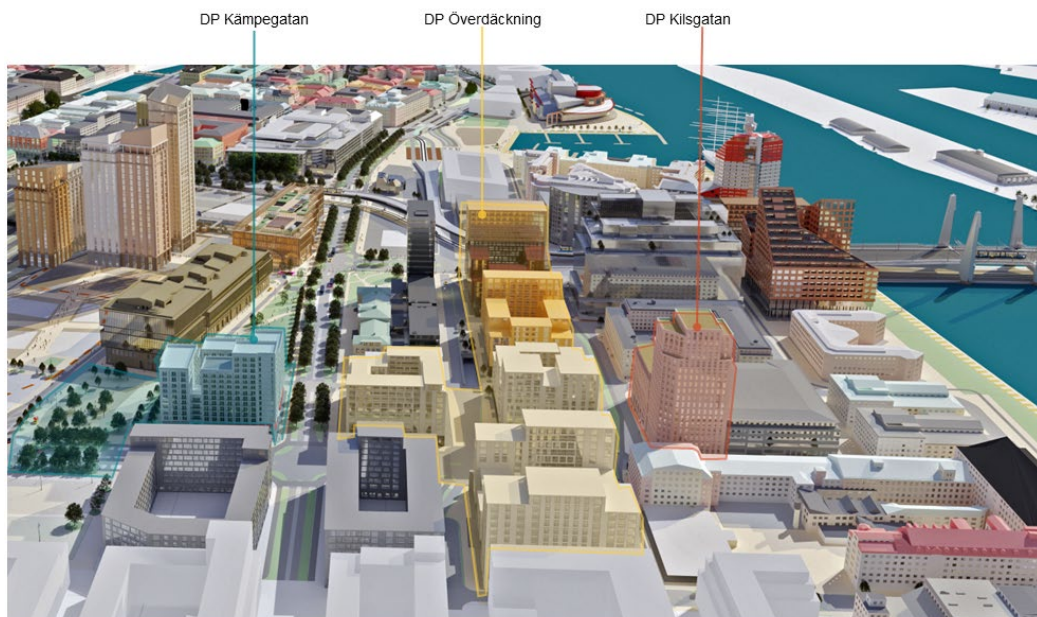
Sammanfattning

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.

Planområdets läge

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



Figur 2: Volymskiss från väster från stadsbyggnadsförvaltningens modell (GDA) som visar pågående planer i området. Aktuellt planområde är markerat i rött. Relevanta planer i närområdet är markerade i gult och grönt.

Planförslagets huvuddrag

En befintlig markparkering samt en byggnad (Gullbergsvass 5:17) från 1970-talet rivs och möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar. Fastighetsägaren fick 2023-04-05 beviljat rivningslov för Gullbergsvass 5:17. Rivningen av byggnaden inom fastigheten färdigställdes under kvartal 1, 2024.

ANTAGANDESHANDLING

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

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

Projektet omfattar byggnation av kontorslokaler om 20 000 m² BTA. Delar av gatuplanet omfattas av handel samt möjliggör för tekniska anläggningar. Vidare finns 1 500 m² kontorsbebyggelse i befintlig byggnad. Planen möjliggör även en mindre del av småbostäder men bostadsändamålet inom användningen bostäder begränsas till 2000 m².

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 som ligger till grund för detaljplanens utformning

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 kollektivtrafknära 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.

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse

ANTAGANDESHANDLING

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

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

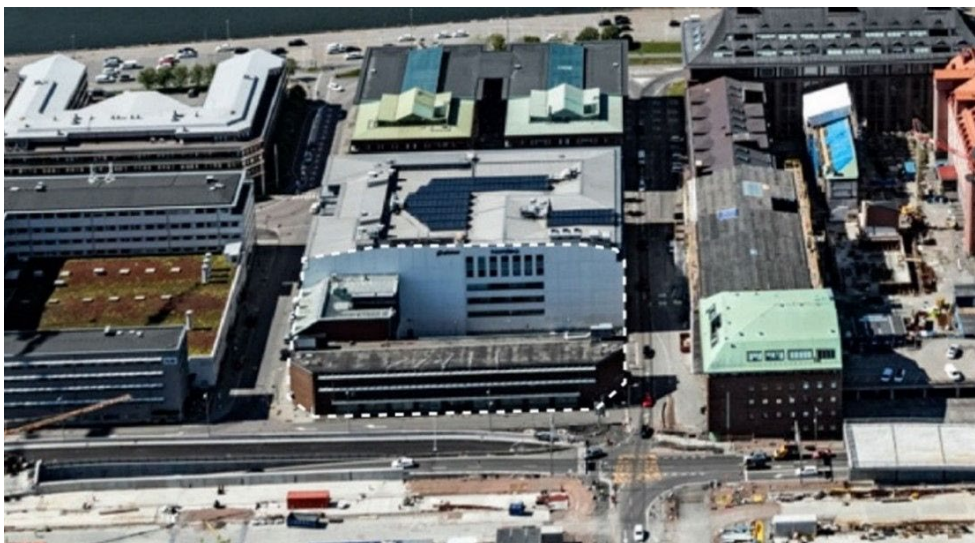
Detaljplanens syfte

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

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

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållanden



Figur 3: Bild visar flygfoto från år 2020, där aktuellt planområde markeras med vit linje.

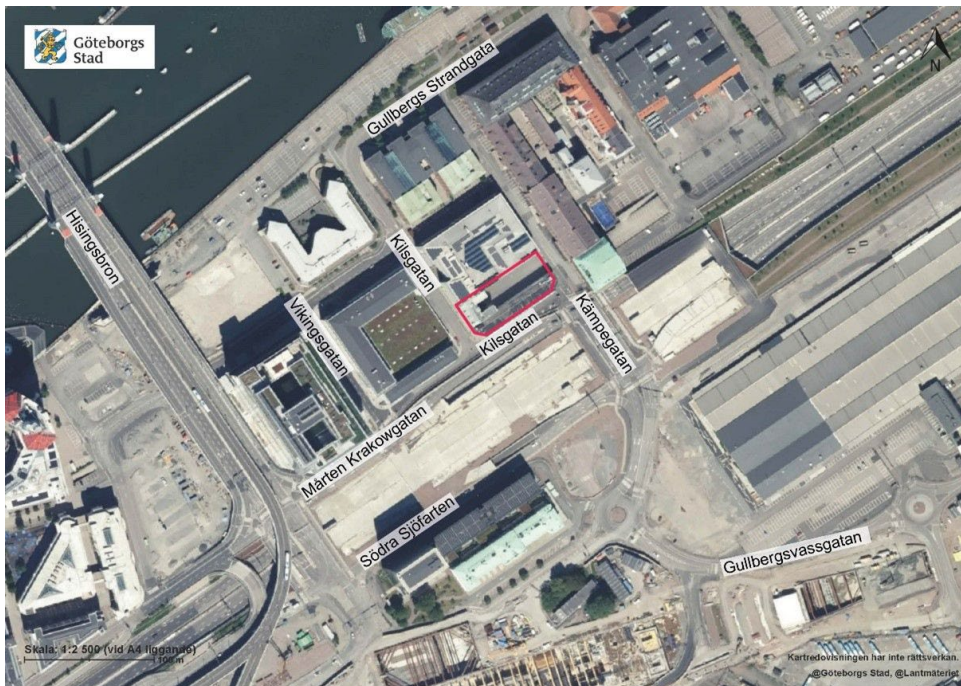


Figur 4: Foto visar planområdets sydvästra sida. Byggnaden inom Kilsgatan 10 som bevaras i detaljplanen markeras med streckad vit linje.

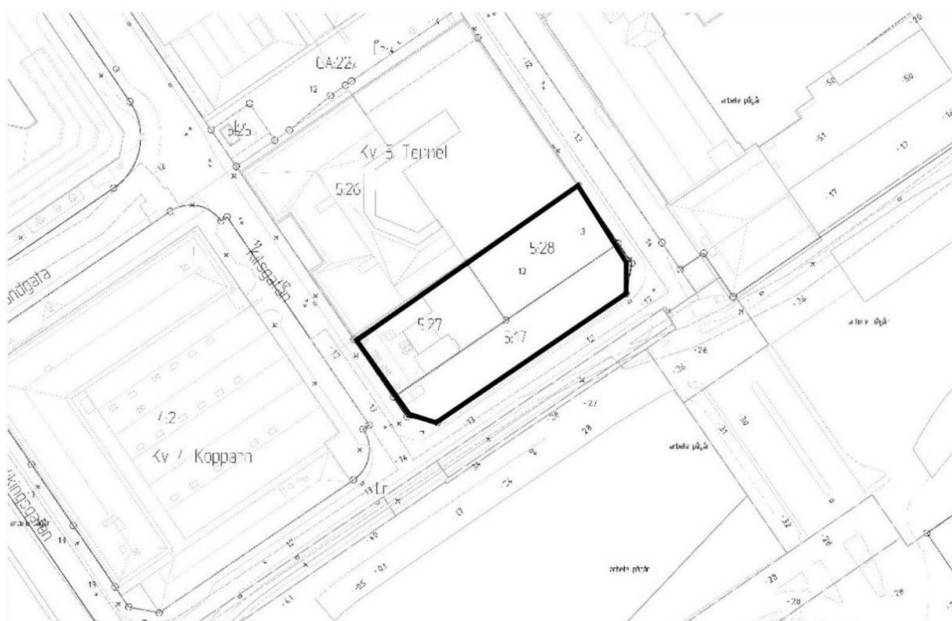


Figur 5: Fotot t h visar Kämpegatan med aktuellt planområde till vänster i bild. Fotot t h visar Kilsgatan i öst-västlig riktning.

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



Figur 6: Bild visar planområdets läge i Göteborg. Planområdet är markerat med röd linje.



Figur 7: Bild visar grundkarta med planområdet markerat med fetare svart linje.

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inga kommunala arrenden eller nyttjanderätter inom planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats gata som förvaltas av kommunen.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägarers vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar 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.

Planförslagets huvuddrag

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

Detaljplanen medger en rivning av en trevåningsbyggnad (Gullbergsvass 5:17) och att denna ersätts med en ny byggnad i 5–18 våningar. Fastighetsägaren fick beviljat rivningslov (2023-04-05) för byggnaden inom fastigheten Gullbergsvass 5:17. Rivningen av byggnaden färdigställdes under kvartal 1, 2024.

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, en mindre andel bostäder samt möjliggör för teknisk anläggning.

En viktig del i planarbetet är anpassningen av den tillkommande bebyggelsens volym och skala med den befintliga miljön men också tillkommande exploatering i närområdet med syftet att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö. Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret. Bebyggelsen trappar ner i skala mot väster mot byggnaden från 1880-talet (Kilsgatan 10) för att anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden. En högre volym föreslås i kvarterets östra del mot Kämpegatan. Kämpegatan är ett av

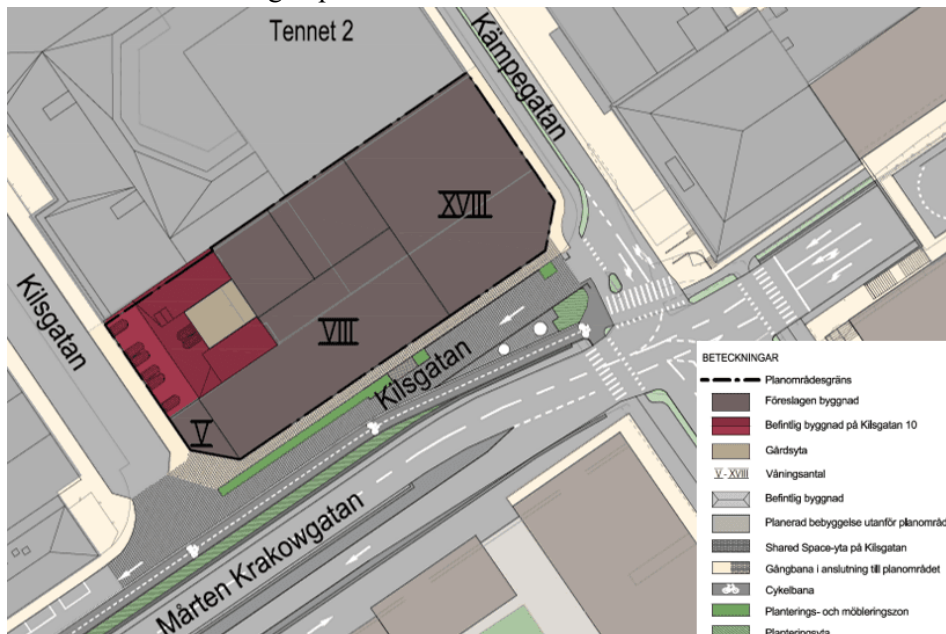
stadens framtida större stråk i staden och kopplar an mot centralstationen och ner mot älven och Gullbergs Strand och bedöms utifrån sitt läge tåla en högre skala. Den tillkommande bebyggelsen faller även i skala mot älven i norr. Anpassningen i skala bidrar till att minska påverkan på kulturmiljövärdet och fångar upp det befintliga gaturummets upplevda horisontella och jämna prägel.

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

Markanvändning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för kontor med handel i gatuplan och regleras genom användningen C-centrum. Inom användningen centrum ryms verksamhet som bör ligga centralt, vilka bedöms ska vara lätta att nå för många människor. I användningen ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, teatrar, föreningslokaler, restauranger, hotell, kyrkor samt andra typer av religiösa byggnader med mera. Med användningen centrum skapas förutsättningar för en stadsmiljö med inslag av servicefunktioner såsom butiker och restauranger, vilket kan bidra till fler människor i rörelse dagtid. Detaljplanen medger även användningen B – Bostäder för att möjliggöra för en flexibilitet. Bostadsändamålet begränsas genom planbestämmelse (e₅) till 2000 m² BTA. Största boarea för enskild bostad tillåts vidare vara 35 m² för att vara anpassade för kategoribostäder så som studentbostäder vilket regleras genom planbestämmelse (v₁).

Detaljplanen medger vidare användningen tekniska anläggningar, i plankartan betecknad med E-tekniska anläggningar, som möjliggör för ett eventuellt behov av transformatorstation i gatuplan i kvarteret.



Figur 8: Illustrationskarta som visar tänkt utformning inom planområdet. Bruna figurer avser tillkommande bebyggelse, röd figur avser befintlig byggnad på Kilsgratan 10. Beige yta avser befintlig gårdsyta. I illustrationen visas också tänkt utveckling av den östvästliga sträckningen av Kilsgratans gatuavsnitt. Berörd sträcka motsvaras ungefär av utpekad Shared Space-yta. Gatan ligger utanför planområdet men behöver höjas för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen kopplat till höga vattenflöden och säker utrymning.

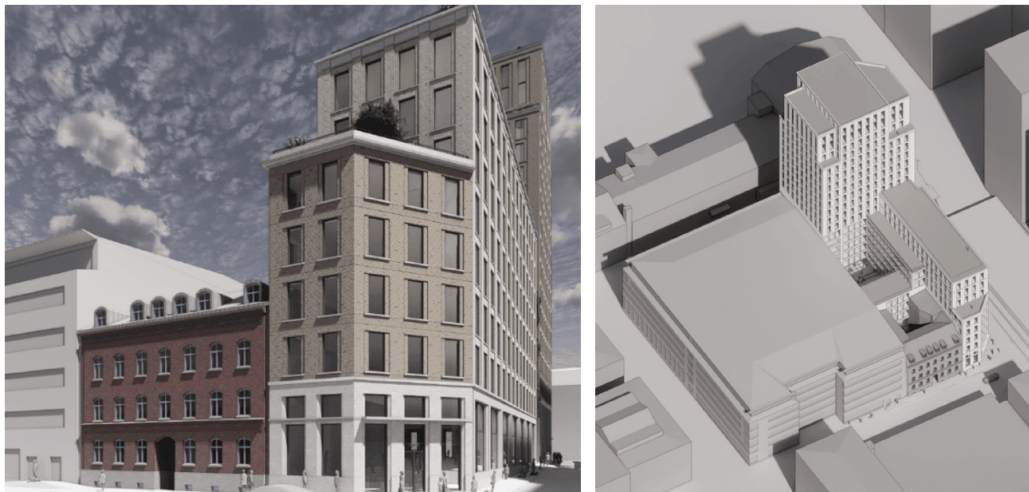
Bebyggelse

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

För att 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 före-slagna höjderna regleras i huvudsak genom tre höjd-bestämmelser (planbestämmelser h_1 , h_3 och h_4) mot Kilsgatan i söder.

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

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



Figur 9: Bilden t v visar Bild visar ett möjligt exempel på byggnation inom planområdet med vy från Kilsgatan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad inom Kilsgatan 10. Bilden t h visar föreslagna byggnadsvolymer inom planområdet med vy från väst. Befintlig, bevarad bebyggelse vid Kilsgatan 10 har en mörkare grå färg. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer (Arkitema)

Volym och Skala

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

Högdelen

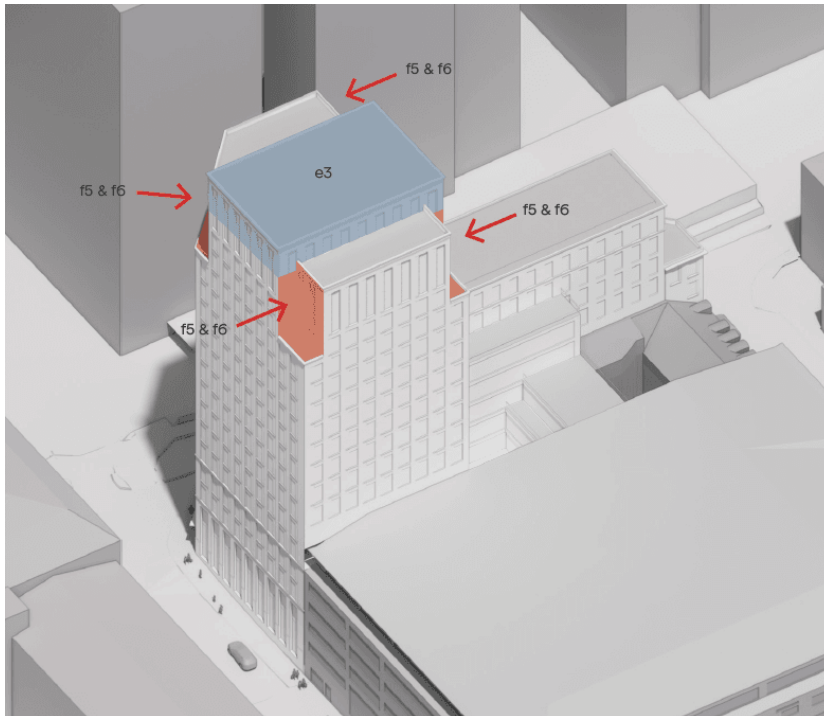
En högre volym föreslås i byggrättens östra del mot Kämpegatan. Korsningen Mårten Krakowgatan/Kämpegatan och avfarten till/från E45 från Gullbergstunneln utgör ny entré till Centralenområdet och centralstationen. Högdelen, område h₃ har en högsta nockhöjd om 73,0 meter över angivet nollplan vilket motsvarar cirka 18 våningar. Kontexten av Kämpegatan som ny entré samt de trafikala strukturerna gör att bebyggelsen bedöms tåla en högre volym mot söder i anslutningen till korsningen. Volymens utformning behöver därtill beakta befintlig miljö i norr och öster t.ex. utifrån dagsljuspåverkan, de kulturhistoriska värdena för f.d. Tobaksmonopolets bebyggelse med huvudbyggnaden Pagoden (Läs mer under *Planeringsföresättningar*). Högdelen volym och skala kräver att byggnadsvolymen har ett tydligt avslut för att skapa upplevelsen av en slankhet.



