
Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder, centrum och kontor vid
Fredsgatan (Inom Vallgraven 11:6) inom
stadsdelen Inom Vallgraven**

2023-01-27

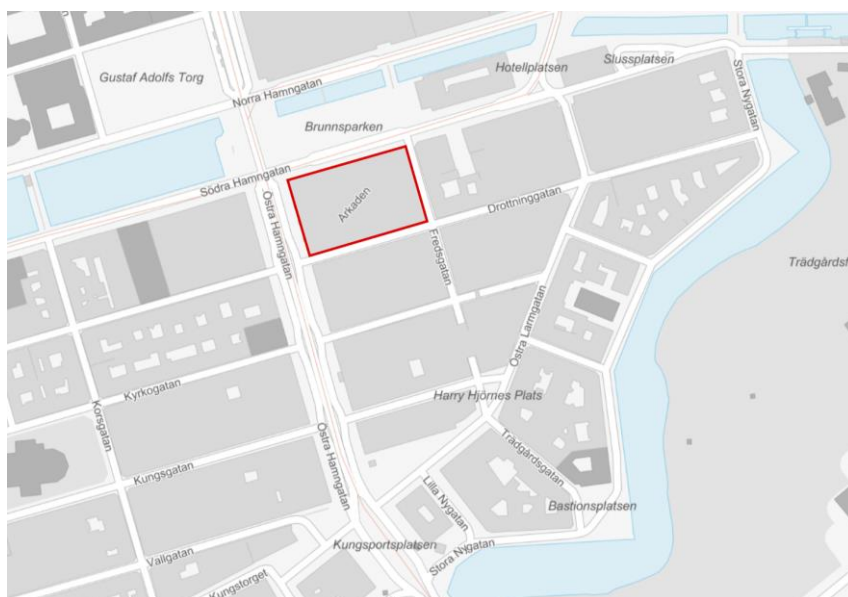
Innehåll

Ärendet	3
Ställningstaganden	4
Förslag till beslut	4
Beslutsgrund	4
Villkor för planläggning	4
Bedömning	6
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Stadsmiljö	8
Kulturmiljö	13
Kommunal service	16
Trafik och parkering	16
Teknisk försörjning och mark	16
Miljö- och hälsoaspekter	17
Samband och beroenden	18
Inkomna yttranden	19
Göteborgs Energi AB	19
Kretslopp och vatten	20
Kulturförvaltningen	21
Socialförvaltningen Centrum	22
Trafikkontoret	23
Park- och naturförvaltningen	24
Fastighetskontoret	25

Ärendet

Diarienummer: 0372/18 / SBF-2023-00412
Handläggare SBF: Sophia Älfvåg och Alexandra Blennow
Stadsområde: Centrum
Fastighet: Inom Vallgraven 11:6
Sökande: Arkaden Göteborg KB, fastighetsägare

Ansökan avser kvarteret Arkaden, fastigheten Inom Vallgraven 11:6. Kvarteret är beläget i korsningen mellan Södra Hamngatan och Östra Hamngatan, med Fredsgatan i öster och Drottninggatan i söder i stadsdelen Inom Vallgraven. Marken används idag för handelsändamål, lokaler får inredas för annat ändamål i den utsträckning byggnadsnämnden finner det lämpligt. På berörd fastighet finns tre byggnader i 4-5 våningar och vindsvåning som stod klara mellan 1967 och 1973.



Översiktskarta, Kv. Arkaden inringat i rött

Sökanden önskar pröva en påbyggnad av kvarteret med 1–3 våningar och delvis ändrad användning till centrumändamål, bostäder, kategoribostäder och kontor men även att möjliggöra för annan verksamhet som stärker det offentliga utbudet och servicenivån samt cirkulär ekonomi inom stadsdelen. Sökanden önskar pröva cirka 8000–10 000 kvm tillkommande BTA utan vidare specifikation kring uppdelning. Ansökan innehåller inga skisser eller illustrationer.

Sökandens syfte med planansökan är att möjliggöra en ny detaljplan för Arkaden där det ges möjlighet till ökad funktionsblandningen i stadsdelen. Sökanden avser en prövning av möjlig volymökning genom påbyggnad där innehåll, omfattning och struktur prövas.

En tidigare version av ansökan innehöll påbyggnad av tre kvarter inom området (Kv. Arkaden, Perukmakaren och Kompassen) med bostäder och verksamheter. Den ansökan har delats upp i tre separata och två av dessa har fått positivt planbesked, med justerat innehåll och yrkanden om krav på lokaler i bottenvåningar och anpassningar av ”fasadarkitektur”, med kopplingar till föregående budgetuppdrag om att *säkerställa den historiska stadskärnans bevarande*.

Söder om kvarteret pågår detaljplan för kv Värnamo med syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av hela kvarteret med i huvudsak handel och kontor. Två positiva planbesked har givits för kv Klensmeden (Inom Vallgraven 8:18) och kv Perukmakaren (Inom

Vallgraven 9:13), planarbetena bedöms påbörjas 2025. Båda planbeskeden innehåller påbyggnad med 1–3 våningar och sökanden önskar pröva ändrad markanvändning för att möjliggöra bland annat centrumändamål, kontor och kategoribostäder. Ett positivt planbesked har också givits för Kungssportsplatsen 2 (Inom Vallgraven 6:1 och del av 701:27) och Palacehuset (Inom Vallgraven 14:1). Utöver det pågår även byggnation med rivning, nybyggnad och på- och ombyggnad i Kv. Härbärgen.

Ställningstaganden

Förslag till beslut

Positivt planbesked för ändrad markanvändning.

Beslutsgrund

Kv Arkaden är en viktig del i ett levande handelsområde i den historiska stadskärnan och angränsar till flera av Göteborgs kulturhistoriskt värdefulla stadsrum så som Stora Hamnkanalen, Brunnsparken och Östra Hamngatan. En utveckling av kvarteret kan stärka stadsliv och kulturvärden i området om det sker på ett sätt som beaktar de värden platsen innehar, men en ökad volym kan även riskera en negativ påverkan på miljön.

Sökanden önskar pröva lämpligheten av 8 000 - 10 000 kvm BTA verksamheter, kontor och bostäder i 1 – 3 våningar. Sökandes önskade tillägg ses som allt för stort. Delar av förslaget bedöms gå att genomföra inom gällande bygggrätt. Kvarterets läge i staden gör att skala, proportioner och utformning kommer att vara knäckfrågor som är extra viktiga att studera i ett framtida detaljplanearbete.

En utveckling av kvarteret följer ÖP gällande aktuell markanvändning för *Blandad stadsbebyggelse*, samtidigt slår rekommendationer i ÖP, delområde *Den historiska stadskärnan*, fast att vi bör *”Bevara den historiska stadskärnans genomgående och enhetliga lägre skala, i kontrast mot föreslagen högre bebyggelse i angränsande omvandlingsområden”*.

Villkor för planläggning

Den historiska stadskärnans värden

En tydlig förståelse för platsens komplexitet och dess värden (kulturvärden, arkitektur och stadsliv) samt tålighet för förändring i relation till omgivande stadslandskap och riksintresse kulturmiljövården ska vara en utgångspunkt i ett framtida planarbete. Kvarteret har en central plats i staden och exponeras mot de viktiga stadsrummen Östra Hamngatan, Södra Hamnkanalen, Brunnsparken och Gustav Adolfs torg samt de smalare bakgatorna Fredsgatan och Drottninggatan. En utveckling av kvarteret kan antingen stärka de kulturhistoriskt riksintressanta miljöerna, eller riskerar att påverka dessa negativt.

Ett framtida planarbete behöver ses i relation till pågående uppdrag ”Plan för att säkerställa den historiska stadskärnans bevarande”, med efterföljande kunskapsunderlag, bland annat klassificering av dess byggnader och kvarter.

Omfattning

I kvarteren har det under århundradena skett en kontinuerlig förändring, inom ramen för en sammanhållande och relativt låg skala.

Omfattning av eventuell till- och påbyggnad är beroende av hur man arkitektoniskt, kulturmiljö- och stadsbildsmässigt hanterar relationen till de större stadsrummen som

Östra Hamngatan och Södra Hamnkanalen med Brunnsparken och Gustav Adolfs torg samt sidogator, taklandskap, befintliga byggnader och de äldre tomtindelningarna.

Omfattning av eventuell om- och tillbyggnad ska ses i relation till övrig utveckling av kvarteren Inom Vallgraven.

Noga studier rörande rumsupplevelser och visuella samband, ljus och luft kopplat till gatu- och stadsrum, historiska tidslager och de stora stadsbyggnadsdragen krävs. Förändring bör diskuteras i alla skalor, från stadslandskapet till detaljerna.

För den framtida ombyggnaden eftersträvas hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektur i konkurrensutsättning förordas i vidare process.

Motiv, användning och behov

I planarbetet bör det framgå vilka behov som utgör motiv för planläggning samt planens syfte tidigt beskrivas. En ändrad markanvändning kan prövas, men vad önskar sökande med kvarteret och vad kan göras inom ramen för gällande byggrätt och planbestämmelser? Behovet kopplat till en eventuell ökad volym behöver tydligt motiveras.

Staden ser positivt på mer kvällsaktiva verksamheter i området samt generellt positivt på fler bostäder inom den historiska stadskärnan, men det bör ställas mot kvarterets uppbyggnad och gestaltning samt behov av kommunal service samt park. Ett framtida planprojekt ska stödja stadslivsstråket Korsvägen – Avenyn – Östra Hamngatan och omgivande platser?

Detaljplanarbete

Identifierat utredningsbehov som bedöms uppstå i ett eventuellt detaljplanearbete och frågor som behöver studeras vidare. Utredningsbehovet kan komma att förändras.

- Kulturmiljöutredning (Antikvariskt planeringsunderlag med stadsbildsanalys samt antikvarisk konsekvensbedömning)
- Gestaltning, skala/volym
- Sol- och dagsljus, inkluderar stadsrum.
- Siktlinjer/utblickar
- Platsbedömning luft
- Parkering och mobilitet
- Biotopskyddad allé
- SKA/BKA, komplexitetsnivå 2
- Dagvatten- och skyfallsutredning, inklusive ev. ledningsflytt
- Avfallshantering
- Ev. miljökonsekvensbeskrivning

Flera knäckfrågor har identifierats, bland annat; kulturmiljö, arkitektur och gestaltning, skala/volym, ytbehov för omhändertagande av dagvatten (ska fördröjas inom kvartersmark) och kommunal service.

Planarbetet kan utföras inom stadsbyggnadsförvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Ekonomiska aspekter för staden att ta hänsyn till är behov av

kommunal service i förhållande till eventuella tillkommande bostäder. Ingen utbyggnad av allmän plats.

Bedömning

Styrande dokument och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| 2017-02-04 | att godkänna <i>Program för Sydöstra city</i> |
| 1970-05-12 | att fastställa <i>Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg (11 kv. Arkaden och del av 15 kv. Frimuraren m.m.</i> |

Stadsplanen (akt 1480K-II-3293) anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunens översiktsplan (2022-05-19)

Översiktsplan för Göteborg anger *"blandad stadsbebyggelse, stadskärna"* med beskrivningen *"Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service/.../det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö"*. Kvarteret ligger inom område med risk för översvämning och höga vattenstånd samt inom riksintresse för kulturmiljövården. Inriktningsområde/strategier i ÖP inom riksintresse områden för kulturmiljöer, *"värna och komplettera"*.

Kvarteret angränsar till befintligt stadslivsstråk *Korsvägen – Avenyn* i ÖP med rekommendation *"Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Utöver gaturummet omfattar utveckling även att stärka andra intilliggande offentliga platser. För stadslivsstråket Korsvägen-Avenyn-Östra Hamngatan gäller även: "Stråket behöver särskilt värnas och stärkas utifrån höga flöden av gående och ur handelsperspektiv"*. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras. Stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Generellt för dessa stråk är att de har en låg kapacitet för förtätning men hög potential för stadsliv enligt ÖP.

Området ingår i delområde *Den historiska stadskärnan* med rekommendationer som bland annat:

- *Värna och omhänderta befintliga kulturvärden, historisk läsbarhet och den platsspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö.*
- *Säkerställ att befintliga stadssiluetten, utsiktspunkter och befintliga landmärken även i framtiden ska vara framträdande delar av stadsmiljön. Värna visuella samband i de större landskapsrummen.*
- *Utforma och planera ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska med respekt för befintliga värden. Detta kan göras med tillskott som underordnar sig den rådande karaktären, men också genom tillskott som förtydligar den rådande sorten genom att kontrastera mot den.*
- *Se till att kompletteringar av stadsmiljön utgår ifrån och tydligt motiveras i relation till den historiska stadskärnans befintliga kulturmiljövärden och karaktär.*
- *Bevara den historiska stadskärnans genomgående och enhetliga lägre skala, i kontrast mot föreslagen högre bebyggelse i angränsande omvandlingsområden. Inom området är det inte lämpligt med höga hus, då dessa skulle göra det svårt att uppleva och läsa av den gamla stadens utbredning.*

Översiktsplanen anger att ”*I samband med planläggning och byggande ska behovet av fördjupade kunskaper om bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden klarläggas. Inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården får inte åtgärder vidtas som innebär att värdena påtagligt skadas. För att klarlägga hur planerade förändringar påverkar riksintresset kan miljökonsekvensbeskrivning (MKB) komma att erfordras i samband med planläggning.*”

Program

Program för Sydöstra city (2017-02-04) beskriver relationer mellan de unika stadsrummen Östra Hamngatan, Stora Hamnkanalen och Vallgraven, viktiga stråk och platser samt bebyggelse. Bland annat beskrivs tre unika stadsrum, som är betydelsefulla för förståelsen för kontexten och sammanhangen, varav kv. Arkaden angränsar till två av dessa; Östra Hamngatan som är en förlängning av Kungssportsavenyn och som fortsätter ner till Lilla Bommen och Stora Hamnkanalen med Gustav Adolfs torg och Brunnsparken som karaktärsfulla delar av stadsrummet. Strategier för utveckling av bebyggelsen; *Ta tillvarata den mänskliga och sammanhållna bebyggelseskalan, tillföra målpunkter för alla och material av hög kvalitet, utveckla öppenhet i bottenvåningar och kompletterande innehåll i husen, samt stärka det kulturhistoriska arvet och områdets identitet.*

”Att använda den befintliga staden som inspirationskälla som gör det fortsatt möjligt att läsa staden och se sammanhangen – att utforma ett nytt skikt så att det inte bryter upp de befintliga strukturerna. Att bygga staden Göteborg utifrån dess särdrag och identitet”.
(Från kulturmiljöunderlaget ”Den historiska staden som resurs i stadsutveckling”, framtaget inom program för sydöstra city).

Göteborgs Stads bevarandeprogram 1999, kvarteret ingår i det kommunala bevarandeprogrammet *”Kulturhistorisk värdefull bebyggelse – ett program för bevarande”* (del 1–3, Inom Vallgraven 1: A) och ska hanteras som en värdefull miljö enligt PBL.