Figur 10: 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 högdelen mot Kämpegatan.

Det bedöms vidare viktigt för att byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden samt för att bebyggelsen inte ska få en för hög påverkan på befintlig bebyggelse i närområdet. Planen reglerar därför högdelen volym, utformning samt takavslut ovan höjden 43,0 meter över angivet nollplan. Det säkerställs genom de tre stegrande bestämmelserna (e₃, f₅ och f₆). De stegrande bestämmelserna träder i kraft vid olika höjder beroende på vilken nockhöjd volymen får. Huvudsyftet är att säkerställa att högdelen volym får ett avslut ungefär när byggnaden passerar 10–12 våningar, men utan att styra avslutet i detalj för att skapa en viss frihet i projekteringsskedet. Vid en lägre nockhöjd bedöms inte avslutet lika viktigt kopplat till dess påverkan på stadsbilden. Om byggnadsvolymen blir (43,0–53,0 meter över angivet nollplan) regleras det övre våningsplanet till maximalt 500 m² BTA, för att skapa en avtrappning av byggnaden (planbestämmelse e₃).

Bestämmelserna (f₅ och f₆) innebär att byggnaden blir högre (mellan 53,0–73,0 meter över angivet nollplan) vilket kräver hårdare reglering av byggnadens avslut kopplat till dess påverkan på stadsbilden. Bestämmelserna reglerar att indrag av fasaden med tre respektive fyra våningar sker i de översta våningsplanen. Indragen ska ske i respektive fasadhorn från ytan av underliggande byggnadskropp med sammantaget minst 60 m². Minsta enskilda fasadindrag för varje fasadhorn är 10 m².



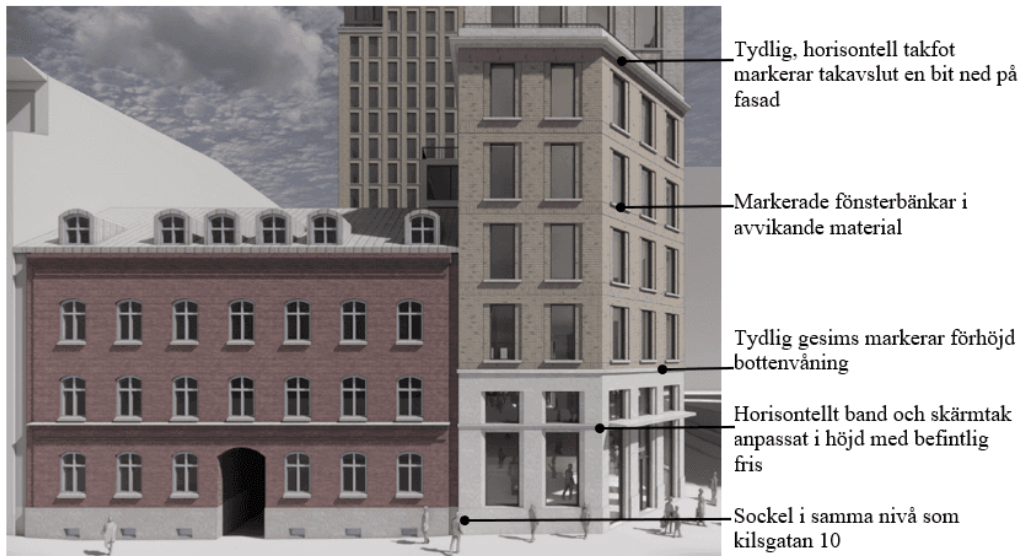
Figur 11: Bild som visar ett exempel på avslut för högdelen. Illustrationen visar exempel på indrag av byggnadens fasadhorn enligt planbestämmelserna f5 och f6, samt begränsning av det översta planet enligt bestämmelse e3.

Eftersom volymen ligger i ett exponerat läge där övrig bebyggelse i närområdet i synnerhet i norr och öster generellt är lägre bedöms det vidare av vikt att säkerställa att högdelen får ett avslut med en arkitektonisk kvalitet. Intentionen är att säkerställa att tekniska installationer som ventilation, hisstoppar och liknande element integreras i takkonstruktionen. Det regleras genom bestämmelse (f4).

Lågdelen

Den föreslagna byggnadsvolymen i fem våningar som regleras genom planbestämmelse (h₁), vid hörnet Kilsgatan/Kilsgatan fordrar separat reglering då den angränsar till Kilsgatan 10 som kräver extra hänsyn utifrån byggnadens kulturmiljövärde. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse förhåller sig till Kilsgatan 10s proportioner och skala för att skapa ett bra möte mellan byggnaderna och ta hänsyn till kulturmiljön.

För att bidra till att visuellt fånga upp byggnadens skala och proportioner bör den horisontala behandlingen för volymens fasad vara tydligt överordnad den vertikala. Det regleras genom planbestämmelsen (f₁₀), "Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasadens uppbyggnad ska ha en hög andel tät fasad i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ha ett artikulerat avslut vid takfot." Det kan åstadkommas på olika sätt t.ex. genom att fånga upp skalan Kilsgatan 10s fönsterstorlek och dess fönstersättning. Fasaden kan vidare tillskapas horisontella formelement med bäring till Kilsgatan 10 såsom friser, sockel och övriga kraftiga markeringar som visuellt kan bidra till anpassning till befintlig fasad på Kilsgatan 10.



Figur 12: Skiss som visar ett exempel på fasadutformning för lågdelen för att uppnå planbestämmelsen (f₁₀). Det finns fler sätt att uppnå bestämmelsen (Arkitema 2023).

Bevarande, rivning

Planens genomförande innebär att en byggnad från 1970-talet (Gullbergsvass 5:17) rivs. Byggnaden bedöms inte ha några kulturhistoriska värden. Fastighetsägaren fick beviljat rivningslov (2023-04-05) och rivningen av byggnaden färdigställdes under kvartal 1, 2024.

Detaljplanen innebär vidare att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för Kilsgatan 10 (Gullbergsvass 5:27). Skydds-, bevarande och varsamhetsbestämmelser för detaljplanen beskrivs nedan. Skyddsbestämmelserna innebär att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning, det beskrivs mer ingående i avsnittet *Ekonomiska frågor respektive Kulturmiljö i genomförandedelen*.

Avfasade hörn

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

Skyddsbestämmelser

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

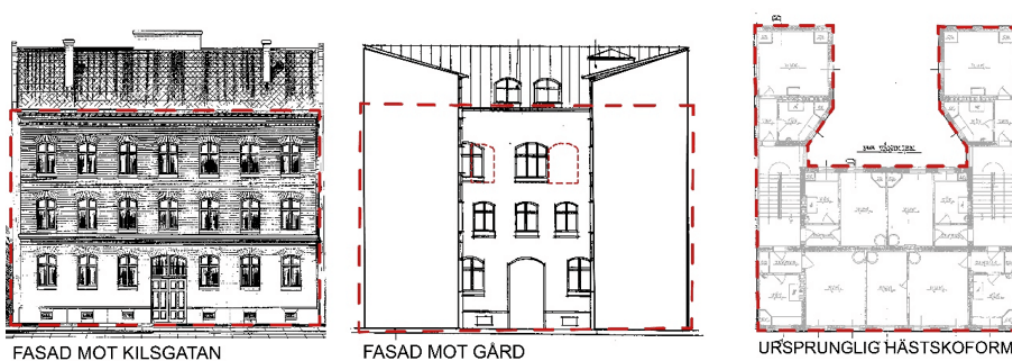
Skyddsbestämmelsen betecknad med (r₁) innebär att byggnaden inte får rivas.

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 (q_1). Upplevelsen av den ursprungliga gården säkerställs via planbestämmelsen ($\ddot{o}_1$) 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 ennockhöjd på 18,2 meter över angivet nollplan (h_2).

--- Byggnadens ursprungsvolym



Figur 13: Fasadskisser med röd streckad linje markerar byggnadens kvarvarande ursprungsvolym. Till höger, nybyggnadsritningar av bottenvåningen från år 1888 där byggnadens hästskoform runt gård framträder.

Andra åtgärder som också bedöms av störst vikt och högst prioriterat är 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 q_2).

Byggnadens interiör har en relativt hög tålighet för förändringar då stora ändringar av planlösning har genomförts i omgångar och andelen synliga originalmaterial är låg. De två trapphusens placering och trapplopp pekas dock i kulturmiljöutredningen ut som särskilt värdefulla och känsliga för förändring. Känsliga delar är vangstycket av ljusst målade järnbalkar, plansteg i polerad kalksten samt det dekorativa gjutjärnsräcket med profile-rad handledare i trä. Trapphusen med trapplopp säkerställas och bevaras i sin placering genom bestämmelse (q_3).

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelserna, betecknade (k_1 , k_2 och k_3), 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 befintliga byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

De symmetriskt inordnade fasaderna med en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt tak är mycket känsliga för förändring. Varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen säkerställer att fönster och portar skall utföras i trä och till form, indelning och proportioner anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. Dagens takbeklädning med takkupor av grön-målade plåt är sentida och saknar kul-turhistorisk signifikans. Ursprunglig takbeklädning var av tegel men plåt bedöms utifrån ett kulturmiljöperspektiv också som ett lämpligt taktäckningsmaterial. Detaljplanen reglerar att taktäckning ska

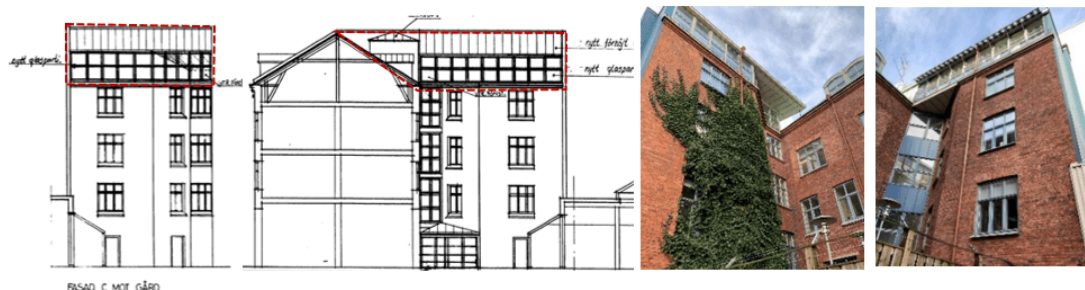
ANTAGANDESHANDLING

vara i tegel eller plåt, som i kulör ska vara anpassad till byggnadens ursprungliga karaktär (k_2). Takkupor ska utföras i samma material som taket men i plåt om det är tegeltak (k_3).

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 kulturhisto-riska värdet skulle gynnas av en mer ursprunglig, symmetrisk fönstersättning i denna del. Tidigare nämnda bestämmelser (k_1 , k_2 och k_3) syftar till att öppna upp för dessa förändringar av fönstersättningen utifrån att placering, form och indelning anpassas till byggnadens ursprungsproportioner.



Figur 14: Bygglövsritning från ombyggnationen 1988 som visar ny takbeklädning, förhöjt tak samt tillägg av takkupor mot gata och innergård. På fasaden mot gården syns också förändringar i fönstersättningen, vilken frångår ursprunglig symmetri.



Figur 15: Bilderna t v, 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. Bilderna t h visar nulägesbilder på flyglarnas vindsvåningar från 1988.

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

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), ändringar ovan ursprungsvolym ska utformas med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med vad som anges i bevarandebestämmelserna. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förändringar men en eventuell ombyggnad ska då värna byggnadens ursprungskaraktär.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås idag 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. För gång- och cykeltrafikanter nås planområdet nås via Kämpegatan och Kilsgatan som omger planområdet i både öst-västlig och nord-sydlig sträckning. Kilsgatan är idag en gata med låga trafikflöden och målsättningen och flödena beräknas inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Ett trafik- och utformningsförslag har tagits fram inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden (Sweco, 2023)*. För att anpassa trafikmiljön till den tillkommande exploateringen planeras och genomförs åtgärder för att säkerställa framkomligheten, trafiksäkerheten och tillgängligheten i närområdet. Trafikförslaget är till ytan begränsat och sträcker sig från korsningen Kilsgatan – Kämpegatan till korsningen Kilsgatan – Kilsgatan som ligger mitt på sträckan mellan Kämpegatan och Vikingsgatan.

Målsättningen är att Kilsgatan planeras till en lågfartsgata med en gemensam golvnivå, vilket bedöms som möjligt utifrån gatans låga trafikflöden. Målet för Kilsgatan i östvästlig sträckning är att förbättra trafiksäkerheten och tillskapa ett tryggare gaturum, arbeta in vistelsekvaliteter och möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Gatans huvudsakliga funktioner ska bevaras i den nya utformningen men med förbättringar för gång- och cykel och med mindre fokus på framkomlighet för motorfordon. Möjligheterna att förändra gatans uttryck och utformning begränsas till viss del av befintlig pumpstation och ledningsstråk. Längs Kilsgatan och sträckan som berörs av höjningen finns idag en yta för plantering längst i söder mellan stödmurar mot Norra Sjöfarten. Ytan ska om möjligt bevaras för att tillskapa mer grönska i sektionen och bevara en enhetlig utformning med Kilsgatan vidare västerut. Läs mer under Planeringsförutsättningar.

Höjning av gata

För att uppfylla riktlinjerna för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas. Höjningen behöver säkerställa att minst en av byggnadens entréer ligger på minst +2,1. Höjdsättningen av gatan behöver justeras för att uppnå tillräcklig plushöjd vid fastighetens entré så att räddningstjänstens möjlighet till utrymning och utryckning vid extrema högvatten tillgodoses. Staden har valt att studera höjdalternativet +2,5 för antagen placering av entré. Bedömningen är att det alternativet skapar de bästa förutsättningarna för helheten, för gatumiljön och kopplat till anslutningen till det nya entréläget då det innebär att byggnaden inte behöver ta upp så mycket höjd inne i byggnaden. Läs mer under Planeringsförutsättningar.

Gator, gång- och cykelvägar

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

ANTAGANDESHANDLING

nivåskillnad mellan cykelbana och övriga lågfartsgatan tas delvis bort i samband med att gatan höjs.

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

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

Parkering / cykelparkering

Framtagen mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco, 2023) har utrett behovet av bil- och cykelparkering. Utredningen visar att detaljplanen innebär ett behov av 32 bilplatser och 200 cykelplatser. Bilparkeringsbehovet som uppstår av den tillkommande byggnationen planeras att anordnas i källarplan. Tre av parkeringsplatserna i garaget föreslås som PRH, parkering för rörelsehindrade. In- och utfart till parkeringsgaraget planeras via angränsande fastighet Gullbergsvass 5:26 (Tennet 2). Befintligt parkeringsgarage under Tennet 1 och 2 nyttjar en gemensam in- och utfart med angränsning mot Kämpegatans gång- och cykelbana. Det finns ett befintligt servitut för att nyttja den befintliga garagerampen vars källarvägg också är förberedd för att kunna anslutas till det nya parkeringsgaraget i den nya byggnaden. Då den befintliga in-/utfarten inte uppfyller dagens standardkrav på säker utfart enligt Stadens Tekniska Handbok har ett PM för Garage in-utfart har tagits fram (Sweco 2023) som redovisar hur trafikering till det framtida parkeringsgaraget under byggnaden kan lösas. Kravet kommer av att projektet föreslår ett avsteg från Stadens riktlinjer om att in- och utfarter till garage enbart får utföras, (*Läs mer under avsnittet Planeringsförutsättningar*).

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

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Tillgänglighet till befintlig och nyttillkommande bebyggelse ska tillgodoses på allmän plats där angöring möjliggörs, både i öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning. Angöring för rörelsehindrade sker på Kilsgatan inom 25 meter från entré. Tillgänglig yta för korttidsangöring och parkering är dimensionerad för att inrymma en 15-meter lång angöring.

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

Gatans profiljustering innebär en lutning på som mest 4% för att ta upp en höjdskillnad på precis över 0,5 meter vilket gör att gatan hamnar precis på gränsen mellan god

ANTAGANDESHANDLING

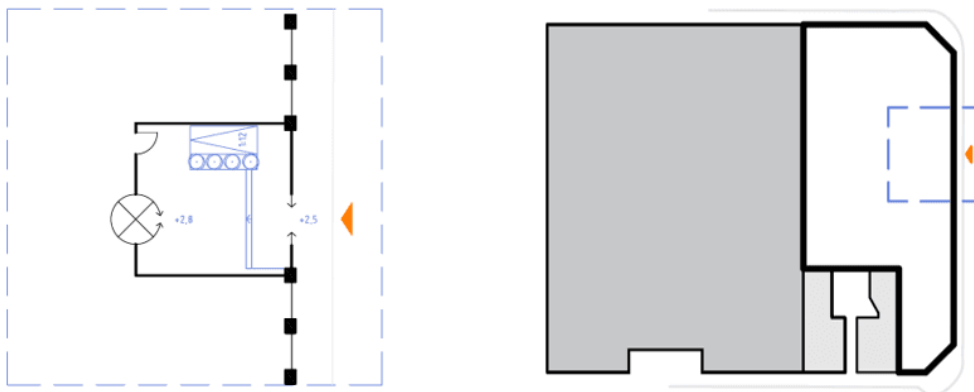
standard och mindre god standard på en kort sträcka. Gatan höjs som mest cirka 1 meter jämfört med befintligt men majoriteten av denna höjdskillnad tas upp av lutning 2% eller mindre.

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

Tillgängliga entréer

Tillkommande bebyggelse

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



Figur 16: Bild visar byggnadens entréplan - ramp/trappa vid höjdskillnad från +2.5 till +2.8. (Arkitema 2023).

Befintlig bebyggelse

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

Service

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

Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då bostadsändamålet begränsas till 2000 m² BTA. Vidare regleras bostäderna till smålägenheter, troligen studentbostäder för vilka behovet av förskola/skola är lägre gentemot bostäder. Förskola tillskapas inom *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* som vann laga kraft 2023-11-16. Inom staden har en Centralenområdet övergripande förstudie gjorts gällande kartläggning av behov och förslag till övergripande lösning, samt möjliga platser för förskola och skola. Förstudien har studerat möjligheterna att lösa Centralenområdets behov av förskolor och skolor i första hand inom det egna området. I stort gör man bedömningen att det är möjligt, men lösningarna måste detaljstuderas i respektive planarbeten. Studien ger ett förslag till fortsatt arbete där förskola och skola utreds vid Packhuskajen.

Detaljplanen tillför ingen service mer än kommersiell service i bottenplan.

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

Friytor och naturmiljö

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

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

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att tillskapa kontor men detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet och har krav på handel. Vidare möjliggör planen även för en mindre andel 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 bostadsändamålet till 2000 m² BTA genom bestämmelsen (e₅). Bedömningen av lämplig maximal bruttoarea för användningen bygger på svårigheten att anordna friytor inom planområdet vilken vägts samman med den tillkommande friyta som detaljplanen är med och finansierar utanför planområdet.

Vidare regleras lägenhetsstorlekar, då studentbostäder anses ha ett mindre behov av friyta genom planbestämmelsen (v₁). 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.

Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet är det viktigt att det tillskapas i anslutning till planområdet. Det finns bland annat ett tidigt förslag på eventuell framtida park vid Gullbergskajen. Exploatören har tecknat ett exploateringsavtal med exploateringsförvaltningen som säkerställer en delfinansiering av en sådan park (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

Detaljplanen har bedömts ha social komplexitetsnivå 2, enligt stadens bedömningskriterier av sociala komplexitetsnivåer. Social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) sammanställningen har fokuserat

på en sammanställning av de sociala aspekterna kopplat till upplevelser, rekreation och identitet. Ett SKA och en BKA har genomförts med representanter från olika förvaltningar inom staden samt genom kontakt med representanter från olika verksamheter i närområdet. Resultatet från analyserna har sammanställts i kartbilder och i text och lyfts in i detta dokument. Under detta kapitel presenteras åtgärdsförslag. Nulägesbeskrivningen och målformulering presenteras under *Befintliga förhållanden – sociala förutsättningar*.