Antikvariskt planeringsunderlag, Kulturmiljövårdens riksintressen inom centrala Göteborg (SBK/WSP, 2020) som karaktäriserar området; *Bebyggelsens låga skala och sammanhållna karaktär med naturliga sten- och putsmaterial och traditionella arkitektoniska formspråk där ingen enskild byggnad gör påtagligt anspråk på rumslig överordning, varken skal- eller uttrycksmässigt. Detta utgör en central del i riksintressegrunden som är mycket känslig för skal- och formförändringar.*

Övriga kulturmiljöunderlag där kvarteret ingår:

- Hus för hus i Göteborgs stadskärna (2003)
- Kulturvärden som resurs i stadsutvecklingen (Program för sydöstra city, 2015)
- Göteborgs södra centrum, antikvariskt planeringsunderlag för FÖP C/STUP SC (2018)

Göteborgs grönsplan för en sammanhållen och robust stad 2022–2030 (2022), Planen beskriver flera mål och strategier, mål 1 *Bevara och utveckla stadens ekosystemtjänster*, 3 *Förstärk och utveckla blågröna stråk*, 4, *Stärk gröna stråk och samband i staden* och 6 *Värna och utveckla en robust grönsstruktur i den hårdgjorda staden* är extra relevanta i sammanhanget.

Politik för gestaltad livsmiljö och **Göteborgs Stads arkitekturpolicy** är två andra styrande dokument som ska användas som utgångspunkt. Arkitekturpolicyn pekar på arkitekturens viktiga roll i samhällsutvecklingen. Vidare beskrivs att Göteborg skall utvecklas till:

- En attraktiv stad med stark identitet
- En stad för människor
- En modig förebild inom arkitektur

Övriga underlag

- Göteborgs trafikstrategi för en nära storstad (2014)
- Stadslivet i Centrala Göteborg (2012)
- Övergripande handelsutredning för Göteborg Stad (2016)
- Lokalisering av handel i det framtida centrala Göteborg (2018)
- Riktlinjer för handel i planeringen i Göteborgs Stad (2017)

Stadsmiljö

Kvarteret

På 1600- och 1700-talen bildade kvarteren Arkaden och Härbärgen ett enda långt kvarter hela vägen fram till befästningen och Östra Larmgatan. Efter branden 1792 anlades Fredsgatan och kvarteret bebyggdes med stenhus i två till tre våningar. Tre slätputsade trevåningshus från 1800-talets början bildade hörnet mot Hamngatorna och bakom den reste sig en femvånings byggnad av rött tegel. På 1890-talet revs en del av kvarteret då Sveriges enda privatägda gata, Arkaden drogs genom kvarteret och 1899 stod en stor

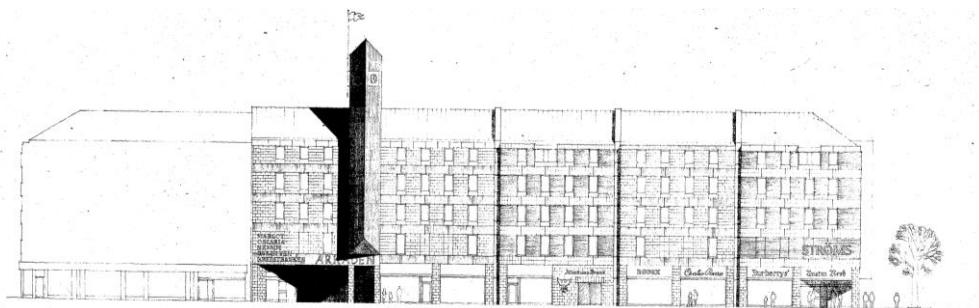
tegelbyggnad med torn i sex våningar klar, ritad av arkitekt Louis Enders. I kvarteret fanns allt från restauranger till affärer, frisörer och Brobergs tobak som ligger kvar i kvarteret, om än i annan placering, än idag. Hela kvarteret revs 1969–1974.



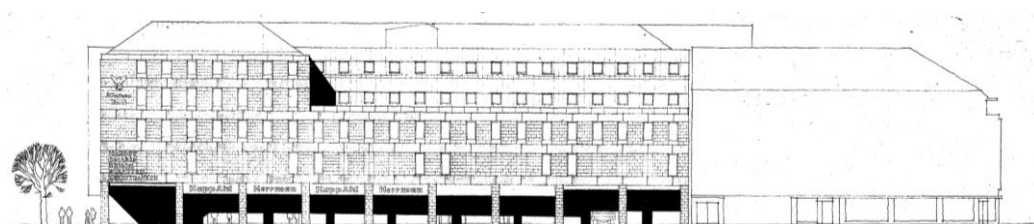
Bild t.v. Kvarteret Arkaden, cirka 1902, t.h. kvarteret Arkaden, slutet av 1950-talet, vy från Östra Hamngatan mot Arkaden och Brunnsparken.

De tre nuvarande byggnaderna uppfördes mellan 1967 och 1973, enligt ritningar av Tengbom arkitekter. Kvarteret bestod vid byggnation av tre tomter; tomt 1, 2 och 5. Tomt 2 bebyggdes i tre till fem våningar med fasad av gulbruna klinkerplattor mönstersatta med markerade våningsband och glasad bottenvåning 1973. Under 1980-talet byggdes interiören om vid flera tillfällen. År 2000–2001 byggdes kvarterets inre delar med ”gatan” och ”torget” om och nya höga entrépartier tillkom på hörnen i sydväst och nordost. Entrén i sydväst betonades genom en hög öppning över hörnet och en ny skylt som ersatte

det stora A:et över den gamla entrén. Här huserar idag bland annat flertalet butiker, caféer och restauranger samt kontor.



Fasad med entré mot Södra Hamngatan, Tengbom arkitekter, 1973. Klockstapeln var tänkt som en replik på tornen från 1890-talet.



I ritningarna från 1973 av Tengbom arkitekter syns arkader mot Drottninggatan.

Fram till 1960/1970-talet hade kvarteret sex innegårdar. Någonstans mellan 1960 och 1969 byggdes den östra delen om och två innegårdar togs bort. Efter rivningen 1969–1974 och nybyggnaden 1974 hade kvarteret två större innegårdar



Fasad mot Södra Hamngatan och fasad mot Fredsgatan, "tomt 1", Tengbom arkitekter.

Byggnaden på "tomt 1" ritades 1967 av arkitekt Joel Holger, Tengbom Arkitekter och uppfördes med fasadplattor i natursten (granit) och koppartak. Idag finns bland annat kontor, flera butiker, café och restaurang här.



Fasad mot Fredsgatan och fasad mot Drottninggatan, "tomt 5", Tengbom arkitekter.

Byggnaden på "tomt 5" ritades mellan 1967-1969 av arkitekt Joel Holger, Tengbom Arkitekter. De första ritningarna gjordes samtidigt som de för "tomt 1", men nya ritningar gjordes 1969 för att dra in fasaden mot Drottninggatan. Byggnaden uppfördes med

slipade fasadplattor i betong och koppartak. Byggnaden huserar idag bland annat kontor och butiker.



Arkaden, korsningen Södra Hamngatan-Östra Hamngatan, 1990. Under flera ombyggnader har hörnet fått två burspråk (skyltfönster idag) där flaggorna och andra skyltar tidigare satt, och ett slags fasadband för skyltar i plåt runt om hela byggnaden som delvis täcker över pelarna. Pelare har ändrats från runda till kvadratiska och skyltföns Fönster har också slagits samman till större och bytts ut, och den äldre entrén till gallerian har år 2000 flyttats till hörnet i byggnaden 1967.