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. Att skapa nya målpunkter i området bedöms också som viktigt, till exempel längs Gullbergskajen. I arbetet med att utveckla tydliga passager och kopplingar inom området behöver det också övervägas hur vägskyltar ska hanteras. Skyltningen inom området är idag anpassad för en storskalig trafikmiljö och behöver ändras för att bidra till målsättningen om en ökad stadsmässighet längs Kilsgatan och Kämpegatan. Genom stärkta kopplingar och nya målpunkter inom området bedöms en mer sammanhållen stad skapas som underlättar för ett fungerande vardagsliv.

Vardagsliv

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

Identitet

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

Planbeskrivningen innehåller antikvariska riktlinjer för utveckling av byggnaden och för tillkommande bebyggelse, läs mer i avsnitten: *Beskrivning av detaljplanen - Bebyggelse samt Gestaltning*, samt avsnittet *planeringsförutsättningar*.

Hälsa och säkerhet

Göteborgs Stad behöver säkerställa parkmark för ett allmänt ändamål för att uppfylla behovet av parker och grönytor av hög kvalitet och robusthet inom Centralenområdet. I området finns ett tidigt förslag på en park längs Gullbergskaj som om den skulle planläggas som allmän plats - park skulle kunna tillgodose behovet av bostadsnära park i närområdet. I detta arbete bedöms det av stor vikt att Göteborgs stad bevakar att pågående projekt i området bidrar till utbyggnaden av allmän plats, i synnerhet för park genom exploateringsbidrag (läs mer under Genomförandefrågor - Organisatoriska frågor). En framtida större park i området skulle få en avgörande betydelse för att uppnå att erhålla gemensamma offentliga miljöer, som är trygga för barn och som bjuder in till rörelse, möten och vila.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Volym och skala

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

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

Öster om planområdet ligger kvarteret Bronsen med ett flertal kulturhistoriska byggnader bland annat byggnaden Pagoden. Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet (Kilsgatan 10) som innehåller stora kulturhistoriska kvaliteter. Trappningen av den tillkommande bebyggelsen bedöms minska påverkan på kulturmiljövärdena på Kilsgatan

10. Det finns även ett flertal utformningsbestämmelser för att skapa en övergång från den tidigare skalan i kvarteret till en högre bebyggelse i öster.

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

Utformning och gestaltning

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

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

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

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

Dagsljus

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

ANTAGANDESHANDLING

påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet har påverkat volymernas utformning.

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

Kilsgatan 10

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

I avvägningen mellan att skapa en ändamålsenlig byggnad gällande dagsljus, följa tematisk översiktsplan för 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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan gjorde Stadsbyggnadskontoret (2022) gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna 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.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Gestaltning

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

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



Figur 17: Bild visar ett exempel på möjlig byggnation inom planområdet med vy från Kilsgatan söderut mot Mårten Krakowgatan. Nyttillkommande bebyggelse utformas genom olika volymer och skalor med en nedtrappning mot befintlig byggnad vid Kilsgatan 10.

Fasadmaterial

Kvarterets olika byggnadsvolymer ska ges en sammanhållen gestaltning. Planförslaget föreslår fasadmaterial i tegel (Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33) i övervägande del vilket bedöms som en bra anpassning till platsen och närområdets kulturmiljö. Med övervägande del tegel menas att mer än 50 % av den täta fasadytan som berörs av bestämmelsen ska uppföras i tegel. Detta regleras med planbestämmelsen (f₁₂). Bestämmelsen är särskilt viktig i område (h₁), byggnadens möte med Kilsgatan 10 särskilt behöver beaktas vid utformningen.

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

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

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

Områdets horisontella prägel

Gaturummen i öster och väster innehåller många horisontella element som bidrar till ett jämnt intryck. Detta avspeglas exempelvis av att en merpart av bebyggelsen i området är

sam-manhållen med byggnader mellan 3–6 våningar. Områdets tydliga horisontella karaktär visar sig även genom att flertalet byggnader är försedda med element som utskjutande takutsprång samt markeringar vid takfoten i gatans längdriktning i området (se exempel från närområdet, se figur 18 nedan).



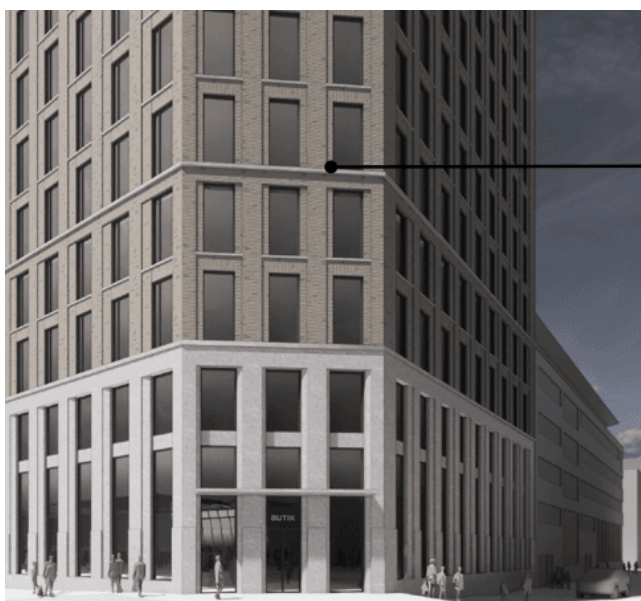
Figur 18: Flera bildexempel från närområdet med skilda exempel på de horisontella karaktärselement som ger området sin prägel genom fasadindelning, markering av byggnadernas takfot t.ex. genom utskjutande takutsprång, indragna takvåningar samt brutna tak.

Markerad takfot och gatuplan

Att tillkommande bebyggelse förhåller sig till den horisontella prägel som finns i närområdet blir viktigt då det bidrar till att dels visuellt bryta ner bebyggelsens skala vilket kan bidra till att understödja en bättre anpassning till närområdet. Detta bedöms som särskilt viktigt i det direkta mötet mot den befintliga bebyggelsen vid Kilsgatan 10 samt i mötet mot den befintliga byggnaden Tennet 2 (Gullbergsvass 5:26) i öster vid Kämpegatan (område betecknat med planbestämmelse h_3).

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

För Tennet 2, mot Kämpegatan säkerställs det genom planbestämmelsen (f_1), se figur 19 nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en markering i fasad vid Tennets takfot ska ske någonstans mellan 19–24 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en anpassning och skapa ett bättre möte mellan byggnaderna.



Bestämmelse (f_1)
Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering någonstans mellan höjden 19,0 och 24,0 meter över angivet nollplan.

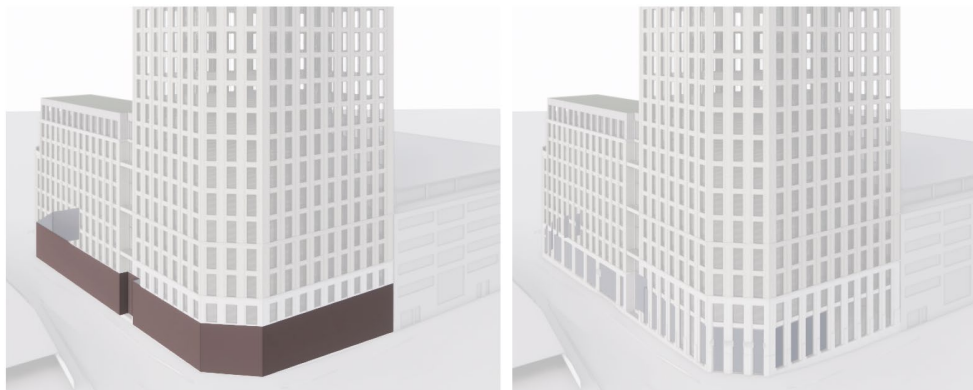
Figur 19: Skissen visar ett exempel på hur en horisontell markering i höjd med takfot på befintliga Tennet 2 skulle kunna ske enligt planbestämmelse f_1 (Gullbergsvass 5:26) (Arkitema 2023).

Gatuplan/sockelvåning

Planen syftar till att bidra till en framtida attraktiv men också trygg stadsmiljö. För att möjliggöra det har planbestämmelser införts som syftar till att bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär och möjliggöra för verksamheter i bottenplanet.

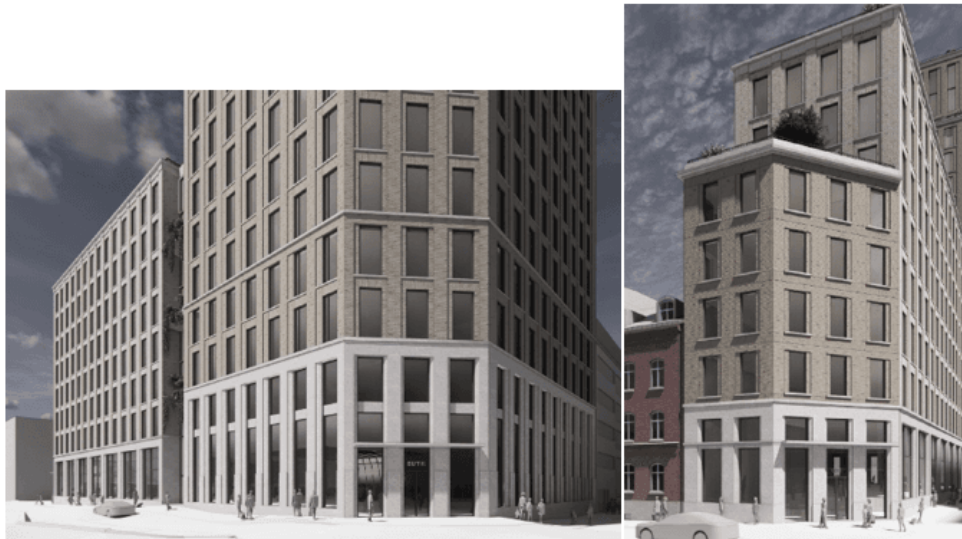
Användningen E, tekniska anläggningar syftar till att möjliggöra för byggnation av en eventuell transformatorstation i gatuplan får en viss motverkande effekt för gatuplanet. Anläggningen är inte av en aktiv och publik karaktär och bedöms därför få en negativ inverkan för stadsmiljön. För att begränsa påverkan på gatuplanet har bestämmelsen (e_4) införts i plankartan som reglerar den största sammanlagda bruttoarean för användningen till max 25 m².

Bestämmelser som bidrar till gatuplanets publika karaktär är dels den generella bestämmelsen om att minst 100 kvm i gatuplanet ska vara handel, och inte kontor. Bostadslägenheter får vidare inte finnas i gatuplan (planbestämmelse s_1), eftersom blandande funktioner och aktiva stadsmässiga bottenvåningar bidrar till att skapa stadsliv. Detta bedöms ha betydelse för att uppnå en trygg och attraktiv stadsmiljö. Kilsgatan 10 som ska bevaras tillåter till skillnad från resten av kvarteret även bostäder i bottenvåningen då första våningsplanet ligger en halv trappa upp från markplan. Planbestämmelsen (e_1) syftar till att säkerställa att uppföra entrosolplan fram till 2 meter från fasad. Kvarterets fasader i gatuplan mot gata regleras därtill att minst 35 % ska utgöras av transparent glasad yta (planbestämmelse f_8) och icke transparenta fasadavsnitt i gatuplan får ha en högsta bredd på 12 meter (planbestämmelse f_9). Med den samlade fasadytan åsyftas kvarterets fasad i gatuplan mot gata, från fasadgränsen mot Kilsgatan 10 till fasadgränsen vid Tennet 2. Undantag gäller användningen E, som inte omfattas av bestämmelserna f_8 och f_9 .



Figur 20: Bild t v visar en definition av kvarterets samlade fasadyta i gatuplan för kvarteret. Fasadytan sträcker sig från fasadgräns vid Kilsgatan 10 till fasadgränsen för byggnaden Tennet 2. Bilden t h ett exempel på fönstersättning i gatuplanet som uppfyller bestämmelsen (f_9).

Nyttillkommande bebyggelse ska även utformas med ett tydligt sockelvåningsmotiv då markering och behandling och ett tydligt sockelvåningsmotiv bedöms avgörande kopplat till den horisontella indelningen. Dels för att bryta ner bebyggelsens skala men det är även viktigt av andra aspekter som att bidra till att stärka gatuplanets publika karaktär som också ges av regleringen av bottenvåningens användning, och medför därtill till en variationsrik upplevelse i ögonhöjd. För den tillkommande bebyggelsen som i plankartan betecknas med planbestämmelserna (h_3 och h_4) säkerställs det genom utformningsbestämmelsen (f_7), "Fasad i gatuplan ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning". För området betecknat (h_1) finns en separat bestämmelse (f_{13}).



Figur 21: Skisser som visar ett exempel på utformning för hur sockelvåningen kan utformas (Arkitema 2023).

Byggnadens avslut

Tillkommande byggnadsvolymer ska ha ett tydligt avslut exempelvis genom ett tydligt takfall eller sadeltak. Det bedöms som en viktig komponent för att åstadkomma att skapa en symmetrisk inordning för byggnadens fasaduppgång samt för att bebyggelsen ska få ett tydligt avslut mot himmeln som inte slutar i ett normalplan. I planen bedöms det som mest lämpligt att uppnå detta genom markering vid takfot då trolig användning av taken är för dagvattenhantering och vistelseytor med anledning av en hög exploateringsgrad. Den upplevda närmiljön präglas vidare av tydligt avläsbara tak och på olika sätt markerade takfötter. Det gäller inte bara den äldre bebyggelsen av kulturmiljövärde utan även nyare bebyggelse som genom påbyggnader också har plockat upp dessa element, t.ex. de markant utskjutande takutspårningen. Bestämmelser för att säkerställa att byggnadens avslut tydligt ska markeras har införts i plankartan (bestämmelse f₁₀ och f₁₃). Det finns olika sätt att arbeta med byggnaders avslut genom takfot. Figur 22 nedan visar tre principer för avslut.

Detaljplanen reglerar inte takutformning men hindrar dock inte att takfall/sadeltak uppförs i byggnadens mellandel (h₄) som regleras med byggandshöjd i stället för högsta totalhöjd vilket inte ger minskad byggnadshöjd om sadeltak skulle väljas.



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



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



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

Figur 22: Skisserna visar tre principer på avslut för hur avsluten för den tillkommande bebyggelsen kan utföras (Arkitema 2023).

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
C	Centrum	Planområdets läge med närhet till regional kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen. Detta ger också goda förutsättningar för resor utan bil. Centrum medger en flexibel användning där handel kan bidra till ett mer levande gatuplan.	Motivet gäller samtliga förekomster.
B	Bostäder	Bostäder medges för att ge flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö. Det goda kollektivtrafikläget skapar goda möjligheter för ett boende med lågt bilbehov.	Motivet gäller samtliga förekomster.
E	Tekniska anläggningar	Användningen syftar till att möjliggöra för teknisk anläggning för eventuellt behov av transformatorstation för att försörja området med el.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Ö ₁	Marken får inte förses med byggnad.	Syftar till att säkerställa att befintlig gårdsmiljö med omkringliggande byggnad i hästskoform inte förses med byggnad. Underjordiska tekniska anläggningar får anläggas under mark, såsom hantering av dagvatten.	Motivet gäller befintlig stenlagd gård inom hästskoformen som är en del av den befintliga byggnaden inom Kilsgatan 10.
S ₁	Bostadslägenheter får inte finnas i gatuplan.	Syftar till att säkerställa ett aktivt bottenplan med handel och verksamheter i ett centralt läge.	Motivet gäller hela planområdet, utom för befintlig äldre

		Bostadskomplement såsom entréer tillåts i gatuplan.	byggnad på Kilsgatan 10.
h ₁	Högsta byggnadshöjd är 24,2 meter över angivet nollplan. Därutöver får sarg samt räcke kring terrasser uppföras.	Reglering av höjd för ny bebyggelse syftar till att anpassa skala efter befintlig kulturmiljö på Kilsgatan 10, enligt planens syfte om att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller byggnadskroppen i planens sydvästra del.
h ₂	Högsta nockhöjd är 18,2 meter över angivet nollplan.	Höjdbestämmelsen är satt med hänsyn till befintlig huvudbyggnads nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens karaktär och bidra till en framtida	Motivet gäller befintlig byggnad inom planområdet, Kilsgatan 10
h ₃	Högsta nockhöjd är 73,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högdal 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.	Motivet gäller för byggnadskroppen i planens östra del.
h ₄	Högsta byggnadshöjd är 37,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller volymen med långsida mot Kilsgatan i östvästlig riktning.
h ₅	Högsta nockhöjd är 21,0 meter över angivet nollplan.	Syftet med begränsningen byggnadens volym i höjd och säkerställa dagsljusinsläpp.	Motivet gäller den del av byggrätten som vetter mot norr och befintlig byggnad inom Gullbergsvass 5:26.
h ₆	Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.	Syftet med begränsningen byggnadens volym i höjd och säkerställa dagsljusinsläpp.	Motivet gäller den del av byggrätten som vetter mot norr och ny byggnad längs Kämpegatan.
v ₁	Största boarea för enskild bostad är 35 kvm.	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.	Motivet gäller samtliga förekomster.

r ₁	Byggnad får inte rivas.	Syftar till att säkerställa att befintlig byggnad av bevarandevärde inte rivs enligt 8 Kap. 13 § PBL inte rivs. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning. Bestämmelsen stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Motivet gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
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. Se figur 13 i planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	Motivet 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. Se figur 13 och 14 i planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	Motivet gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
q ₃	Trapploppen i byggnadens trapphus ska i sin placering och utformning bevaras	Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Motivet gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
f ₁	Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering någonstans mellan höjden 19,0 och 24,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att bryta ner den nytilkommande bebyggelsens skala och volym för att säkerställa en bättre anpassning till närområdes skala i öster mot Kämpegatan. För aktuell bestämmelse gäller det anpassning	Motivet gäller högdelen, område h ₃ och dess östra fasad mot Kämpegatan.

		mot den befintliga byggnaden norr om planområdet (Gullbergsvass 5:26). Bestämmelsen syftar till att skapa en markering som ska synas längs med Kämpegatan. Markeringen ska ske i fasad vid befintlig byggnads takfot, någonstans mellan höjden 19,0 och 24,0 meter över angivet nollplan. Se figur 19 i planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	
f ₂	Ändringar ovan byggnadens ursprungsvolym ska utföras med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, i enlighet med det som anges i bestämmelse q ₁ och q ₂ .	Syftar till att skapa en flexibilitet i utformning av befintlig byggnad men samtidigt anpassa till byggnadens kulturmiljövärde och bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö. Se figur 14 och 15 i planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	Motivet gäller ändringar ovan byggnadens ursprungsvolym för befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
f ₃	Kvarterets fasad mot söder ska vara vertikalt indelad i minst tre olika delar.	Bestämmelsen syftar till att bryta ner den nytillkommande bebyggelsens skala och volym för att säkerställa en anpassning till närområdets småskaliga fastighets- och verksamhetsindelning samt skapa en bättre relation till gaturummet och omgivningen. Vidare syftar bestämmelsen att bidra till att stärka gatuplanets karaktär genom att bidra till en variation i fasadutformningen vilket även bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Bestämmelsen gäller kvarterets fasad mot Kilsgatan i östvästlig sträckning.	Motivet gäller för hela den sydöstra fasaden av nytillkommande volymer mot gata i söder. Områden betecknat med h ₁ , h ₃ och h ₄ på plankartan.
f ₄	Tekniska installationer ska integreras i takkonstruktionen, alternativt döljas bakom sarg.	Syftet med bestämmelsen är tekniska installationer integreras i byggnadens volym i takets gestaltning eftersom byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden. Intentionen är att säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar samt säkra arkitektonisk kvalitet av byggnaden, som ligger i ett exponerat	Motivet gäller för högdelen i område h ₃ .