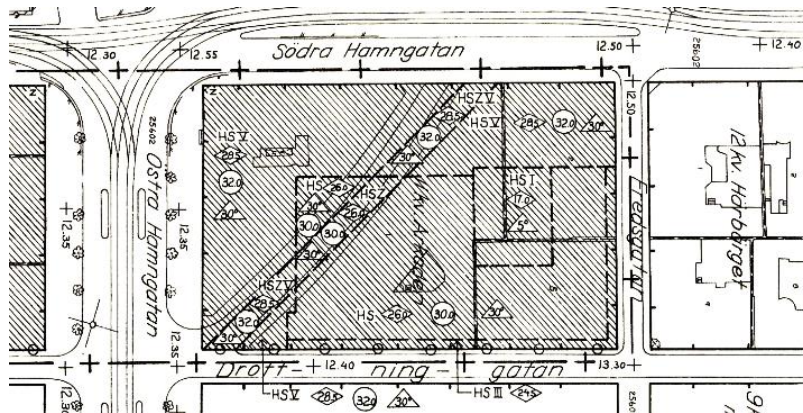
Arkaden, 2023

Stadsplan, tomtindelning

Göteborgs stadsbyggnadsnämnd beslöt 1968 att alla nybyggda fastigheter i stadskärnan skulle förses med arkader. Följden av det kan ses i de fyra större nybyggnadsplaner som antogs i sydöstra stadskärnan under tioårsperioden 1962–72; samtliga planer föreskriver att arkader skall uppföras.

I 1990-talets planeringsdokument får arkaderna kritik. De negativa faktorer som nämns är otrivsamma miljöer samt tråkiga och mindre livfulla gaturum. En 70-talsbyggnad med överdäckt shoppinggata betraktas utifrån dessa ideal, i de officiella planeringsdokumenten, till och med som ”vulgär”. Arkaderna ansågs inte längre heller

motiverade utifrån trafiksituationen då den nya ambitionen var att stänga ute bilar från stadskärnan. Till följd av detta har beslut om ändringar av gällande plan för att möjliggöra att arkader byggs igen fattats för flera närliggande kvarter. Arkaderna har även byggts igen i kv Arkaden.

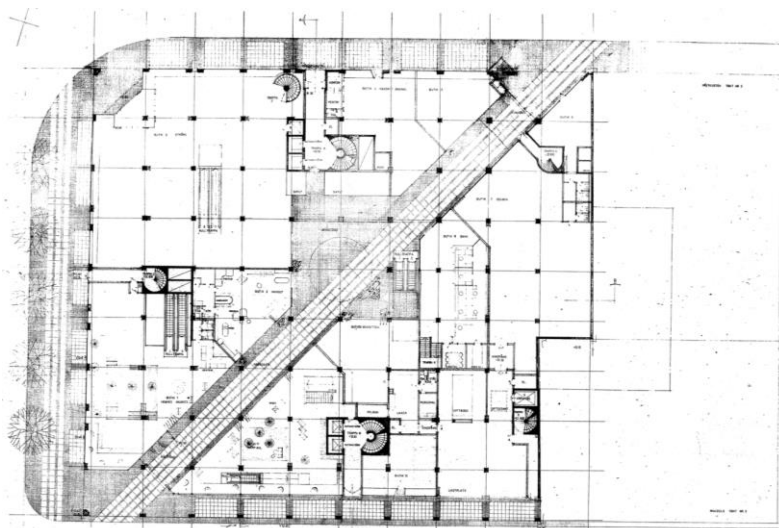


Gällande stadsplan från 1970

I gällande planhandlingar från 1970 framgår att planen tillåter en höjd motsvarande 5 våningar mot Södra och Östra Hamngatorna. Mot Fredsgatan och Drottninggatan föreslås en höjd motsvarande 3 våningar jämte en indragen takvåning huvudsakligen avsedd för hissmaskinrum, fläktrum och andra liknande utrymmen.



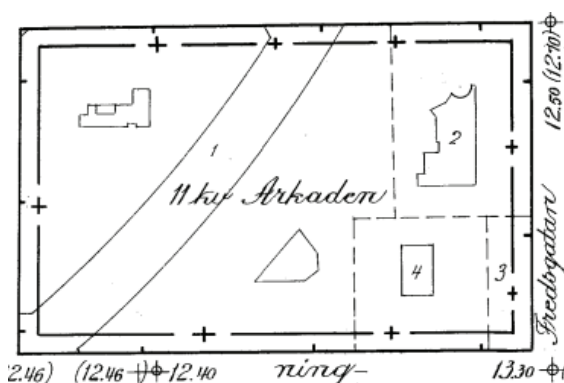
Ortofoto från 1931 jämte ortofoto från 1995, gul linje visar dagens fastighetsindelning. Kvarteret Arkaden (11:6) med den svängda gatan Arkaden som ersattes med överbyggd rak gånggata med i princip samma sträckning som den öppna gatan. Den överbyggda gatan vidgar sig mitt inne i byggnaden till ett gårdsrum (se ritning från 1973 nedan), dagsljusbelyst genom ljusintag ovanför.



Ritning bottenplan, Tengbom arkitekter, 1973

Fastighetsindelning

Idag är kvarteret en enda stor fastighet. Men så har det inte alltid varit, bland annat kan man i Uno Åhréns stadsplan från 1936 se att Kv Arkaden bestod av fyra fastigheter. I slutet på 1700-talet bestod kvarteret av fem större tomter mot Hamngatorna och mot Drottninggatan sex mycket smala.



Utsnitt ur Uno Åhréns plan från 1936

Skala

Den historiska stadskärnan har en förhållandevis jämn och låg höjdskala. Den homogena och sammanhållna skalan är ett av de viktiga karaktärsdrag som gör stadens årsringar begriplig och ett väsentligt uttryck för riksintresset. Den mest symbolladdade och reproducerade bilden av Göteborgs stadskärna är stadsfronten som bildas av bebyggelsen som vetter mot Stora Hamnkanalen, som också är den mest ursprungliga och historiska stadsfronten. Även modernare bebyggelse håller sig till en likartad skala vilket gör att man får en relativt tydlig bild av hur stadsbilden såg ut.

Proportionerna i Östra Hamngatans gaturum, med gatubredd och byggnadshöjder vittnar om den tidigare kanalen. Den lägre skalan mot Drottninggatan berättar om gatans historia som en av de trånga bakgatorna i den historiska stadskärnan.

Kv. Arkadens klocktorn sticker upp från kvarterets annars jämna höjdskala på fyra till fem våningar. Klocktornet var tänkt som en replik på tornen i den äldre byggnaden från 1890-talet.

Det finns risk för kumulativa effekter av en gradvis höjning av skalan i flera närliggande kvarter. Förståelsen och upplevelsen av området som en del av fästnings- och kanalstaden kan försvagas och det kan bli svårare att uppleva och läsa av en gamla stadens utbredning.

En höjning av skalan i föreliggande kvarter bedöms av kulturförvaltningen påverka riksintresset negativt. Kulturförvaltningen lyfter också i sitt remissvar att *”Det kan finnas platser där en högre skala eventuellt kan fungera utan att rubba helhetsbilden, men detta kan inte studeras kvarter för kvarter utan behöver ses i en helhet”*.

Naturgivna förutsättningar

Topografin är flack, närhet till vatten finns åt flera håll med Stora Hamnkanalen på andra sidan Brunnsparken men även Vallgravsstråket med vallgrav och park ett par hundra meter bort. Brunnsparken har nyligen omgestaltats och hårdgjorts, men med flera både uppväxta och nyplanterade träd och annan växtlighet. En tävling om kioskbyggnad i parken har precis avslutats och är tänkt att uppföras under 2023. Allé längs Östra Hamngatan, hårdgjorda gator och platser i övrigt.

De trånga gatorna Drottninggatan och Fredsgatan med bebyggelse i 3-5 våningar gör att gatorna under stora delar av dygnet är skuggade. Bredare och öppnare Östra Hamngatan och Södra Hamngatan med Brunnsparken är desto mer solbelysta.

Kulturmiljö

Kvarteret ligger inom Fornlämning Göteborg 216:1 som omfattas av skydd enligt 1 kap. i kulturmiljölagen (1988:950). Inom området kan kulturlager från 1500- och 1600-talet förväntas påträffas.

Kvarteret ingår också i bevarandeprogrammet *”Kulturhistorisk värdefull bebyggelse – ett program för bevarande”* (del 1–3, Inom Vallgraven 1: A) från 1999 och ska hanteras som en värdefull miljö enligt PBL. Kv. Arkaden omnämns bland annat som ett av de stora viktiga förnyelseprojekten under 1960-90.

Riksintresse för kulturmiljövården Göteborgs innerstad (O 2:1–5)

Uttryck i beslutstexten, bland annat;

- *Kanalstadsplanen från 1600- och 1700-tal med omgivande befästningsgördel och vallgrav*
- *Kanalstadens vattenstråk och kontakten med älven*
- *Hamngatorna och de trånga bakgatorna med 2–3 våningshus*
- *Göteborgska särdrag i stadsbilden*
- *Stadssiluetten från älven och bergshöjderna*
- *Byggnadstraditionen med en dominerande låg byggnadshöjd*
- *Den topografiskt och socialt betingade karaktären av många småstäder – ett lapptäcke av tydligt åtskilda stadsdelar*
- *Cityomvandlingen med handelshus, om- och nybyggnader i storstadsmässig skala*
- *Spårvägarna*
- *Gatukaraktären med gatsten och gånghällar i granit*
- *Bevarade och igenfyllda hamnkanaler*

I ÖPs vägledning för riksintresse för kulturmiljövården beskrivs flera förändringsanspråk som kan innebära påverkan på riksintressets (Göteborgs innerstad, O 2:1 – 5) värde, bland annat följande bärande uttryck:

- *Stadsutveckling i strategiska lägen som ger förändrade visuella sammanhang, såsom till exempel förbyggda utblickar, blockerade siktlinjer och skydda landmärken.*
- *Bebyggelseförtätning som bryter mot landskapsbilden och en lokal tradition av bebyggelse som följer terrängen och betonar topografin.*
- *Ombyggnader i form av till- och / eller påbyggnader som förändrar bebyggelsens skala.*

Där beskrivs också flera rekommenderade förhållningssätt genom vilka staden avser tillgodose riksintresset inom Göteborgs innerstad [O 2:1 – 5], bland annat:

Översiktsplanens övergripande förhållningssätt är att kulturmiljövården ska lyftas och stärkas i stadsutvecklingen som del i att slå vakt om centrala stadens historiska förankring, attraktivitet och identitet. Vid ny bebyggelse och infrastruktur ska hänsyn tas till värdefulla natur-, kulturmiljö-, och landskapsbildsvärden. Riksintressets värdebärande uttryck är särskilt känsliga för förändringar.

- *Innerstadens höga kulturhistoriska värde innebär en generellt sett hög känslighet för förändringar.*
- *Bebyggelsen: gatustruktur, byggnader och stadsrum bär riksintressets uttryck. Områdets bebyggelse ska värnas som bärare av riksintressets historiska avläsbarhet, göteborgsk byggnadstradition och områdets olika stadsdelskaraktärer. Byggnader i visuellt strategiska lägen, såsom t ex hörnhus, fondmotiv och fronter mot öppna platser, har en nyckelroll i stadsbilden och ska särskilt värnas. De öppna stadsrummens betydelse för de visuella sammanhangen, läsbarhet och upplevelse av riksintressets uttryck ska inte underskattas.*
- *Projekt som tillkommer inom och i anslutning till riksintresseområdet ska medvetet förhålla sig till innerstadens delområden och utbyggnadsepokers historiska avläsbarhet och karaktär, från skalor och proportioner till form-, färg- och materialpalett, ordningar och detaljer. Stor vikt ska läggas vid historisk avläsbarhet i den arkitektoniska helhetsverkan.*
- *Den traditionellt låga bebyggelsen och småskalig fastighetsindelning, ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.*

Sociala aspekter

Stadens historiska kärna, den fysiska stadsstrukturen i området har en 400-årig historia, och är en unik kulturmiljö som bidrar till en stark identitet genom områdets historiska prägel. Även besöksnäringen och handeln har satt sin prägel på området.

I området finns idag en hög andel arbetsplatser och en låg andel bostäder. Andelen barn i området är lägre än Göteborgssnittet, medan andelen äldre sticker ut. Området har en dagbefolkning (ca 37 000 anställda) som långt överstiger antalet boende (ca 4000) i området. Framför allt de inre delarna längs Fredsgatan och Drottninggatan saknar kvällsöppna verksamheter, men även Södra Hamngatan/Brunnsparken och den södra delen av Östra Hamngatan. Fredsgatan har en tydlig karaktär av handelsstråk som ger en

relativt ensidig typ av verksamheter, det är bara 3% av entréerna som är kvällsöppna längs Fredsgatan (Program sydöstra city, 2016). Detta medför att området upplevs öde under kvälls- och nattetid, vilket på vissa platser kan skapa en känsla av otrygghet (Purple Flag, 2018).

Enligt SDF Centrum tillskapas många kategoribostäder i området, men det finns ett generellt behov av tillskott av bostäder till den ordinarie bostadsmarknaden och ett behov av större bostäder för en ökad variation av bostadsstorlekar. Vid en förtätning med bostäder behöver tillgången till samhällsservice säkerställas.

Kv. Arkaden ligger i kvartersstad med tydlig hierarki i gatustruktur, områden och platser som ger en hög orienterbarhet. Omgivande gator är väl integrerade med hög tillgänglighet i gatanätet. Höga flöden av fotgängare framför allt längs gågatan Fredsgatan, Östra Hamngatan och Södra Hamngatan.

Östra Hamngatan-Avenyn är en viktig paradgata och ryggrad i den befintliga stadskärnan, och som en del av ett längre stråk, förbinder flera viktiga målpunkter. Stråket ska särskilt värnas och stärkas utifrån höga flöden av gående och ur handelsperspektiv enligt ÖP. Flera nya förutsättningar kan komma att påverka stråket och därmed flödena genom stadskärnan, så som de nya stationslägena för Västlänken och en framtida koppling från Lilla Bommen över till Frihamnen. Stråken Östra Hamngatan och Fredsgatan är båda utpekade som viktiga stråk i Program för sydöstra city (2017). Området gränsar också till Brunnsparken, en viktig offentlig plats och knutpunkt där bland annat flera uppväxta träd, planteringar och sittplatser finns.

Området är en del av regionens och stadens kärna och har en stor del besökare från staden, regionen och övriga världen vilket leder till högt tryck på den service och de offentliga platser som finns (LUP, 2019). Det finns en variation av offentliga och kommersiella platser och möjligheter till möten, rekreation, utblick, vila och lek med mera men tillgången till friytor och rekreation är ytmässigt begränsad och många av de platser som finns att tillgå är platser med brett upptagningsområde och högt besöksstryck. Att hitta en lugn och tyst plats kan vara en utmaning.

I delar av området saknas tillgång till bostadsnära park och områdeslekplats enligt de kriterier som anges i Göteborgs grönplan. Enligt grönplanen ska det finnas tillgång till områdeslekplats inom 500 meter och bostadsnära park inom 300 m. Avstånden till offentliga friytor mäts utifrån gångavstånd från bostaden och ska kunna nås utan att korsa större barriärer. Tillgång till stadsdels-/stadspark och stadsdelslekplats enligt grönplanens riktvärden finns i Trädgårdsföreningen. Stadsparken är en välbesökt målpunkt för hela staden och erbjuder många aktiviteter men är mycket målgruppsinriktad (LUP, 2019) och det finns ett behov av breddat utbud som riktar sig till fler. Parken är trots sitt relativt avskilda läge kraftigt påverkad av buller från trafikleder direkt utanför. Kopplingen mellan Trädgårdsföreningen/Kungsparken och närliggande stad behöver stärkas (bland annat över Vallgraven).

Behov av cykelkoppling finns i väst-östlig riktning längs Södra Hamngatan.