		läge där övrig bebyggelse i närområdet generellt är lägre. Flyghinderbelysning undantas dock bestämmelsen. Vidare bedöms byggnadsdelar på upp till två decimeter kunna sticka upp ovan eventuell sarg.	
f ₅	Omnockhöjden är mellan 53,0 och 63,0 meter över angivet nollplan ska indrag av fasaden ske i de tre översta våningsplanen frånnock. Indragen ska ske från respektive fasadhörn för byggnadskroppen med sammantaget minst 60 m². Minsta enskilda fasadindrag för varje fasadhörn är 10 m².	Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö. Se figur 11 i planbeskrivningen för att förståelse för planbestämmelsen definition.	Motivet gäller för högdelen, område betecknat med h₃ i plankarta.
f ₆	Omnockhöjden är mellan 63,0 och 73,0 meter över angivet nollplan ska indrag av fasaden ske i de tre översta våningsplanen. Indragen ska ske i respektive fasadhörn från ytan av underliggande byggnadskropp med sammantaget minst 60 m². Minsta enskilda fasadindrag för enskilt hörn är 10 m².	Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö. Se figur 11 i planbeskrivningen för att förståelse för planbestämmelsen definition.	Gäller område betecknat med h₃ i plankarta.
f ₇	Fasad i gatuplan ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning.	Bestämmelsen syftar dels till att bidra till aktiva och levande gatuplan vilket bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö. Vidare syftar bestämmelsen syftar till att den tillkommande bebyggelsen	Motivet gäller för område h₃ och h₄.

		anpassas och inordnar sig till närområdets befintliga karaktär vars gaturum har en tydligt upplevd horisontell och jämn prägel.	
f ₈	Kvarterets fasader i gatuplan mot gata ska till minst 35% utgöras av transparent glasad yta, gäller ej för användningen E.	Syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär samt möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö. Med den samlade fasadytan åsyftas kvarterets fasad i gatuplan mot gata, från fasadgränsen mot Kilsgatan 10 till fasadgränsen vid Tennet 2. Se figur 20 i Planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	Motivet gäller för byggnadsvolymerna som vetter mot gata inom områdena betecknat med h ₁ , h ₃ , h ₄ i plankarta.
f ₉	Icke transparenta fasadavsnitt i gatuplan mot gata får ha en högsta bredd på 12 meter, gäller ej för användningen E.	Syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär samt möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö. Med den samlade fasadytan åsyftas kvarterets fasad i gatuplan mot gata, från fasadgränsen mot Kilsgatan 10 till fasadgränsen vid Tennet 2. Se figur 20 i Planbeskrivningen för ytterligare definition av bestämmelsen.	Motivet gäller för byggnadsvolymerna som vetter mot gata inom områdena betecknat med h ₁ , h ₃ , h ₄ i plankarta.
f ₁₀	Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasadens uppbyggnad ska ha en hög andel tät fasad i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ha ett artikulerat avslut vid takfot.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytillkommande bebyggelse inordnar sig och skapar ett hänsynsfullt möte mot den befintliga byggnaden Kilsgatan 10 inom planområdet. Vidare syftar bestämmelsen att understödja en anpassning till närområdets horisontella prägel. Kompositionen av fasadens uppbyggnad, fönster och deras proportioner bedöms av ytterst stor vikt för att åstadkomma ett hänsynsfullt möte. Den befintliga byggnadens proportioner och skala t.ex. i dess fönsterstorlek och fönstersättning bedöms som viktiga aspekter att omhänderta. Fasaden kan vidare tillskapas horisontella	Motivet gäller för område betecknat h ₁ i plankarta.

		formelement med bäring till Kilsgatan 10. Fasadens fasadtäthet är särskilt viktigt för planen ovan gatuplanet. Se figur 12 i planbeskrivningen för att förståelse för planbestämmelsen definition.	
f ₁₁	Fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej i gatuplan eller mot innergård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa symmetrisk och vertikal fönstersättning för den nytillkommande bebyggelsen för att säkerställa anpassning till närområdets befintliga kulturmiljö och dess karaktär samt säkerställa en framtida attraktiv stadsmiljö. Mot bakgrund av en attraktiv stadsmiljö behöver inte fönstersättningen följa vertikalitet i gatuplan. Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33.	Motivet gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
f ₁₂	Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, gäller ej mot innergård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytillkommande bebyggelse inordnar sig till områdets befintliga karaktär med byggnader av kulturmiljövärde inom och i anslutning till planområdet. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för en framtida attraktiv stadsmiljö. Bestämmelsen är särskilt viktig i område (h₁). För övriga delar av planområdet bedöms även större inslag av material som puts och stenmaterial som lämpligt. Detaljer i andra material såsom plåt, trä och betong tillåts som kontrasterande material. Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33. Med övervägande del tegel menas att mer än 50 % av den täta fasadytan	Motivet gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.

		som berörs av bestämmelsen ska uppföras i tegel.	
f ₁₃	Bygghandens avslut ska runt om ges en tydlig markering vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering.	Bestämmelsen syftar till att den tillkommande bebyggelsen anpassas och inordnar sig till närområdets befintliga karaktär vars gaturum har en tydligt upplevd horisontell och jämn prägel.	Motivet gäller för område betecknat med h ₃ i plankarta.
f ₁₄	Bygghandens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering, gäller ej mot innergård.	Bestämmelsen syftar till att den tillkommande bebyggelsen anpassas och inordnar sig till närområdets befintliga karaktär vars gaturum har en tydligt upplevd horisontell och jämn prägel. Bestämmelsen avser ej fasader mot innergård under plushöjden +33.	Motivet gäller för område betecknat med h ₄ i plankarta.
e ₁	Utrymmen i gatuplanet intill 6,0 meter från fasad och längs 65 % av fasadlängden mot gata ska ha en minsta våningshöjd av 5,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att bidra till aktiva och levande gatuplan, med ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö. Inom syftet för bestämmelsen ryms möjligheten att uppföra entresolplan fram till två meter från fasad.	Motivet gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
e ₂	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e ₂ betecknade områden är 20 000 m ² .	Reglerar största bruttoarea inom planområdet, för att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller inom respektive byggrättsvolym.
e ₃	Om nockhöjden överstiger 43,0 meter över angivet nollplan får det översta våningsplanet högst ha 500 m ² BTA.	Syftar till att säkerställa en anpassning av byggnadens högre del med intentionen att skapa upplevelsen av en slankhet, utan en allt för hög påverkan på bef. bebyggelse och samtidigt uppnå en god stadsmiljö. Se figur 11 i planbeskrivningen för att förståelse för planbestämmelsen definition.	Motivet gäller område betecknat med h ₃ i plankarta.
e ₄	Största sammanlagda bruttoarea för användning E inom med e ₄ betecknade områden är 25 m ² .	Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet för användnings-område E, tekniska anläggningar.	Motivet gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

e ₅	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark för användning B är 2 000 m ² .	Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden för användningen B – bostäder, inom planområdet. Bristen på friyta i detaljplanens närområde gör att behov finns att begränsa andelen bostäder till en maxnivå.	Motivet gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.
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 interiöra karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad som varsamheten speciellt ska inriktas på. Stödjer planens syfte att bevara byggnad som är viktig ur kulturmiljöperspektiv.	Motivet 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.	Motivet gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.
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.	Motivet gäller befintlig byggnad på Kilsgatan 10.

Egenskapsbestämmelser (generella för planen)

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (klockan 22-06) men 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.	Motivet gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.
	Minst 350 m ² av takytan ska utformas för utomhusvistelse. Gäller ej inom område betecknat med q ₂ .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för utomhusvistelse på tak med hänsyn till detaljplanens svårighet att skapa tillräcklig friyta inom och utanför fastigheten.	Motivet gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.
	Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm per kvadratmeter yta.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa dagvattenhantering.	Motivet gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet.
	Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivå +2,8. Öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,8 ska anordnas med översvämningsskydd. Undantag för områden betecknade med q ₂ och ö ₁ .	Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningssrisker (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.	Motivet gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
	Bostäder får ej placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger 65 dBA.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa en god boendemiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska buller för trafik vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.

	ljudnivå vid minst en uteplats.		
	Bostäder får ej placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger 45 dBA kvällstid (klockan 18–22) eller maximal ljudnivå nattetid 55 dBA.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
	Minst 100 kvm bruttoarea i gatuplan inom användningsområdet ska utgöras av lokaler för centrumändamål, dock ej kontor.	Bestämmelsen syftar till att stärka gatuplanets publika karaktär genom att säkerställa handel i gatuplan för att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.	Gäller hela planområdet utom befintlig äldre byggnad på Kilsgatan 10.
	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

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. Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att planområdet ingår i stadskärnan, som del av innerstaden, och ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas.

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

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

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

Vision Älvstaden

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

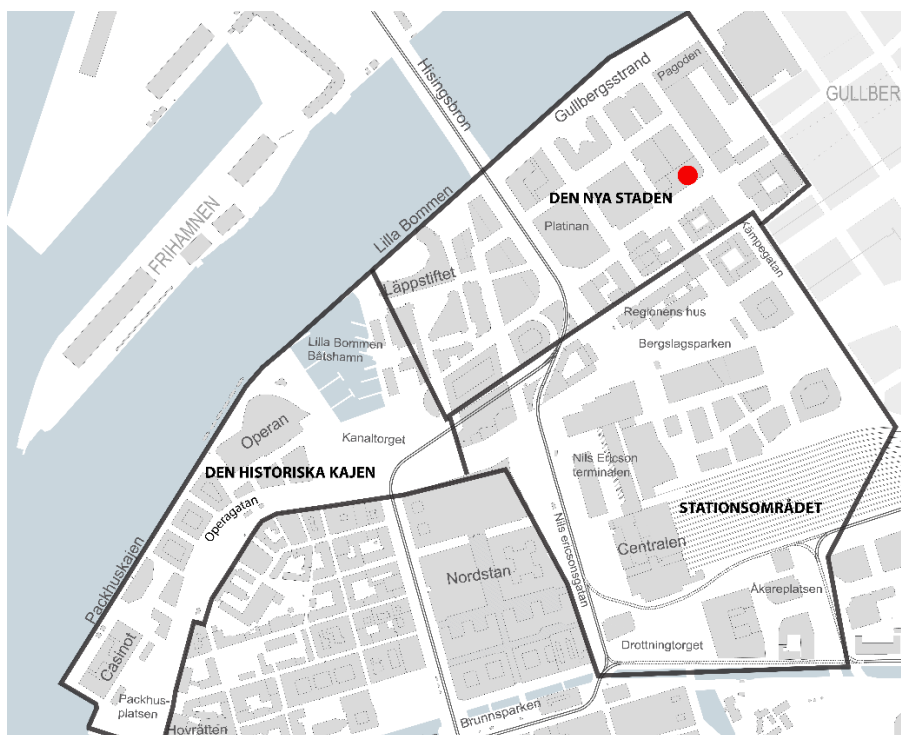
Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet

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

ANTAGANDESHANDLING

Centrallenområdet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och kollektivtrafiktyngdpunkt med ett rikt stadsliv med många gående, och där den växande stadskärnan ska främjas. Centrallenområdet 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.

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



Figur 23: Kartan visar avgränsningen för Centrallenområdet där aktuell detaljplan ingår. Kartan pekar även ut de tre delområden med inbördes olika karaktär som pekas ut för området. Aktuell plan ingår i området "Den nya staden". Detaljplan för Kilsgatan markeras med röd punkt.

Detaljplaner och planbesked

Stadsplan

För aktuellt planområde gäller *Stadsplanen för del av stadsdelen Gullbergsvass*, akt 1480K-II-3556 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. Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

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

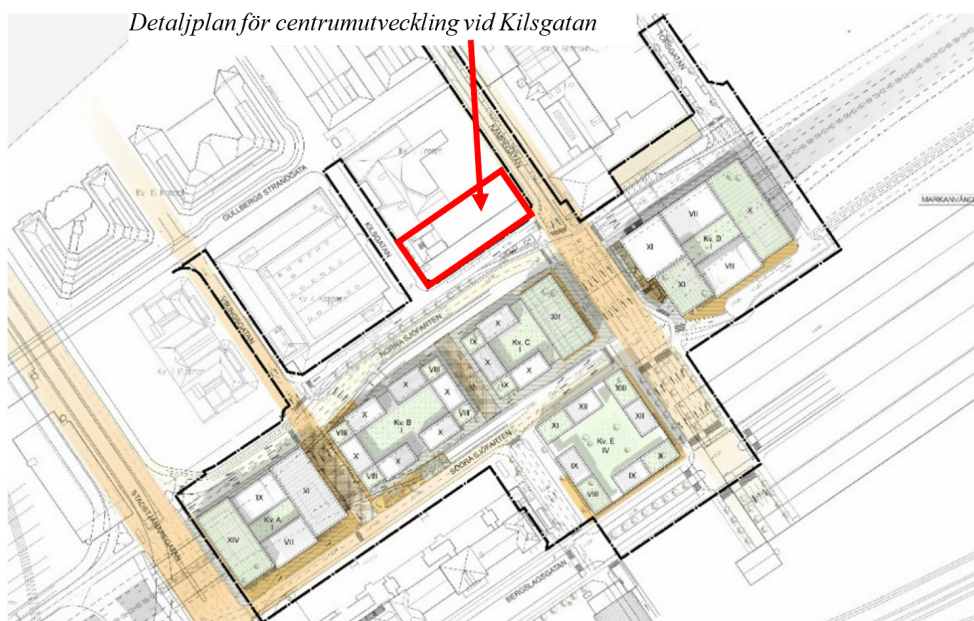
I planbeskedet för Gullbergsvass 5:23 (nuvarande 5:27) yrkade majoriteten i nämnden för att ett krav för att påbörja detaljplanarbetet att inriktningen i detaljplanen ska vara att det

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*, som vann laga kraft 2023-11-16. 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 äldre eller förskola samt parkering.



Figur 24: Bild visar en översiktsbild med föreslagna kvarter inom *Detaljplan för överdäckning av Götaleden*. Bild hämtad ur planbeskrivning för *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* (White arkitekter).

Befintliga förhållanden

Alla utredningar som är relevanta för detaljplanens utformning och omfattning ska sammanfattas i planbeskrivningen under rubrik "Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen" längre ner. Hänvisa till sammanfattningen för att undvika upprepningar i denna del.

Mark, vegetation och fauna

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.

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

Marken inom planområdet utgörs av ett utfyllt vassområde och är sättningsbenägen. Utfyllnaden medför att krypsättningar pågår inom området och eventuellt tillkommande markbelastningar eller grundvattensänkningar kommer att bidra till långtidsbundna sättningar samt öka risken för påhängslaster på pålar på både befintliga som planerade byggnader och konstruktioner. En geoteknisk utredning (Afry, 2023) samt Markmiljöutredning (Relement, 2022) har tagits fram och bilagts handlingarna. En sammanfattning av dessa finns under Sammanfattning av innehåll i planeringsunderlagen. Dessa tar upp information kopplat till mark och vegetation.

En grönstrukturutredning, samt en bedömning av kompensationsåtgärder har också tagits fram och bilagts handlingarna (Göteborg stad, 2022). Resultatet av utredningen och bedömningen presenteras dels nedan dels under Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

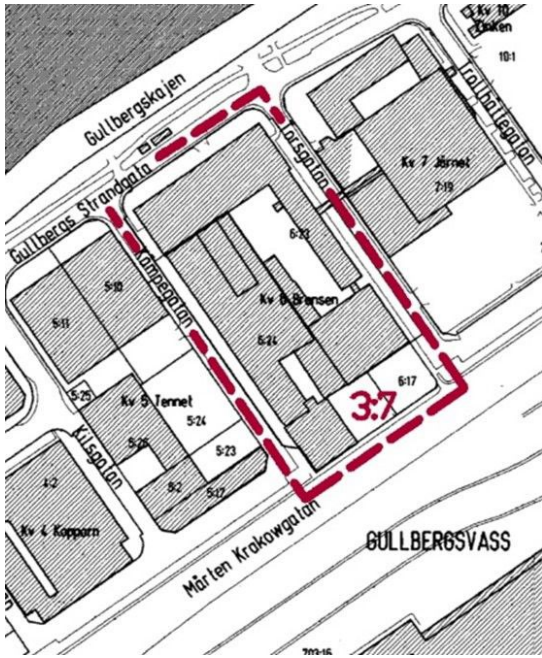
Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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.

Före detta Tobaksmonopolet

Göteborgs Stads Kulturmiljöprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg (från år 1999) redogör för det före detta Tobaksmonopolets bebyggelse. Aktuellt detaljplaneområde befinner sig inom det före detta Tobaksmonopolets komplex, se figur 25 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.

Med detta som bakgrund har det bedömts finnas ett behov av att ta fram en separat kulturmiljöutredning. Utredningen har bilagts handlingarna (Kulturmiljöutredning, Nordvästra Gullbergsvass, Stadsmuseet 2022) och en sammanfattning av utredningen där den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och antikvariska riktlinje redogörs, först för området som helhet och sedan specifikt för Kilsgatan 10 finns under *Sammanfattning av innehåller i planeringsunderlagen*.



Figur 25: Bild visar kvarter Bronsen och området för f.d. tobaksmonopolet.

Sociala förutsättningar

Socialkonsekvensanalys / barnkonsekvensanalys

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

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

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

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

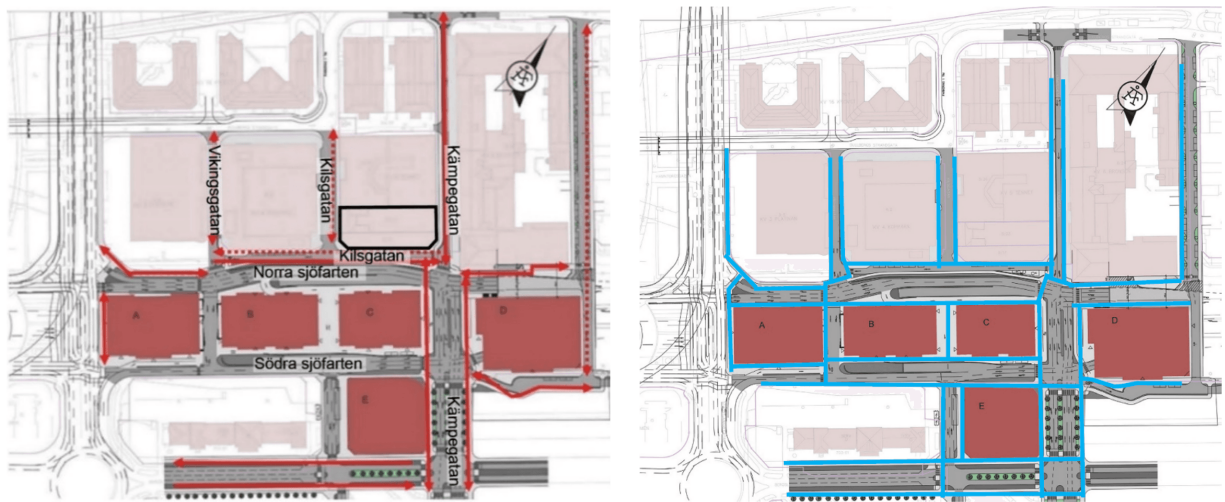
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gångtrafik

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

Cykeltrafik

Planområdet nås som cyklist via en kombinerad gång- och cykelbana som finns på Kämpegatan, längs planområdets östra sida. Cykelflödet uppskattas till 300 cykeltrafikanter/ vardagsdygn på sträckan (Trafikmodell för centralenområdet, 2022-08-19 av Sweco). Den dubbelriktade cykelbanan på Kilsgatan i öst-västlig riktning längs planområdets södra sida är anlagd på södra sidan av gatan. Den ingår i stadens övergripande cykelnät och är ett av inmatningsstråken till Hisingsbron. Cykelflödena på stråket uppskattats till 420 cykeltrafikanter/ vardagsdygn (Trafikmodell för centralenområdet, 2022-08-19 av Sweco). Cykelbanorna möter inte stadens krav. Idag uppstår vissa konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter för att gående genar på cykelbanan upp till korsningen Kämpegatan/Kilsgatan (se figur 26 nedan).

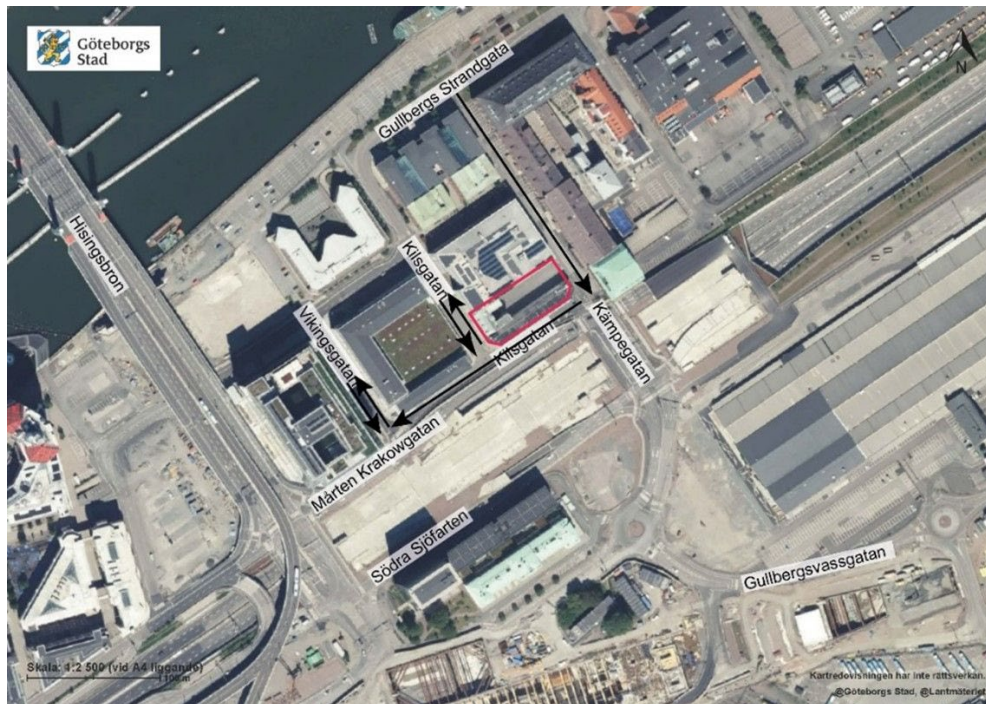


Figur 26: Bilderna är hämtade från Genomförandestudie inom Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Bilden t v ger en bild av hur trafikförhållanden för Cykelbanor såg ut 2017. Helderagna linjer och rekommenderade stråk i blandtrafik/möjliga cykelfartsgator redovisas med streckade linjer. Bild t h ger en bild av hur trafikförhållanden för gångstråk såg ut 2017.

Biltrafik och kantparkering

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

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



Figur 27: Bild visar gator som angränsar planområdet. Aktuellt planområde markeras med röd linje. Svarta pilar visar vilka delar av Kilsgatan och Kämpegatan som är enkelriktade.

Parkering inom planområdet

Inom planområdet finns idag en parkeringsplats med cirka 42 parkeringsplatser för bil. I samband med rivning av fastigheten Gullbergsvass 5:17 som bedöms starta runt årsskiftet 2024 kommer dessa parkeringar att utgå. Det finns inte någon cykelparkering.

Kollektivtrafik

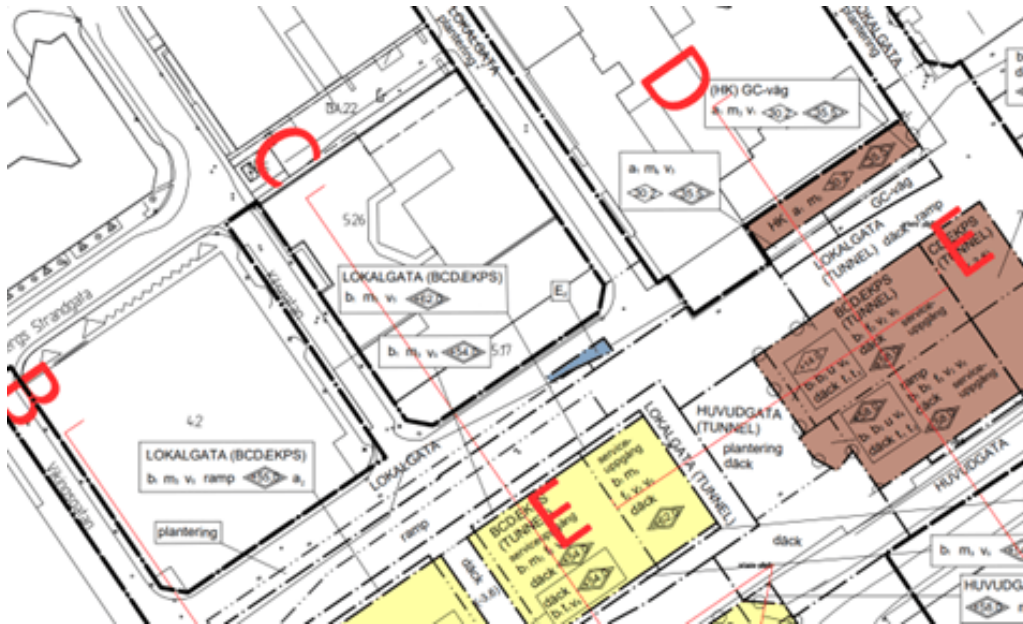
Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Gulbergs Strandgata/Torsgatan ungefär 500 meters gångavstånd från planområdet. Centralstationen ligger ca 500 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god. Utöver detta planeras inom andra pågående detaljplaner nya hållplatser vid Kämpegatan (söder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

Tillgänglighet

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

Kilsgatan och Kämpegatan ingår i annan detaljplan

Både Kilsgatan och Kämpegatan ingår i pågående Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Detaljplan för överdäckning av Götaleden vann laga kraft 2023-11-16. I denna detaljplan ingår enbart kvartersmark.



Figur 28: Bild visar utklipp ifrån plankartan för Detaljplan för överdäckningen av Götaleden. Där framgår till exempel att E-området (blå färg) som avser pumpstationen som finns i området idag (se figur 45).

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 hög-vattenskydd. Marknivåerna mellan Kilsgatan och Mårten Krakowgatan med överdäckning skiljer sig i höjd från cirka +1,3 till upp mot +3,4 meter.

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

Marknivåer

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

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

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

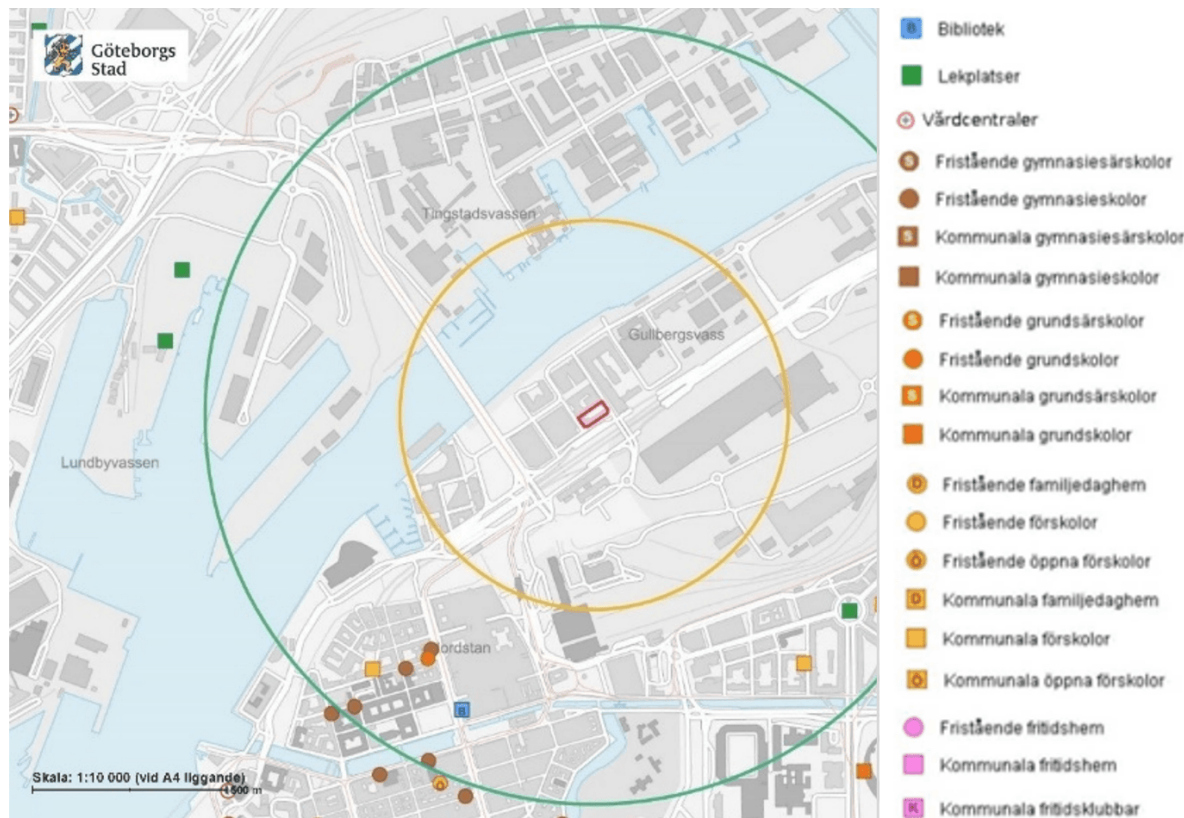


Figur 29: Foto visar den stödmur som finns mellan Mårten Krakowgatan och hur nivåskillnaderna skiljer sig åt mellan stödmuren, Gång- och cykelvägen och Kilsgatan.

Service

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

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



Figur 30: Bild visar avstånd till samhällsservice, som förskola, skola, bibliotek och vårdcentral. Röd linje avser planområdet, orange linje har en radie om 500 m, grön linje har en radio om 1000 meter.

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.

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

Kilsgatan i öst-västlig sträckning planeras att höjas till en nivå på +2,5 vid entrén till den nya byggnaden. Inom gatusträckningen påverkas fjärrkyla och VA-anläggningar. Utöver

ANTAGANDESHANDLING

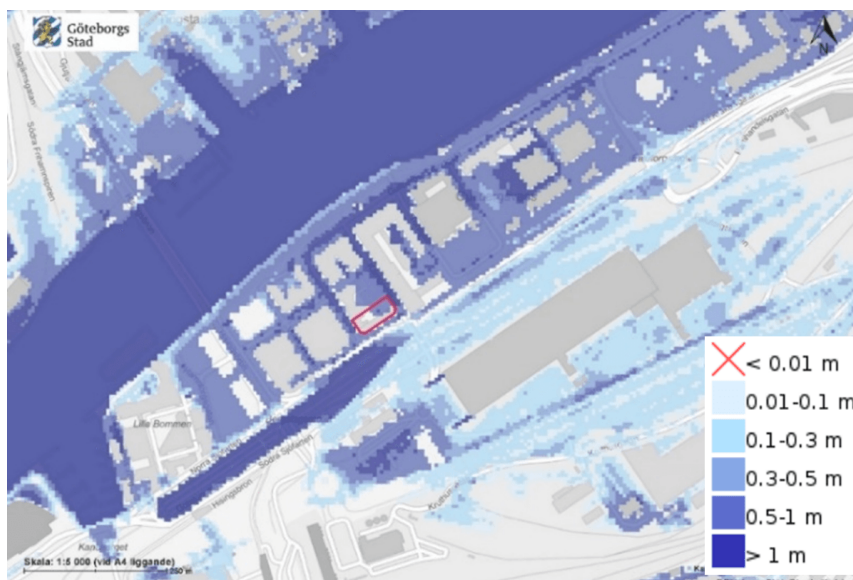
detta finns även två ventilpaket för fjärrkylaledningen, en signalkabel som ligger separat i trottoar som kan komma att påverkas och behöver studeras vidare i planarbetet.

Dagvatten

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

Översvämning

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



Figur 31: bilden visar högsta högvatten 2070



Figur 32: Bilden visar höga flöden

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

Förplaneringsnivåerna för hav för Centrala staden anges att:

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

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

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

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Mark, vegetation och fauna

Sammanfattning av geoteknisk utredning

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

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

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

Markhöjning av Kilsgatan

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

Omgivningspåverkan

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

Påverkan Gullbergstunneln

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

Ett skriftligt godkännande från den enhet inom stadsmiljöförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen kommer krävas. Vidare har ett avtal om bevakningsledare upprättats mellan kommunen och Trafikverket.

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

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

Sammanfattning av markmiljöutredning, PM förorenad mark

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.

ANTAGANDESHANDLING

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.

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.

Sammanfattning av grönstrukturutredning

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

Utredningen visar vidare att efter utbyggnad av Bergslagsparken (ca år 2027) kommer detaljplanen ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter från planområdet om Götaledens överdäckning utformas med hänsyn till att överbrygga barriärer. Dock finns ett stort behov av skyfallshantering inom parken och parken är hårt belastad av samtliga detaljplaner i Centralenområdet, vilket påverkar hur attraktiv och kvalitativ 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 skulle aktuell detaljplan kunna bidra till att realisera en eventuellt framtida park vid Gullbergskajen för att på ett tydligt sätt uppfylla målvärdet för bostadsnära park. Parken är ett tidigt förslag på park som är utpekad i målbild 2040 för Centralenområdet).

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.

Sammanfattning av bedömning av behov av kompensationsåtgärder

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 i stället hanteras inom kulturmiljöutredningen i

detaljplanearbetet. Därmed är bedömningen att det inte förekommer något behov av kompensation.

Fornlämningar. kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Sammanfattning av kulturmiljöutredning

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 33: Karta över nordvästra delen av Gullbergsvass med utredningsområdet inom grön linje.

Antikvariska ingångsvärden för utredningsområdet:

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

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

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

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

ANTAGANDESHANDLING

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

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

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



Figur 34: Karta över utredningsområdet med utmärkta gatunamn och kvartersnamn för orientering.

Kilsgatan 10

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

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

Genom sin ålder, nedtonade utformning, läge samt relativt välbevarade karaktär bedöms byggnaden på Kilsgatan 10 som särskilt värdefull. Byggnaden bedöms även som

ANTAGANDESHANDLING

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 35: Bilder visar Kilsgatan 10.

Hanteringsordning vid förändring av Kilsgatan 10:

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

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

Antikvariska riktlinjer för fortsatt hantering av byggnaden på Kilsgratan 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.

Sammanfattning av Dagsljusstudien

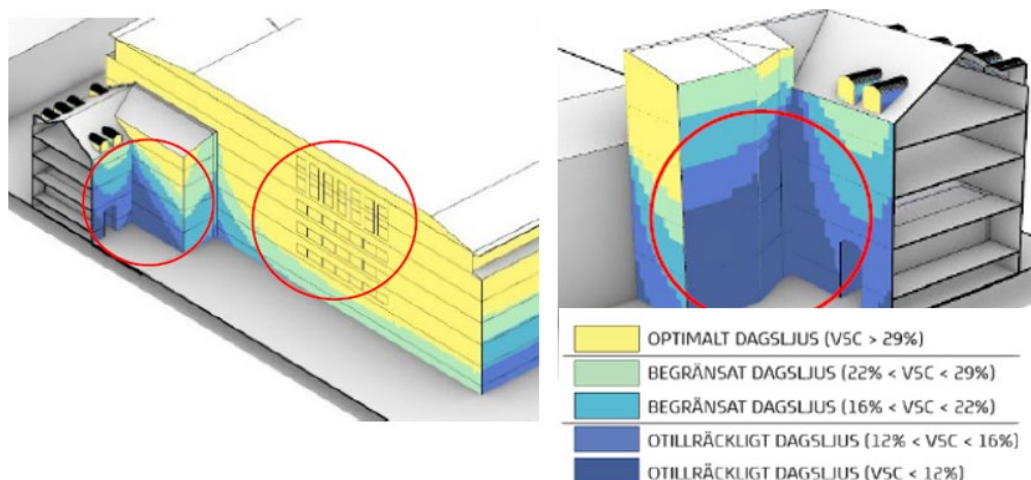
Krav på dagsljus finns i BBR avsnitt 6:322 Dagsljus. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt, exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila, ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Kravet gäller alla typer av byggnader. För dagsljus på arbetsplatser gäller

Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2009:2 Arbetsplatsens utformning, som anger att vid stadigvarande arbetsplatser, i arbetslokaler och personalutrymmen som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt, ska det normalt finnas tillfredsställande dagsljus och möjlighet till utblick (AFS 2009:2 § 9). Dagsljusförhållanden granskas i bygglovsskedet för att säkerställa att kontorsrum med bristande dagsljus inte används som stadigvarande vistelse.

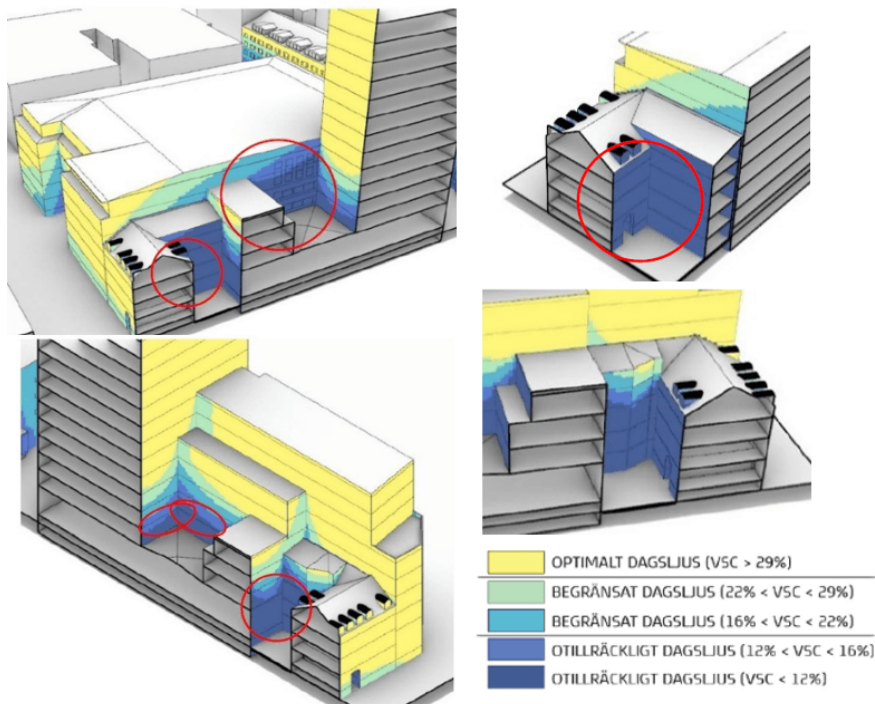
Detaljplanen medger ny bebyggelse, upp till 18 våningar och exploateringen kommer vara en del av en framtida innerstadsmiljö. Kämpeгатans gaturum är smalt i förhållande till planerad bebyggelse och det finns utmaningar i att uppnå bra dagsljusinsläpp.