Planen bedöms vara av social komplexitetsnivå 2.

Kommunal service

I området finns brist på förskola och skola. Vid förtätningsprojekt behöver tillgången till samhällsservice säkerställas då den befintliga servicen så som förskola och skola, generellt är hårt belastad i de centrala delarna av Göteborg. Hur vida det är möjligt med fler bostäder i det aktuella området bör utredas i ett eventuellt detaljplanearbete.

Trafik och parkering

Kvarteret nås från Södra Hamngatan, Östra Hamngatan, Drottninggatan, Fredsgatan med huvudingång via korsningen Södra Hamngatan/Fredsgatan (även en ingång via Östra Hamngatan/Drottninggatan). Cykelparkering längs Östra Hamngatan. Det är mycket god tillgång till kollektivtrafik, hållplatser för spårvagn och buss finns på Brunnsparken som direkt angränsar till kvarterets norra sida. Korttidsparkering längs Östra Hamngatan, parkeringshus finns i närliggande kvarteret Perukmakaren. Leveranser sker från Arkaden sker idag via en nerfartsramp till källarplan via Drottninggatan.

Sökande har inte visat hur det parkeringsbehov som uppstår för bil eller cykel omhändertas. Under planarbetet behöver man studera hur parkeringsbehovet ska hanteras och vilken typ av mobilitetsåtgärder som behövs för att minska på bilbehovet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker från Drottninggatan. Det är mycket begränsat med angränsningsmöjligheter från andra sidor av kvarteret. Vid behov av fler angränsningsplatser behöver de säkras i en eventuell detaljplan. Vid påbyggnad med 1–3 våningar och ändring av användning till bland annat bostäder kommer med största sannolikhet avfallsmängderna att öka, så även vilka typer av avfall som förekommer kommer sannerligen att utökas. I en eventuell detaljplan behöver det undersökas om det finns tillräckliga ytor för avfallshantering idag, som även kan täcka in kommande behov eller om ytterligare ytor för avfallshantering behöver skapas.

Teknisk försörjning och mark

Marken inom området är flack och utgörs av postglacial lera enligt SGU:s jordartskarta. SBF:s handritade jordartskarta visar att lerans mäktighet uppgår till över 40–60 meter.

Längs Östra Hamngatan står en hamlad lindallé som är både ekologiskt och kulturhistoriskt värdefull samt bidrar med ekosystemtjänster. Allén omfattas troligen av biotopskydd. Det är viktigt att en ny detaljplan för området utformas och genomförs på ett sätt så att både tillfällig och permanent påverkan på allén undviks.

Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet och förbindelsepunkter kan fortsatt nyttjas om så önskas. Området i anslutning till planområdet är försörjt med VA-ledningsnät. Kapacitet behöver utredas i samband med start av ett eventuellt planarbete.

Om planen innebär ledningsflytt behöver utredas i planarbetet när det finns ett färdigt förslag på plats. Om byggnaden blir högre än 40 meter kan det innebära större brandvattenkrav.

Göteborgs Energi (GENAB) har en nätstation inom kvarteret som förser kvarteret med elektricitet. Nätstationen är säkrad med ledningsrätt.

Göteborg Energi GothNet har befintliga ledningar och kanalisation inom området som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Det finns en gällande ledningsrätt (1480K-2001F309.1) vid Drottninggatan.

Miljö- och hälsoaspekter

En avläsning av miljöförvaltningens karta med översiktliga beräkningar av kväveoxidhalterna i Göteborg från 2018 visar att halterna underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i kvarteret. NO₂ dygnsmedelvärde ligger på cirka 42–45 µg/m³. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är 60 µg/m³. Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Kvarteret är markerad som måttlig risk för potentiellt förorenat område enligt GoKart.

Solljus och dagsljus

En ökad byggnadshöjd och en ökad volym kommer att påverka dagsljus och solljus både för tillkommande bebyggelse, befintlig bebyggelse och intilliggande gaturum och platser.

En solstudie av befintlig situation från 2022-12-14 som gjorts i Detaljplan för Kv Värnamo vid Östra Hamngatan visar skuggbildning vid vårdagsjämningen i mars och sommarsolståndet i juni. Solstudien visar att Drottninggatan nås av solljus i västra delen mellan 12:00 och 16:00 vid vårdagsjämningen samt stora delar av gatan mellan 14:00 och 17:00 vid sommarsolståndet. Fredsgatan nås av solljus från 11:00 till 13:00 vid vårdagsjämningen och från 11:00-14:00 vid sommarsolståndet. Vad gäller Östra Hamngatan som är bredare så nås den av solljus från 09:00 till 14:00 vid vårdagsjämningen och vid sommarsolståndet till viss del under hela dagen (09:00-17:00).

Området angränsar till Brunnsparken och stråken Östra Hamngatan och Fredsgatan. Samtliga är utpekade som unika stadsrum och viktiga stråk och platser i Program för sydöstra city. Programmet anger rekommendationen att *”nya tillägg så som påbyggnader ska utföras med hänsyn till stråk och platsers behov av solljus”*.

Tillkommande påbyggnads påverkan i form av skuggning av platser och stråk behöver studeras i planarbetet och detaljplanen bör sedan utformas på ett sätt så att skuggningens påverkan på befintliga träd och annan vegetation samt på sociala värden minimeras.

I BBR ställs krav på att dagsljusfaktorn ska vara 1,0 % i alla rum där någon vistas mer än tillfälligt. Då inga skisser finns är det inte möjligt att bedöma om kraven klaras. Frågan behöver studeras i ett planarbete och kan komma att påverka möjlig placering och utformning av bostäder inom kvarteret.

Buller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material, trafikbullernivåerna i området är höga, flera av omkringliggande gator berörs av buller över en ekvivalentnivå på 70 dBA. I ansökan om planbesked anges inte var placering av eventuella bostäder är tänkta inom kvarteret. Trafikbuller kan komma att påverka möjlig placering och utformning av

bostäder inom kvarteret. Ett framtida planarbete behöver därför studera placering av eventuella bostäder för en god ljudmiljö.



Bullerkarta, visar trafikbullers utbredning ekvivalentnivå dBA, baserad på 2018 års trafikdata

Dagvatten och översvämning

Skyfallskarta visar att det vid ett klimatanpassat 100-årsregn uppkommer vattenansamlingar utanför fastigheten vid Drottninggatan och Östra Hamngatan med ett vattendjup på cirka 0,3 meter. Vid ett eventuellt planarbete ska det säkras att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall. Skyfallsled och avrinningstrål finns utanför fastigheten i Östra Hamngatan. Dessa behöver beaktas och tas hänsyn till i planeringen.

Recipienten för dagvatten är Hamnkanalen. Den klassas som känslig och i och med det kommer allt dagvatten från planplanområdet att behöva renas innan utsläpp i dagvattensystemet. Yta för dagvattenhantering kommer att behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra.

I ett eventuellt planarbete behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram.