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

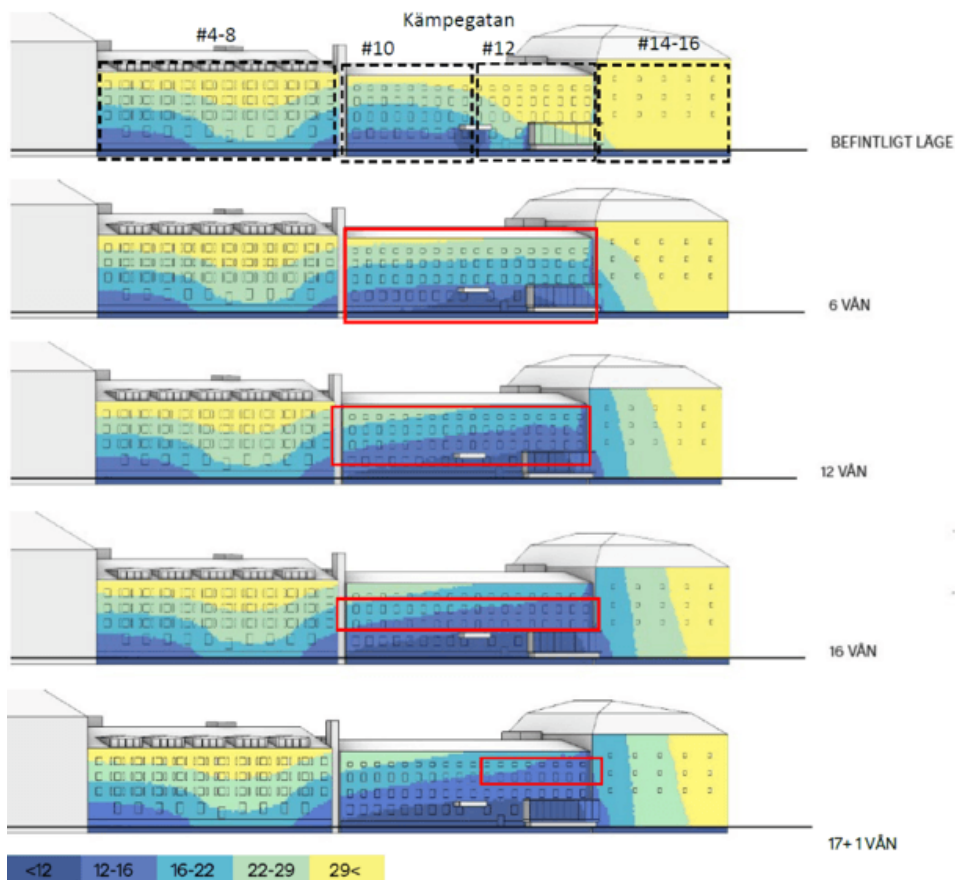
Stadsbyggnadsförvaltningens anvisningar om dagsljus för tillämpning av dagsljuskrav vid planeringar anger riktvärden för acceptabel dagsljusstillgång VSC på fasader i bostads- och kontorsbyggnader. För bebyggelse i *kvarter* gäller olika värden i olika delar av staden definierade i utbyggnadsplaneringen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



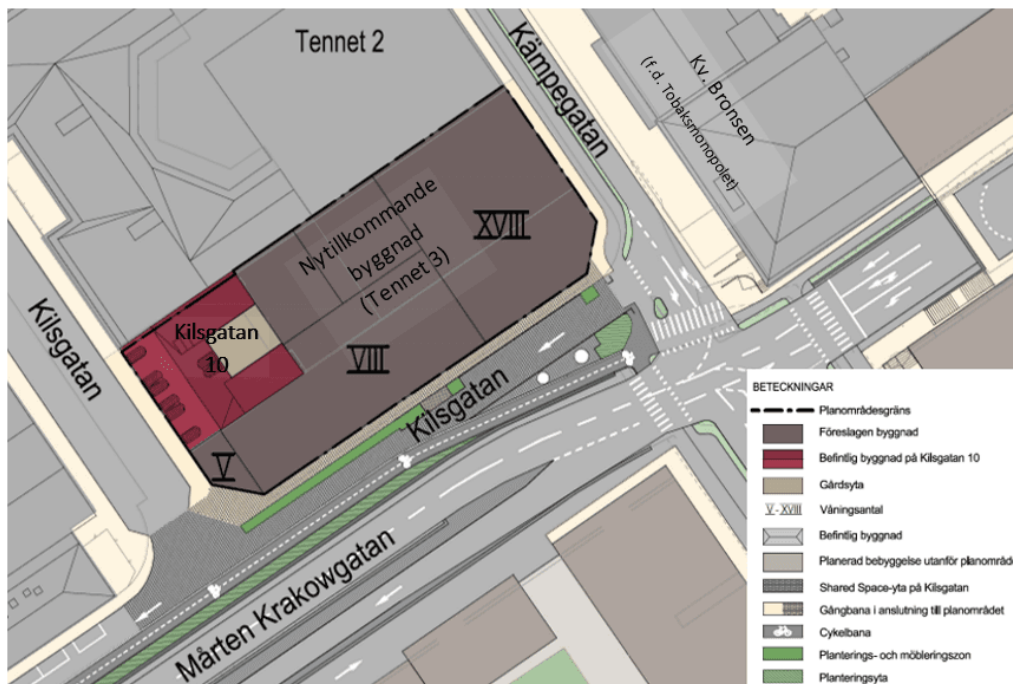
Figur 36: Bilder visar VSC analys för befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 5:26 (Tennet 1–2) och Kilsgatan 10s innergård i nuläget (Arkitema 2023).



Figur 37: Bild visar VSC analys för planerad bebyggelse inom detaljplanen samt påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 5:26 (Tennet 1-2) och för Kilsgatan 10s innergård (Arkitema 2023).



Figur 38: Bilden visar VSC analys för planerad bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 6:24 (Kv. Bronsen, med f.d. Tobaks-monopolets bebyggelse). Bilden visar en jämförelse mellan nuläge och planerad bebyggelse i olika möjliga våningsantal där 17+ 1 våning motsvarar högsta tillåtna totalhöjd inom detaljplan (Arkitema 2023).



Figur 39: Situationskarta som visar de mest utsatta lägena avseende dagsljus.

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

Nyttillkommande byggnad

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

Kilsgratan 10

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

Tennet 2

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

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

Bronsen (före detta Tobaksmonopolet)

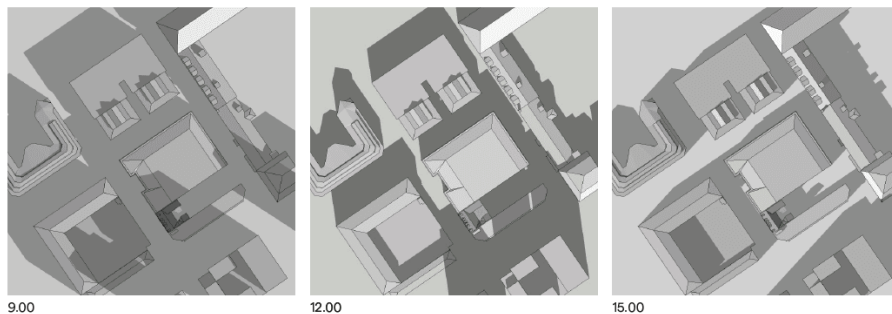
Planerad bebyggelse inom detaljplanen har utifrån VSC-analysen en negativ påverkan på dagsljusinsläppet för Gullbergsvass 6:24 inom kvarteret Bronsen (före detta Tobaksmonopolet). En fördjupad dagsljusutredning är under framtagande men svårigheterna att nå goda dagsljusförhållanden för bebyggelsen bottnar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

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

Sammanfattning av Solljus- och skuggstudie

Solstudier har tagits fram (Arkitema 2023) inom arbetet med detaljplanen. Bilden nedan visar utdrag från solstudien vid vårdagjämning (omkring 20 mars) och redovisas vid tre tidpunkter under dagen.

NULÄGE



FÖRÄNDRAT LÄGE



Figur 40: Bild visar utdrag ur en solstudie som tagits fram inom planarbetet. Bilderna är tagna från vårdagsjämning kl. 9, kl. 12 och kl. 15. (Bild: Arkitema, 2023-08-23)

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 högdal 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.

Risk och störningar

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten

I framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2023) föreslås grönt tak på den nya planerade byggnaden för att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. Fördröjningskravet på 10 mm fördröjning per kvadratmeter hårdgjord yta motsvarar erforderlig fördröjningsvolym 17,6 m³ om befintlig byggnad på Kilsgatan 10 bevaras och dess befintliga avvattningssystem behålls.

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

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

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

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

Skyfall och högsta högvatten

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

Framkomlighet till och från planområdet

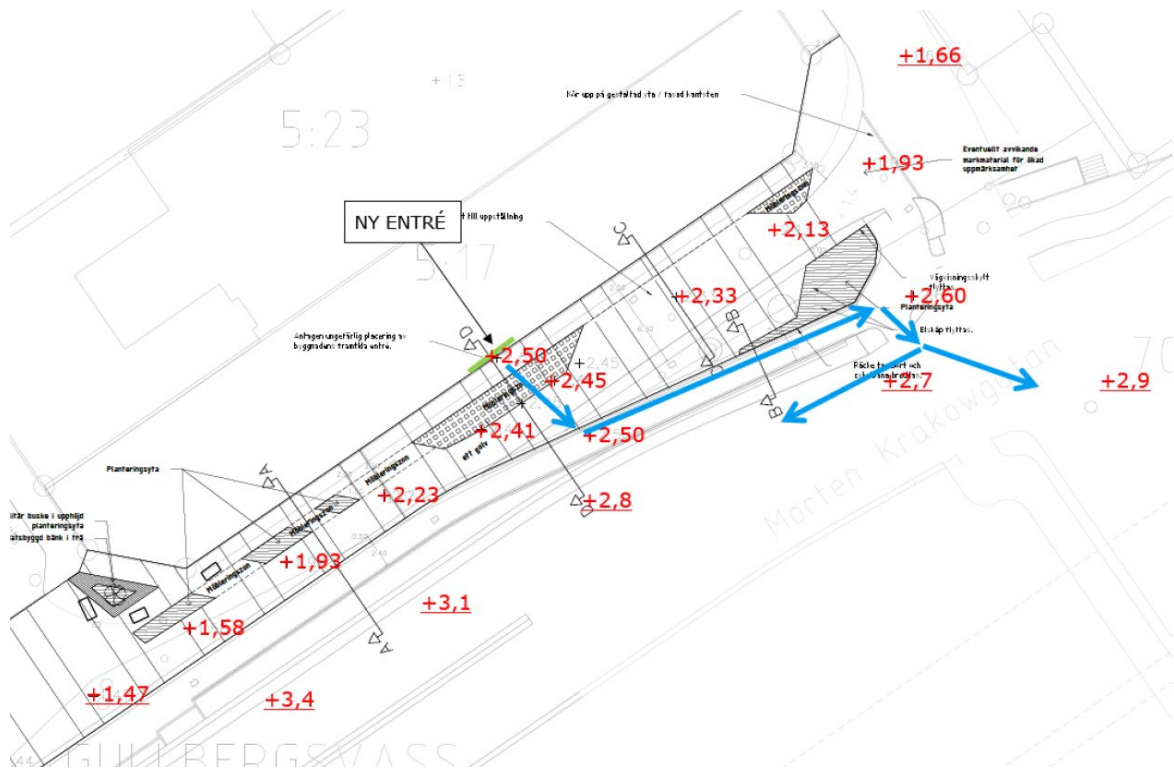
Färdigt golv nivån på +2,8 ger en marginal på 50 cm för nivån för högvatten med 200 års återkomsttiden år 2070 som är +2,3. Utrymningsvägar ska ha ett maximalt vattendjup på 20 cm, vilket betyder att det måste finnas en utrymningsväg vid minst en entré till planområdet som har en lägsta marknivå på +2,1.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

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

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

I figur 41 visas den nya höjdsättningen av Kilsgatan tillsammans med läge för ny entré och utrymningsväg (blåa pilar). Utrymningsväg för räddningsfordon sker via gång- och cykelbanan på den södra sidan om Kilsgatan upp mot Kämpegatan och Märten Krakowgatan. Gång- och cykelbanan bana kommer att ligga mellan +2,5 och +2,6 på sträckan för utrymningsvägen. Kämpegatan ligger på en nivå på cirka +3. Gatan bedöms kunna nås via flertalet gator som exempelvis Södra Sjöfarten och Hisingsbron.

Dagvatten- och skyfallsutredningar (Ramboll 2023) visar generellt att den tillkommande bebyggelsen klarar stadens krav för översvämningssäkring.



Figur 41: visar ny höjdsättning av Kilsgatan i östvästlig sträckning (Ramboll 2023). Befintliga höjder är understruckna, nya höjder inte. Grönt streck markerar ny entré. Blå pilar visar utrymningsväg från ny entré vid en högvattensituation på +2,3.

Sammanfattning av riskanalys Kilsgatan 10

Undantag från riktlinjer för översvämningsskydd

Ett Risk-PM kopplat till avsteg från TTÖP för Kilsgatan 10 har tagits fram (Sweco 2023) och bilagts handlingarna. Riskanalysen har tagits fram för att klargöra vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra förutsättningarna för översvämningssäkring av Kilsgatan 10, med minsta möjliga påverkan på byggnadens kulturmiljö då byggnaden inne uppfyller rekommendationerna i TTÖP.

Huvudprincipen för staden är att undvika risker med översvämningsskydd genom att bygga på säker nivå. Kraven från TTÖP gäller för nybyggnation samt uppstår även för befintliga byggnader vid nya bygglov, marklov och ny detaljplanläggning, varför även den byggnaden som bevaras i aktuell detaljplan berörs av riktlinjerna i TTÖP. Enligt TTÖP ska Kilsgatan 10 översvämningssäkras till nivån +2,8 samt utrymning måste säkerställas genom en kvartersintern passage till nytillkommande bebyggelse inom 5:17 och 5:28 via en entré på minst +2.1.

Möjligheterna till åtgärder för att säkerställa risk med särskild hänsyn till skyfall och högsta högvatten för Kilsgatan 10 som en befintlig äldre, kulturhistoriskt värdefull byggnad bedöms vara begränsade för att inte den äldre byggnadens kulturmiljövärden ska förvanskas. Planbestämmelsen i detaljplanen för lägsta färdig golvnivå föreslår ett undantag för Kilsgatan 10 med utgångspunkt till byggnadens kulturvärde och den skyddsbestämmelse (q₂), som säkerställs i detaljplanen.

Det finns möjlighet till avsteg från rekommendationerna i TTÖP genom att göra tekniska åtgärder som närmar sig kraven vilket har utretts i framtagna riskutredning. I första hand föreslår utredningen en temporär vall runt fasad vilken installeras inför skyfall eller höga

nivåer i älven. Därmed hanteras översvämningsrisk för Kilsgatan 10, samtidigt som utrymningsvägar säkras till den nya byggnaden.

För att uppnå en säkerhetsmarginal i händelse av att den temporära vallen ej skulle vara funktionell föreslås kompletterande åtgärder genom anläggandet av tillfälliga spänger på innergården för att möjliggöra utrymning via ny byggnad, installation av backventiler, tätning av fönster, dörrar, kokslucka samt sprickor i fasaden, tätning av ventilationsgaller samt installation av pumpsumpsystem. Genom de åtgärder som beskrivits bedöms risken kopplat till avsteget i TTÖP kunna minimeras. Detta avser både krav kopplat till höga havsnivåer och skyfall. En viktig aspekt i frågan är tekniska lösningar innebär att man bygger in en större risk då man förlitar sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse.

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

Sammanfattning av bullerutredning

En trafikbullerutredning och en luftutredning har tagits fram. I delen *Detaljplanens innebörd och genomförande beskrivs luft och trafikbullersituationen*. En bullerutredning (Norconsult, 2024) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Trafikbuller

Det finns relativt mycket trafik inom och i nära anslutning till planområdet. Framför allt Götaleden och Mårten Krakowgatan genererar både trafikbuller och kvävedioxidutsläpp. Det finns även verksamhetsbuller i området. Utredningsområdet berörs av trafik från flera omgivande vägar samt spårväg. Kvarter inom pågående detaljplan för överdäckning av Götaleden har varit en förutsättning i bullerberäkningarna för Gullbergsvass 5:17. För kontor och hotell finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från trafikbuller för mindre lägenheter, 65 dBA, blir därmed dimensionerande om det planeras för att bygga bostäder. Planbestämmelsen (v1) reglerar lägenhetsstorleken begränsas max 35 m². Beräkningar har gjorts utifrån planerat nytt hus i upp till 18 våningar. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad klarar riktvärdet för trafikbuller (65 dBA) vid samtliga fasader. Eftersom samtliga byggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 65 dBA, finns inga riktvärden för maximal ljudnivå från trafikbuller att förhålla sig till.

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

Om bostadslägenheter förläggs mot norr mot gården klaras riktvärdena för uteplats på balkonger för flertalet lägenheter. Riktvärdena för uteplats klaras på gården och för vissa lägenheter även vid balkonger/ uteplatser mot gården 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.

ANTAGANDESHANDLING

Verksamhetsbuller

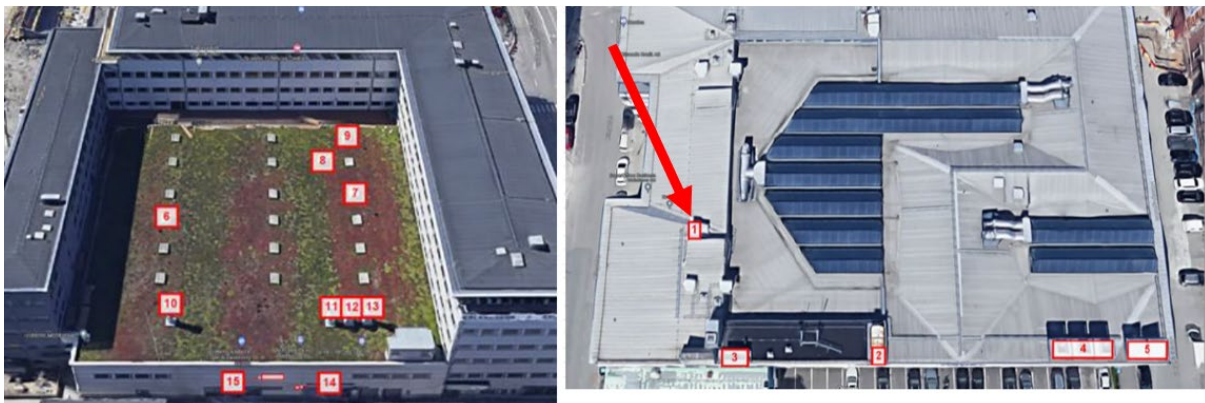
Buller från kringliggande verksamheter klassas som "industriell verksamhet".

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

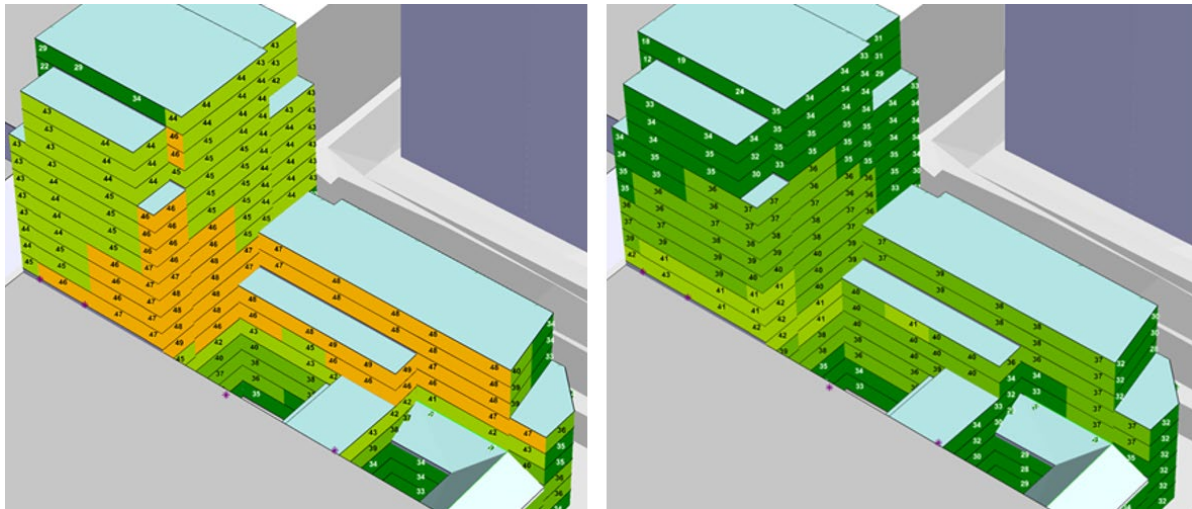
I detaljplanen finns planbestämmelse om att bostäder inte får placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger <45 dBA kvällstid och maximal ljudnivå nattetid <55 dBA.

Buller från icke industriell verksamhet, teknisk utrustning

Takfläktarna på kontorsfastigheterna Gullbergsvass 5:26 (Platzer) och Gullbergsvass 4:2 (Alecta) klassas som "teknisk utrustning" då fastigheterna inte ligger inom ett industriområde med andra bullerkällor. Dessa källor har ett lägre riktvärde än verksamhetsbuller. Riktvärdet för teknisk utrustning (45 dBA) gäller för ekvivalent ljudnivå dagtid för bostäder vilket överskrider för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med 18 våningar) på de västra och norra fasaderna våning 6- 5 med 1-3 dBA. Riktvärdet överskrider även för "mittenlängan" vid fasad mot norr i våning 6-9 med 1-4 dBA. Vid övriga fasader på det planerade huset beräknas riktvärdena för bostäder klara, se den vänstra bilden i figur 43. Utförda testberäkningar visar att källa 1 på Gullbergsvass 5:26 (Platzer) är tydligt dimensionerande för ljudnivåerna.



Figur 42 visar bullerkällor (fläktar på tak) på intilliggande fastigheter. Bilden t v visar källor för Gullbergsvass 4:2 väster om planområdet. Bilden t h visar källor för Gullbergsvass 5:26 norr om planområdet. Den röda pilen visar källa 1, som definierats som den dimensionerande källan av alla källor.



Figur 43. Bilden t v visar total ekvivalent ljudnivå dagtid från teknisk utrustning. Utan åtgärd på källa 1. Bilden h visar total ekvivalent ljudnivå dagtid från teknisk utrustning. Med åtgärd på källa 1.

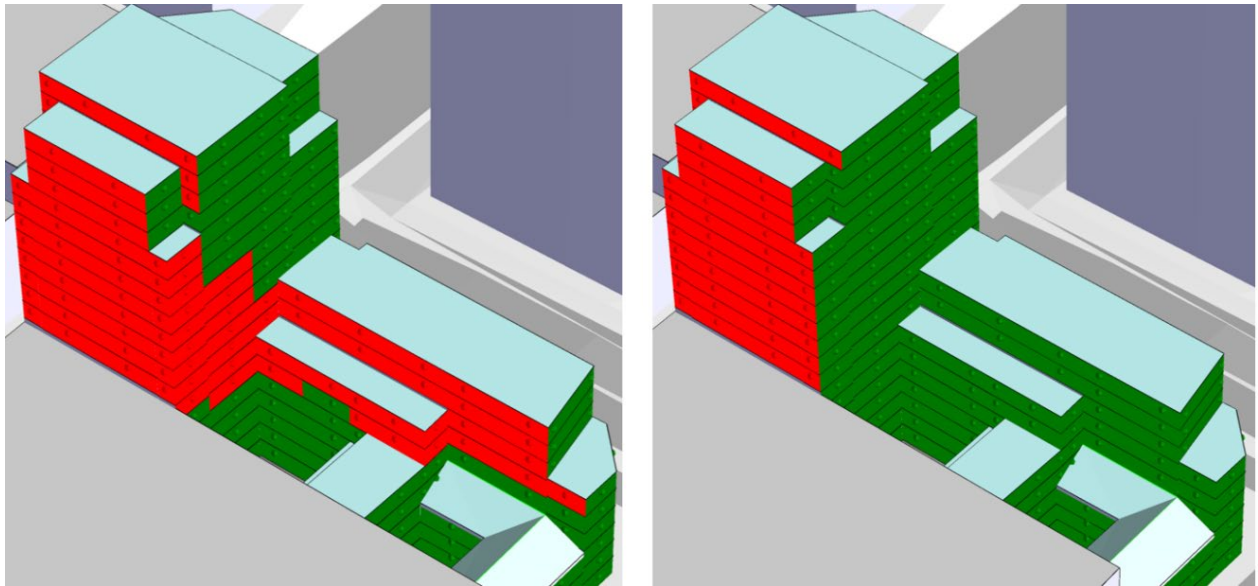
Sammanfattning buller - i det fall det byggs bostäder

Detaljplanen är flexibel, och möjliggör även för en minde andel av användningen bostäder. Vid bostäder påverkas området av tre typer av buller, trafik- och verksamhetsbuller samt buller från tekniska anläggningar. De tre olika bullertyperna har hanterats i det fall bostäder byggs.

Bullerutredningen avseende trafik visar att smålägenheter går att bygga i alla lägen inom planområdet. Planbestämmelsen (v_1) har införts som reglerar lägenhetsstorleken till max 35 m². Därigenom är hela planområdet lämpligt för bostäder utifrån trafikbuller.

Verksamhetsbuller huvudsak från Swedish Matchs verksamhet belastar planområdet. En planbestämmelse avseende verksamhetsbuller har införts i plankartan som reglerar att ö ej får placeras i den övre delen av högdelen som vetter mot Swedish Match (öster och norr) där riktvärdena överskrids. Genom bestämmelsens utformning kommer det finnas två alternativ för att bygga ut området med bostäder. Alternativ ett är att inte utnyttja den fulla nockhöjden i byggrätten. Alternativ två är att åtgärder genomförs på bullerkällorna innan bostäder kan uppföras i de delar av högdelen som har bullerstörning som gör det olämpligt för bostäder. Högdelen kan då användas för andra användningar.

Avseende buller från tekniska anläggningar från fläktar på intilliggande fastigheter (Gullbergsvass 5:26 och Gullbergsvass 4:2) är det framför allt en källa på Gullbergsvass 5:26 som medför att stora delar den nya exploateringen blir olämplig för bostäder. Efter granskningen har det upprättats en extra utredning som visar att om källa 1 åtgärdas kommer bullernivåerna mot norr bli lämplig för bostäder. Utredningen innehåller även en kostnadsuppskattning för åtgärden på mellan 20-40 kkr. Åtgärden ska genomföras i det fall användningen bostäder uppförs och då på exploatörens bekostnad. Detta regleras genom ett avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till Gullbergsvass 5:26. Genom detta är det säkerställt att området kan bli lämpligt för bostadsändamålet och de åtgärder som i så fall krävs är reglerat i avtal.



Figur 44 Bilden t v visar en sammanställning av trafikbuller, verksamhetsbuller samt teknisk utrustning utan åtgärd på källa 1. Grön färg klarar alla riktvärden för de olika bullertyperna, avseende små lägenheter (≤ 35 m²). Röd färg visar ljudnivå som överstiger något av riktvärdena för bostäder. Bilden t h visar en sammanställning av trafikbuller, verksamhetsbuller samt teknisk utrustning med åtgärd på källa 1. Grön färg klarar alla riktvärden för de olika bullertyperna, avseende små lägenheter (≤ 35 m²). Röd färg visar ljudnivå som överstiger något riktvärde och som gör den röda delen olämplig för bostäder. I detta fall är det riktvärdena för verksamhetsbuller som överskrids, vilket regleras genom planbestämmelse.

Övrigt

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

Vibrationer och stomljud

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

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.

Vibrationer (kännbara)

Beräkningsmässigt 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 vägbana på Kilsgatan samt även en kompletterande utfyllnad är risken låg för störande vibrationer från denna gata.

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

Stomljud (hörbara vibrationer via mark)

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

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

Sammanfattning av luftkvalitet

Luft

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

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

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

ANTAGANDESHANDLING

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

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

Inga ytterligare luftutredningar bedöms behövs.

Lukt

I anslutning till planområdet finns verksamheten Swedish Match vars snustillverkning historiskt genererat luktstörningar i närområdet. Frågan om lukt från verksamheten utreddes för närliggande Detaljplan för överdäckning av Götaleden. I utredningen bedömdes att 75 % av de totala luktutsläppen från verksamheten härrör anläggningens tobakskvarn (Luktutredning inför överdäckning av Götaleden i Göteborg, AFRY 2020). Stadsbyggnadsförvaltningen har under kvartal 1 2024 haft en avstämning med verksamhetsutövaren. Kvarnen har enligt uppgift från avvecklats från anläggningen under 2024. Merparten av luktproblematiken från anläggningen bedöms därmed hanterad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte föreligger någon risk för eventuell luktstörning från verksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det därmed inte föreligger någon risk för eventuell luktstörning från den närliggande verksamheten eller någon risk för olägenhet för boende eller arbetande i området.

Övriga tekniska utredningar:

Sammanfattning av trafik- och utformningsförslag

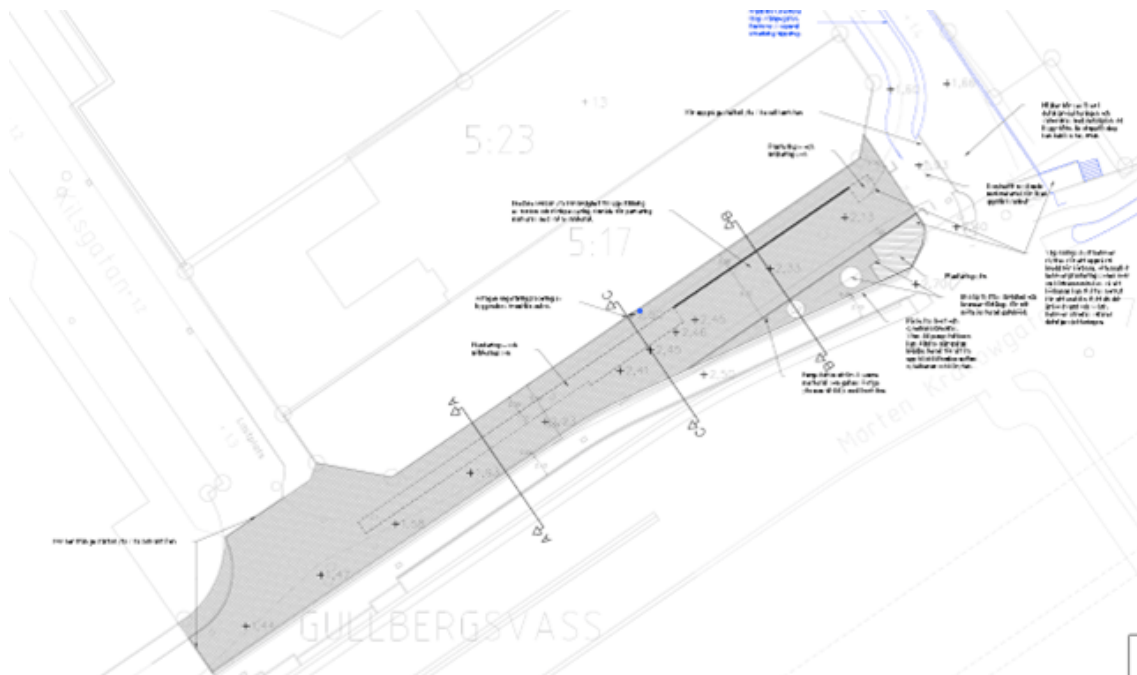
Ett trafik- och utformningsförslag har tagits fram inom ramen för arbetet med *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* och bilagts planbeskrivningen (Sweco, 2023).

Trafikförslaget är till ytan begränsat och sträcker sig från korsningen Kilsgatan – Kämpegatan till korsningen Kilsgatan – Kilsgatan som ligger mitt på sträckan mellan Kämpegatan och Vikingsgatan. Kilsgatan är en gata med låga trafikflöden och målsättningen är att gatan planeras till en lågfartsgata med en gemensam golvnivå.

Höjning av gata

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

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



Figur 45: Bilden visar framtaget trafikförslag för Kilsgatan i östvästlig sträckning.

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

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

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

Gaturum och stadskaraktär

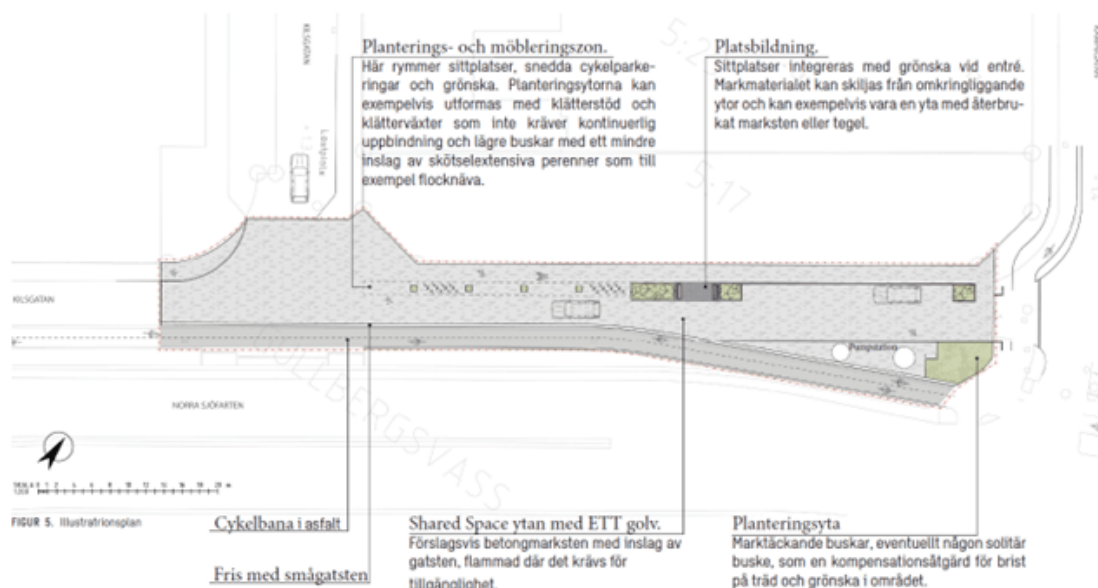
Målet är att förbättra trafiksäkerheten och tillskapa ett tryggare gaturum, arbeta in vistelsekvaliteter och möjliggöra för verksamheter i bottenplan. Gatans huvudsakliga funktioner ska bevaras i den nya utformningen men med förbättringar för gång- och cykel och med mindre fokus på framkomlighet för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

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

Då gatans längsgående profil föreslås höjas kommer stödmuren mot planteringen hamna på en lägre höjd jämfört med cykelbanan än idag vilket ger en något minskad risk för

påkörning. Dagens pumpstation som ligger vid den sydöstra delen av Kilsgatan ska behållas men tekniska delar ovan mark justeras i höjdded då höjdskillnaderna mot cykelbanan föreslås jämnas ut. Då höjdskillnaden försvinner kan den befintliga stödmuren med tillhörande räcke mot pumpstationen tas bort vilket resulterar i en ökad trafiksäkerhet och minskad påkörningsrisk för cyklister. Befintlig vägvisningsskylt längst österut i pumpstationens yta behöver flyttas cirka 1 meter söderut för att uppnå fri bredd för körbanan.

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



Figur 46: Exempel på utformning som kommer bearbetas vidare i projekteringen.

Sammanfattning av mobilitet- och parkeringsutredning

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram och bilagts planbeskrivningen (Mobilitet- och parkeringsutredning, Sweco, 2023). Inom planområdet finns idag 42 markparkeringar. Samtliga platser hyrs idag i av ett parkeringsbolag som i sin tur har hyrt ut platserna till besökande och företag. Platserna är inte reglerade via detaljplan och det finns inga servitut, arrenden eller parkeringsköp. Ingen av parkeringsplatserna medför besittningsrätt. I samband med rivning av fastigheten Gullbergsvass 5:17 som bedöms starta i november/december 2023 kommer dessa parkeringar att utgå. Samtliga hyresavtal för parkeringarna är uppsagda. Framtagen mobilitets- och parkeringsutredning 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 i stället skulle innehålla hotell eller studentlägenheter. Tabellen nedan visar att detaljplanen innebär ett behov av 32 bilplatser och 200 cykelplatser.

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

Figur 47: Tabell som redovisar uppskattad efterfrågan av bil- och cykelparkering mellan olika verksamheter i byggnaden utifrån olika scenarion att nyttja byggnaden. Mest trolig användning bedöms som scenario 1 och 2 (Sweco, 2023).

Bilparkeringsbehovet som uppstår av den tillkommande byggnationen planeras att anordnas i källarplan. Tre av parkeringsplatserna i garaget föreslås som PRH, parkering för rörelsehindrade. Cykelparkering är tänkt att anordnas i cykelgarage i markplan med entré från Kämpegatan eller Kilsgatan.

Sammanfattning av Garageutredning

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

Då den befintliga in-/utfarten inte uppfyller dagens standardkrav på säker utfart enligt Stadens Tekniska Handbok har ett PM för Garage in-utfart har tagits fram (Sweco 2023) som redovisar hur trafikering till det framtida parkeringsgaraget under byggnaden kan lösas. Kravet kommer av att projektet föreslår ett avsteg från Stadens riktlinjer om att in- och utfarter till garage enbart får utföras med ett fält om de rymmer mindre än 70 bilparkeringsplatser.

Utredningen bedömer att det är omotiverat att anlägga ytterligare en ramp utifrån och att det uppstår fler konfliktpunkter med oskyddad trafik längs Kämpegatan med två ramper ner från gatan. Vidare visar genomförd trafikanalys att det inte skapas några trafikköer som håller i sig en längre tid utan att fordon inom en rimlig tid hinner ta sig ut och in ur garaget utan att bli ståendes på Kämpegatan. För att öka trafiksäkerheten vid utfarten från garaget föreslås initialt endast enklare åtgärder. För att skapa bättre siktförhållanden kan exempelvis möjligheten att ersätta delar av fasaden med glaspartier utredas även befintlig varningslampa kunna utrustas med en ljudsignal.

Sammanfattning av flyghinder- och CSN-analys

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

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

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

Konsekvenser

Överväganden och konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Kulturmiljö

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

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

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

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

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 Miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §.