MKB

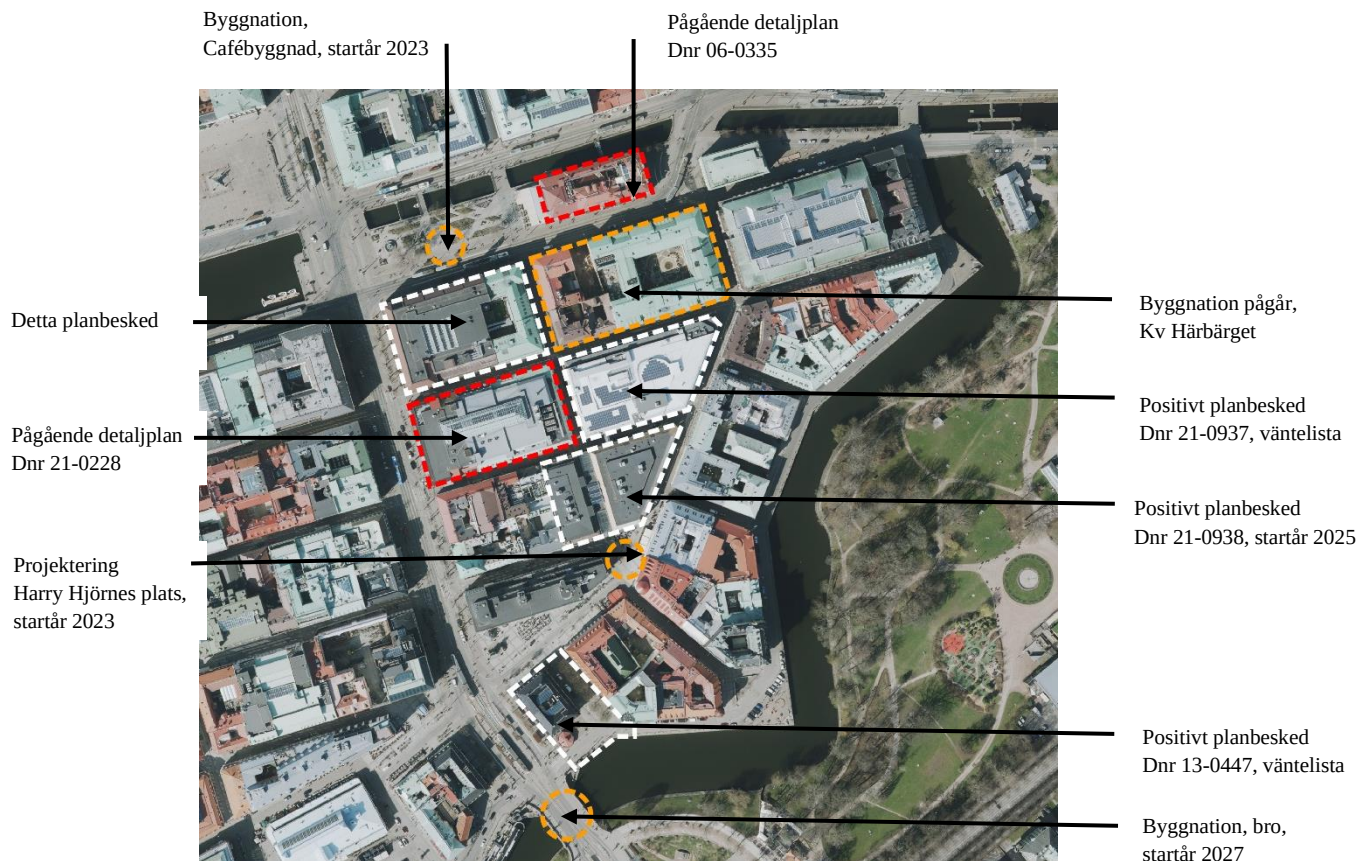
Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken. Eftersom förslaget påverkar riksintresse för kulturmiljön, finns risk för betydande miljöpåverkan.

Samband och beroenden

Positiva planbesked har givits för Kv. Perukmakaren och delar av Kv. Klensmeden (Kompassen) samt för Kungsportsplatsen 2, ett planarbete pågår för Kv. Värnamo (NK) och för Palacehuset, samt byggnation av Kv. Härbärgat och planerad byggstart av cafébyggnad i Brunnsparken 2023. Projektering för Harry Hjörnes plats förväntas påbörjas Q2 2023. Andra pågående trafikprojekt som planeras utföras kommande år i närheten är byte av spårkomplex Brunnsparken, kollektivtrafikstråk Södra Hamngatan Brunnsparken, spårväg i Alléstråket.

Projektet behöver samordnas bland annat med projekteten upprustning av kanalmurarna och upprustning av Kungsportsbron (2027). En kartläggning och prioritering av projekten

inom närområdet för att föreslå en lämplig utbyggnadsordning för att kunna hantera bygglogistik vid platsen och framkomlighet för kollektivtrafiken, fotgängare och cyklister. Påverkan av byggtrafik vid Brunnsparken behöver studeras för att kollektivtrafiken i så liten utsträckning som möjligt ska påverkas.



Vita streckprickade områden visar planbesked, orange streckprickade områden visar byggnation som pågår eller ska påbörjas, röda streckprickade områden visar pågående detaljplaner.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, kretslopp och vatten, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen, stadsledningskontoret, socialförvaltningen centrum, fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen och SBF geotekniker för eventuellt yttrande. Vissa förvaltningar har efter utskick ändrat namn. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten*. Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inget att erinra. Inom kvarteret finns en nätstation som förser kvarteret med elektricitet. Nätstationen är säkrad med ledningsrätt.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi för fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inga synpunkter på planbeskedet.

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Kretslopp och vatten

Bedömning av förslaget

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete ur vare sig avfallsperspektiv eller ur VA-perspektiv. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för att studera dagvatten- och skyfallssituationen.

VA-ledningar

Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet och förbindelsepunkter kan fortsatt nyttjas om så önskas. Området i anslutning till planområdet är försörjt med VA-ledningsnät. Kapacitet behöver utredas i samband med start av planarbete.

I nuläget ser vi inte att planen kan innebära ledningsflytt. Det behöver utredas i detaljplanarbetet när förslaget är färdigt. Eventuella flytt på grund av exploatering bekostas inte av Kretslopp och Vatten.

Om byggnaden bli högre än 40 meter kan det innebära större brandvattenkrav. Därmed ska Räddningstjänsten kontaktas tidigt i samband med startmöte.

Grannfastigheten KV10 Värnamo (Inom Vallgraven 10:9) har ett pågående exploateringsprojekt. Huruvida det projektet påverkar planen behöver utredas i planarbetet.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (skyfall) påverkas området såsom det framgår ur figur 2. Vatten ansamlas utanför fastigheten på ett vattendjup på ca 0,3 meter.



Bilden visar beräknad översvämningssituation vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Skyfallsled och avrinningstrål finns utanför fastigheten i Östra Hamngatan. Dessa behöver beaktas och tas hänsyn till i planeringen. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver framtas i planarbetet.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredningen kommer behöva tas fram. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Recipienten för dagvatten är Hamnkanalen. Den klassas som känslig och i och med det kommer allt dagvatten från planplanområdet behöva rensas innan utsläpp i dagvattensystemet.

Avfall

Vi ser inga hinder för ett positivt planbesked men vill göra följande medskick inför ett eventuellt planarbete.

Om kvarteret byggs på med 1–3 våningar kommer med största sannolikhet avfallsmängderna från kvarteret att öka. Ett kommande planarbetet behöver belysa om det finns tillräckliga ytor för avfallshantering idag, som även kan täcka in kommande behov, eller om ytterligare ytor för avfallshantering och angöringsplatser behöver skapas? Det är viktigt att alla typer av avfall som uppstår beaktas och framför allt om en kommande detaljplan möjliggör bostäder medför det att avfallet från kvarteret kommer förändras i både volym och art. När det gäller bostäder behöver det tex. finnas en lösning för att hantera både förpackningar och grovavfall.

I dagsläget sker all avfallshämtning från Drottninggatan och det är mycket begränsat med angöringsmöjligheter från andra sidor av kvarteret. Om det blir behov av fler angöringsplatser behöver de säkras i en eventuell detaljplan.

Kulturförvaltningen

Tidigare ställningstaganden

Kulturförvaltningen har länge framhållit vikten av att bibehålla den homogent låga bebyggelsen inom den historiska stadskärnan. Förvaltningen ser allvarligt på exploateringar inom den historiska stadskärnan som höjer skalan, vilket kan riskera att medföra kumulativa effekter och skada riksintresset. (Se bland annat svar på remisserna KN Dnr 0501/19 påbyggnad Spannmålgatan 16, 1646/16 påbyggnad på Nordstans P-hus, 0459/12 påbyggnad på kvarteret Härbärgen samt 0771/19 påbyggnad på NK-huset.)