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

Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte bedöms medge ett sådant ianspråktagande som avses i PBL 4 kap. 34 § andra stycket. Planförslaget bedöms följaktligen inte utgöra ett annat stadsbyggnadsprojekt. Motiveringen till bedömningen grundar sig i att detaljplaneförslaget ligger i ett mycket centralt utvecklingsområde och bedöms medge en komplettering i en befintlig sammanhållen bebyggelse med verksamheter och en mindre andel småbostäder som inte anses vara i en omfattning som är betydande. Befintlig kulturmiljö bedöms få viss påverkan. Planförslaget bedöms vidare inte innebära ett sådant tillskott av trafik att det sker en omgivningspåverkan som kan anses vara ett annat stadsbyggnadsprojekt.

Hänsyn enligt förordningens 10 § 1-3 och 11-13 §§ bedöms därför inte behövas. Kommunens bedömning är att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Kort sammanfattning av platsens känslighet och planens påverkan sammanfattas nedan. 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

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 miljö kvalitetsnormerna för luft, buller eller vatten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljö kvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Påverkan på miljömålen

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

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

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

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

Ett delmål till *Människomålet* är att säkra en god ljudmiljö för göteborgarna. I nära anslutning till planområdet finns relativt mycket trafik och det finns även verksamhetsbuller i området. Omgivningsbuller är den störning i vår omgivning som påverkar flest, där trafikbuller är den största bullerkällan där bristen på en nära tillgång till grönområden kan påverka människors hälsa och välbefinnande negativt. Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet är bedömningen att detaljplanen i stället ska bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand. Den framtida parken bedöms ha avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö. Inriktningen är att detaljplanen ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av den framtida parken.

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades. I detta kapitel presenteras en konsekvensanalys som redogör för vilka sociala konsekvenser och konsekvenser för barn och unga, som ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära. Analysen presenteras i fyra teman; sammanhållen stad, samspel och vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

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. Detaljplanens direkta närhet och närmiljö är inte lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Då detaljplanen inte innehåller allmän plats

bidrar detaljplanen i sig självt inte till tillskapande av miljöer för barn att leka eller röra sig fritt. Detaljplanen kan emellertid skapa positiva konsekvenser i form av exploateringsbidrag för bostadsnära park inom en framtida kajpark. Detta har betydelse för såväl barn som rör sig i området, för boende och verksamma inom aktuell detaljplan och andra inom Centralenområdet.

Sammanhållen stad

Tillsammans med områdets stadsomvandling i stort kan detaljplanen bidra till positiva sociala konsekvenser, som till exempel omvandling av Kilsgatan till ett mer trivsamt gaturum och tillskapande av grönska både inom Kilsgatan, vid muren mot Mårten Krakowgatan samt på takterrasser inom detaljplanen. Detaljplanen medför något bättre gatumiljö för gångtrafikanter och barn då utformningen av Kilsgatan har som målsättning att tillföra grönska och minska fokus på biltrafik.

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

Centralenområdet utgör ett kontorsintensivt område med brist på offentlig service. Detaljplanen medför inga positiva konsekvenser för offentlig service. Detaljplanen ger vissa positiva sociala konsekvenser för stadens intentioner att skapa en mer funktionsblandad stad i stort, med aktiva gatuplan. Även möjligheten att uppföra en mindre andel bostäder bedöms innebära positiva konsekvenser i form av blandad stadsmiljö.

Identitet

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

Hälsa och säkerhet

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

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

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

Drift och förvaltning

Exploatören har ansvaret för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark. Detta inkluderar inte användningen E på plankartan, avseende tekniska anläggningar. Om en transformatorstation byggs ut inom användningen E har Göteborg Energi ansvaret för drift och förvaltning av anläggningen.

Kommunen, genom Stadsmiljöförvaltningen, svarar för drift och förvaltning av anläggningar inom allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen avser inte reglera fastighetsindelning eller innehålla u-områden.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör en fastighetsindelning där Gullbergsvass 5:27 och 5:28 kan utökas åt norr. Utökningen möjliggör att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet kan byggas i fasadgräns mot befintliga byggnaden inom Gullbergsvass 5:26 som inte är uppförd i fastighetsgräns.

Tabellen nedan visar på en möjlig förändring av fastigheternas ytor. Detaljplanen är genomförbar även om fastighetsindelningen inte förändras.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gullbergsvass 5:17	Ingen förändring	Ingen förändring	Kvartersmark
Gullbergsvass 5:27	Ca: 10 m ²	Ingen förändring	Kvartersmark
Gullbergsvass 5:28	Ca: 27 m ²	Ingen förändring	Kvartersmark
Gullbergsvass 5:26	Ingen förändring	Ca 37 m ²	Kvartersmark

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för området i nuläget.

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

Servitut

Det finns ett befintligt avtalsservitut avseende garagedfart som belastar fastigheten Gullbergsvass 5:26 till förmån för Gullbergsvass 5:27 och 5:28 som kan påverkas, och kan komma att behöva justeras.

Ett nytt servitutsavtal kan behöva inrättas avseende belysning som skulle belasta fastigheten Gullbergsvass 5:17, 5:27 och 5:28. Frågan behandlas i Exploateringsavtalet mellan exploatör och kommunen.

I övrigt bedöms inga ytterligare behov av servitut finnas som berör kvartersmarken.

Ledningsrätt

Inom området som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med 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.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

Tidplan, projektering, utbyggnadsordning samt samordning regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

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

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

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

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

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

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Dialog och involvering från Kretslopp och vatten krävs vidare i både projekterings- och byggskede för att säkerställa funktion för det befintliga allmänna VA-ledningsnätet även efter ombyggnation av Kilsgatan.

Spillvattenpumpstation

Befintlig Spillvattenpumpstation intill Kilsgatan, vid korsningen mot Kämpegatan bibehålls. Anläggningen påverkas av planerad höjning av Kilsgatan i öst-västlig riktning. Påverkan på spillvattenpumpstationen har beaktats i trafik- och utformningsförslaget kopplat till manövrering av anläggningen och tillhörande ledningar. Synliga delar av stationen kommer behöva justeras i höjddled, gäller både brunnssringar med luckor och

luftningsrör, förankringsbyglar och ventiler. Därtill kan viss teknisk utrustning och tillhörande ledningar komma att påverkas och kan behöva flyttas. Angöring till pumpstationen säkerställs för möjlighet till uppställning för fordon vid drift och akuta åtgärder under dygnets alla timmar. Vidare dialog med Kretslopp och vatten krävs vid projekterings- och byggskede för att säkerställa funktionen av spillvattenpumpstationen även efter ombyggnationen av Kilsgatan



Figur 48: Bild visar befintlig spillvattenpumpstation vid Kilsgatan.

Tekniska åtgärder

Dagvatten, skyfall och högsta högvatten

En dagvattenutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Ramboll, 2023). I framtiden dagvatten- och skyfallsutredning 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. Viktigt är att det gröna takets fördröjningskapacitet beaktas vid val av tak så att krav på fördröjning kan uppfyllas inom området. Näringsläckage från gröna tak kan även variera beroende på typ av tak och det gröna taket föreslås utformas för att minimera näringsläckage. Detta kan göras genom att näringsfattiga substrat väljs.

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.

På grund av att området ligger låglänt behövs särskilda lösningar för att säkerställa risk för högsta högvatten och skyfall. Planområdets omkringliggande gator ligger idag på cirka +1,3 till +2. Detta betyder att det finns en risk för översvämning av gatorna vilket kan påverka framkomligheten till planområdet. För att planområdet skall uppnå riktlinjer i TTÖP för skyfall, högvattenflöden och högvattenstånd behöver nivån för färdigt golv för ny byggnad inom planområdet placeras på +2,8. Det säkerställs genom planbestämmelse. Utöver planeringsnivån för färdigt golv ska det också finnas en 0,2

meter marginal mellan förväntad översvämningssnivå vid en dimensionerande händelse och nivån för färdigt golv. Utifrån planerad höjdsättning av omkringliggande gator uppfylls erforderlig marginal vid en skyfallssituation för den nya byggnaden. Höjningen av gatan bedöms inte innebära någon försämring inom, uppströms, eller nedströms planområdet.

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

Höjning av Kilsgatan

I samband med exploatering inom planområdet planeras Kilsgatan i öst-västlig sträckning att höjas för att skapa tillgänglighet till planområdet och lättare möta nivåer för färdigt golv och entréer för de nya byggnaderna. Nivån vid planerad entré ligger på +2,50 och körbanan utanför entrén på +2,45. Dessa nivåer ligger över dimensionerande högvattennivå enligt TTÖP på +2,3 (200 års återkomsttiden år 2070). Med de planerade nya nivåerna på Kilsgatan bedöms det därmed finnas säkra utrymningsvägar vid både en högvatten- och vid en skyfallssituation.

Översvämningssäkring av Kilsgatan 10

I framtaget Risk-PM kopplat till avsteg från TTÖP för Kilsgatan 10 (Sweco 2023) har tekniska åtgärder som kan vidtas för att förbättra förutsättningarna för översvämningssäkring av Kilsgatan 10, med minsta möjliga påverkan på byggnadens kulturmiljö studerats då byggnaden inne uppfyller rekommendationerna i TTÖP.

I första hand föreslår utredningen

- En temporär vall runt fasad vilken installeras inför skyfall eller höga nivåer i älven. Därmed hanteras översvämningssrisk för Kilsgatan 10, samtidigt som utrymningsvägar säkras till den nya byggnaden.

För att uppnå en säkerhetsmarginal i händelse av att den temporära vällen ej skulle vara funktionell föreslås följande kompletterande åtgärder:

- Anläggandet av tillfälliga spänger på innergården för att möjliggöra utrymning via ny byggnad.
- Installation av backventiler
- Tätning av fönster, dörrar, kokslucka samt sprickor i fasaden
- Tätning av ventilationsgaller
- Installation av pumpsumpsystem.

Genom de åtgärder som beskrivits bedöms risken kopplat till avsteget i TTÖP kunna minimeras. Detta avser både krav kopplat till höga havsnivåer och skyfall. En viktig aspekt i frågan är tekniska lösningar innebär att man bygger in en större risk då man

förlitar sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse.

Värme

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

El och tele

Det befintliga elnätet som finns framdraget klarar av att försörja ungefär 10 000 BTA kontor/hotell/bostäder, enligt GENAB:s uppskattningar. Då aktuell detaljplan omfattar en exploatering på cirka 20 000 BTA planerar exploatören om möjligt att i första hand nyttja det befintliga lågspänningselnätet genom överskott från intilliggande fastigheter. Genom att nyttja överskottet i elnätet behöver inte en ny transformatorstation uppföras. Enligt uppgifter från GENAB är alternativet genomförbart under förutsättning att den nya exploateringen inte beställer mer än 750A samt att någon av de befintliga kunderna kan avvara en kabel på 250A. Dessa förutsättningar kan ändras med tiden.

Om föreslagen lösning ovan inte är genomförbar tillåts tekniska anläggningar att uppföras inom planområdet genom beteckningen E (tekniska anläggningar). Användningen syftar till att möjliggöra för teknisk anläggning för ett eventuellt behov av transformatorstation som en alternativ plan för att försörja området med el.

Om en transformatorstation inkorporeras i byggnaden kommer den placeras i gatuplan. I det fall att en transformatorstation tillkommer i byggnaden kommer den innebära vissa begränsningar av byggnaden på grund av förhöjda elektromagnetiska fält från anläggningen. Förhöjda magnetfält innebär att stadigvarande vistelse inte är möjlig närmast stationen, på sidorna eller på våningen ovanför om en radie om cirka 3-4 meter från stationen.

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

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

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till 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

Göteborg Energi har befintliga fjärrkylaledningar inom det aktuella området. Fjärrkylaledningar bedöms av Göteborg energi i detta fall kunna ligga kvar i befintligt läge efter byggnation, förutsatt att åtkomst till de två ventilpaketen säkerställs. Det finns vidare en signalkabel tillhörande fjärrkylaledningen.

Göteborg Energi Gasnät AB har gasledning som är tagna ur drift i området.

ANTAGANDESHANDLING

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

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

Avfall

Leveranser och avfallshantering

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

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

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

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

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

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

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

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning (Geoteknisk utredning, (Afry 2023), samt en markmiljöutredning, PM förorenad mark, (Relement 2022) har tagits fram och bilagts handlingarna.

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.

Markmiljöutredningen 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).

ANTAGANDESHANDLING

Markhöjning av Kilsgatan

Markytan bör lastkompenseras med till exempel lättfyllning. Även fyllning mot befintlig mur mot E45 kompenseras med lättfyllnad och så inte belastningen på muren överskrids.

Omgivningspåverkan

En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser, med hänsyn till befintliga pågrundläggningar ska tas fram inför planerade entreprenadarbeten i den fortsatta projekteringen av byggnaden. Bedömning av behovet av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan görs när riskanalysen är upprättad.

Gullbergstunneln

Gullbergstunneln i direkt anslutning söder om planområdet. Tunneln är Göteborgs Stads anläggning. Byggnation, anläggningar och andra markåtgärder i anslutning till tunnelkonstruktionen får inte utföras så att tunnelanläggningen skadas eller påverkas negativt och åtgärder ska stämmas av med Göteborgs stads stadsmiljöförvaltning inför och för att få marklov. Skriftligt godkännande från den enhet inom stadsmiljöförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen kommer krävas vid byggnation. I utförandeskedet ska även ett kontrollprogram tas fram utifrån upprättad riskanalys som följer upp omgivningspåverkan och som bland annat anger gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

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

För mer info om geoteknik, se *Sammanfattning* av innehållet i planeringsunderlagen.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar.

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

Ekonomiska frågor

Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget är för del av allmän plats utanför planområdet såsom gata och park. I samband med detaljplanens genomförande får nämnden utgifter för ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats (GATA och PARK), samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

ANTAGANDESHANDLING

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av Kilsgatan. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Gullbergsvass 5:17

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

Fastighet Gullbergsvass 5:27

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

Fastighet Gullbergsvass 5:28

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

Fastighet Gullbergsvass 5:26

Fastigheten får eventuella inkomster i form av försäljning av kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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.

I enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, har ett avtal tecknats mellan kommunen och Skanska Fastigheter Göteborg Ab angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom och utanför avtalsområdet. Exploatören förbinder sig också att betala ett exploateringsbidrag för att utveckla allmän plats i framtida planläggning då behovet av friyta/park inte kan tillgodoses inom planområdet. I närområdet finns det bland annat ett tidigt förslag på en eventuell framtida park vid Gullbergskajen.

Därtill reglerar exploateringsavtalet hur exploatören ska förhålla sig till Gullbergstunneln för att inte ha en negativ åverkan på tunnelns konstruktion och funktion. Genom exploateringsavtalet har exploatören förbundit 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. I den aktuella detaljplanen avses åtgärder för höjning av gata i anslutning till planområdet samt anläggande av park vid Gullbergskaj, öster om Hisingsbron. Parkområdet är utpekad i Översiktsplan för Göteborg som förordar ett älvstråk längst Gullbergs Strandgata innehållandes park. Åtgärderna längst Gullbergskaj behövs emellertid utredas vidare i kommande detaljplaner för att få ett helhetsgrepp kring utvecklingen i området.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten har träffats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 5:27.

Tre mobilitetsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för Gullbergsvass 5:17, 5:27 och 5:28. Avtalen säkerställer att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommun och Trafikverket

Ett avtal om bevakningsledare har upprättats mellan kommunen och Trafikverket. Syftet med avtalet är att säkerställa Gullbergstunnelns funktion och konstruktion.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Ett avtal mellan exploatören och fastighetsägaren för Gullbergsvass 5:26 har upprättats. Avtalet mellan parterna inkluderar överenskommelse om:

- Markköp
- Behov av ombyggnation av Gullbergsvass 5:26 kopplat till dagljuspåverkan
- Behov av åtgärder för befintlig garagedfart inom Gullbergsvass 5:26
- Behov av åtgärder dimensionerande bullerkällor för teknisk utrustning (takfläktar) på Gullbergsvass 5:26s byggnad i det fall det byggs bostäder.
- Avtal om att utreda möjligheten att nyttja överskott i elnätet från Gullbergsvass 5:26.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Nytt servitutsavtal kan behöva inrättas för att säkerställa möjlighet till belysning med infästning i fasad.

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.

Befintliga avtal som berörs

Det befintliga avtalsservitut avseende garagedfart som belastar fastigheten Gullbergsvass 5:26 till förmån för Gullbergsvass 5:27 och 5:28 bedöms kunna påverkas, och kan komma att behöva justeras.

Utformning av garagedfarten har studerats i planarbetet.

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

Exploatören har haft avtal för uthyrning av parkeringsplatser. Samtliga parkeringsavtal sades upp inför rivningen av Gullbergsvass 5:17.

Inga övriga befintliga avtal bedöms beröras av planen.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Samråd: 1: a kvartalet 2023

Granskning: 1:e kvartalet 2024

Antagande: 2: a kvartalet 2025

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

Förväntad byggstart: som tidigast, andra halvan av 2025.

Kulturvärden

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten har träffats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 5:27.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet *Konsekvenser*.

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

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.

Ledningsrätt

Teknisk anläggning, E (transformatorstation), kan upplåtas med ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

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

Upplysningar

Gullbergstunneln

Utifrån planområdets närhet till Gullbergstunnelns anläggning är bedömningen att det inför och för att få marklov krävs ett skriftligt godkännande från den enhet inom Stadsmiljöförvaltningen som förvaltar tunnelanläggningen för att säkerställa att markarbeten, grundläggningsarbeten och byggnation inte påverkar anläggningen.

Avloppsnät

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

Vattenverksamhet

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

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

1. Projekterings PM Geoteknik, Afry, organisationsnummer: 556120–6474, 2023-09-28, beställd av Skanska (exploatör)
2. Parkering- och mobilitetsutredning, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-11-23, beställd av Skanska (exploatör)
3. Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, organisationsnummer: 556133–0506, 2023-10-16, beställd av Skanska (exploatör)
4. Kulturmiljöutredning, Göteborgs Stadsmuseum, 2022-09-07, beställd av Stadsbyggnadskontoret Markmiljöutredning,
5. PM förorenad mark, Relement, organisationsnummer: 556747–0181, 2022-05-30, beställd av Skanska (exploatör)

ANTAGANDESHANDLING

6. Bullerutredning, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2024-03-25, *(reviderad 2024-06-25)* beställd av Skanska (exploatör)
7. PM vibrationer, Afry, organisationsnummer: 556120–6474, 2022-10-03, beställd av Skanska (exploatör)
8. Grönstrukturutredning, Park- och Naturförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-07-12
9. Dagsljusstudie för nybyggnad av Tennet 3 och dess påverkan på befintliga byggnader, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2023-10-20, beställd av Skanska (Exploatör)
10. Solstudie, Arkitema, organisationsnummer: 556162–6150, 2023-08-29, beställd av Skanska (exploatör)
11. Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-03
12. Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-05-20
13. Undersökning om betydande miljöpåverkan med beslut, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2023-01-05
14. Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, organisationsnummer: 212000–1355, 2022-10-25
15. Kilsgatan – PM Trafik- och utformningsförslag, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-11-28, beställd av Stadsbyggnadskontoret via Trafikkontoret Tennet 3
16. PM Garage In-utfart, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-11-23, beställd av Skanska (Exploatör)
17. Riskanalys Kilsgatan 10, Sweco, organisationsnummer: 556767–9849, 2023-10-16, beställd av Skanska (Exploatör)
18. Flyghinder- och CSN-analys, Luftfartsverket, organisationsnummer: 202100–0795, 2023-06-07, beställd av Skanska (Exploatör)

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Enhetschef detaljplan Centrum Väst

Elisabeth Skogelind

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Per-Anders Käll

Projektägare

Jacob Edwijn

Projektledare