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen avstyrker ansökan om planbesked. Föreslagna ändringar innebär sammantaget att byggnadshöjden inom kvarteret ökar. Det påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt.

Inom vallgraven är bebyggelsen jämförelsevis låg och jämn i höjd. Högre bebyggelse rubbar denna stadskaraktär och gör det svårare att uppleva och läsa av den gamla stadens utbredning. Den enhetliga och sammanhållna skalan inom den historiska stadskärnan är

ett av de viktiga karaktärsdrag som gör stadens årsringar begriplig. En påbyggnad enligt ansökan kommer inte att förtydliga riksintresset eller områdets kulturhistoriska värden.

Kulturförvaltningen menar också att frågan om skalan på bebyggelse inom den historiska stadskärnan måste hanteras separat innan enskilda planer med påbyggnad kan startas. Det kan finnas platser där en högre skala eventuellt kan fungera utan att rubba helhetsbilden, men detta kan inte studeras kvarter för kvarter utan behöver ses i en helhet.

Socialförvaltningen Centrum

Förvaltningens överväganden

Socialförvaltningen Centrum ser positivt på den föreslagna utvecklingen av området, utifrån vad som beskrivs i det remitterande underlaget.

Området, kvarteret och platsen

Det aktuella kvarteret ingår i Program för sydöstra centrum från 2017. Programmet rekommenderar kompletterande innehåll så som bostäder i syfte att befolka stråk och platser över dygnet. I dagsläget bor endast cirka 200 personer inom programområdet. Det finns flera stadsutvecklingsprojekt som pågår eller kommer att påbörjas inom de närmsta åren, däribland utbyggnad av kvarteret Härbärgat och detaljplanearbete för kvarteret Värnamo (NK-huset). Stadsbyggnadsnämnden har under förgående år beviljat två positiva planbesked vid Fredsgatan respektive Kungsgatan. Dessa båda planarbeten beräknas starta 2025 och innehåller påbyggnad och ändrad markanvändning för centrumändamål, kontor och bostäder.

Kvarteret ligger inom området Fredsstan som är certifierat enligt Purple Flag, som är en arbetsmodell och ett processverktyg för att utveckla kvällsekonomin i stadskärnor. Under arbetet med certifieringen identifierades bland annat att det finns få kvällsöppna verksamheter i området Fredsstan. Detta medför att området är folktomt och upplevs öde under kvälls- och nattetid, vilket på vissa platser kan skapa en känsla av otrygghet. En del av gatorna upplevdes också som särskilt mörka. Även utbudet av verksamheter konstaterades vara relativt ensidigt med främst dagöppna handelsverksamheter.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Socialförvaltningen Centrum bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 2 vid ett eventuellt framtida planarbete, då det sannolikt innehåller färre än 100 bostäder och saknar större målkonflikter av social karaktär. Vid ett eventuellt framtida planarbete ser förvaltningen att det finns samordningsvinster för SKA och BKA om planprojektet kan genomföras inom en liknande tidshorisont som de två andra planerna vid Fredsgatan och Kungsgatan. Om det samlade bostadsinnehållet i dessa planer överskrider 100 bostäder kan det även bli aktuellt att överväga social komplexitetsnivå 3 för dem tillsammans.

I ett framtida planarbete blir det viktigt att fånga upp det utvecklingsbehov som identifierats i trygghetsfrämjande arbete som exempelvis Purple flag.

Bostäder och boendemiljö

Förvaltningen ser positivt på att den föreslagna utvecklingen tillför bostäder till området för att öka funktionsblandningen. Förvaltningen ser att det tillskapas många kategoribostäder så som studentbostäder i stadsområdet, men vill påtala att det även finns ett generellt behov av tillskott av bostäder till den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns även behov av större bostäder för att få en ökad variation av bostadsstorlekar. Området har god tillgång till kollektivtrafik tack vare närheten till Brunnsparken, vilket är positivt för framtida bostäder. Området är dock utsatt för trafikbuller och ett framtida planarbete behöver därför studera placering av bostäder för en god ljudmiljö. För boende i bullerutsatta miljöer är buller en känd stressfaktor som bland annat kan störa sömn. Andra kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk.

Kommunal service

Vid förtätningsprojekt behöver tillgången till samhällsservice säkerställas då den befintliga servicen, så som förskola och skola, generellt är hårt belastad i de centrala delarna av Göteborg.

Vistelseytor

De närmaste tillgängliga grönyttorna är Domkyrkoplan och Kungsparken, men delar av kvarteret har något längre än 300 meter till bostadsnära park eller natur och uppnår därför inte stadens riktlinje. Stadsparken Kungsparken är belägen på andra sidan vallgraven och har plats för olika aktiviteter som promenader, umgänge och vila. Parken lockar besökare från hela staden och det är de östra delarna som nyttjas mest. Dock är parken bullerutsatt och för att öka vistelsekvaliteterna i parken behöver bullerpåverkan minska.

Trafikkontoret

Bedömning av förslaget

Trafikkontoret tillstyrker planansökan och skickar med följande synpunkter inför ett eventuellt detaljplanearbete

- Trafikkontoret driver en stor upprustning av kanalmurarna. I kanalmursprojektet ska cirka tre kilometer kanalmurar rustas upp så att de fortsatt kan fungera i flera hundra år framöver. Upprustningen förväntas pågå i cirka 20 år och kommer att ge stor påverkan på tillgänglighet och framkomlighet inom staden.

En stor del av utmaningen med föreslagen plan handlar om samordning/tajming med andra projekt inom området som pågår eller ska påbörjas. Trafikkontoret ser ett stort behov av en kartläggning och en prioritering av projekten inom närområdet för att föreslå en lämplig utbyggnadsordning för att kunna hantera bygglogistik vid platsen och framkomlighet för kollektivtrafiken, fotgängare och cyklister. I och med den nödvändiga upprustningen av kanalmurarna kommer kanalmursprojektet behöva ges förtur vilket kan sätta begränsningar för när detaljplanerna inom området kan påbörjas. Detaljplaneprojektet behöver ta kontakt med Peter Terts, projektledare för kanalmursprojektet.

- Kungsportsbron behöver rustas upp och det är i dagsläget planerat till 2027. Det är många projekt på gång i området vilket kan påverka genomförandetiden. *Trafiksamordning* på trafikkontoret har kallat till mötet "Samordning i tid för stora projekt vid Hamngatorna" den 19/12 dit projekten Kungsportsbron,

Kanalmursprogrammet, Kv Värnamo, Spårväg i Allestråket och Bangårdsviadukten är kallade. Skriv gärna till trafiksamordning@stadsmiljo.goteborg.se för att få mer information från dem och fråga om ett eventuellt deltagande vid mötet.

I detaljplan för Kv Värnamo (NK-huset) lyftes behov av samordning med reinvestering av Kungsportsbron och att bron behöver vara renoverad/utbytt för att klara av de förväntade byggtransporterna. Det bör även vara ett liknande beroende för den här planen.

- Inom detaljplanearbetet behöver man studera hur parkeringsbehovet ska hanteras och vilken typ av mobilitetsåtgärder som behövs för att minska på bilbehovet.
- Påverkan av byggtrafik vid Brunnsparken behöver studeras för att kollektivtrafiken i så liten utsträckning ska påverkas.
- Projektering för Harry Hjörnes plats förväntas påbörjas Q2 2023.

Park- och naturförvaltningen

Bedömning av förslaget

Park- och naturförvaltningen bedömer att förslaget som helhet kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

Det är positivt att detaljplanen ska utreda större flexibilitet av användningar inom kvarteret med bland annat bostäder, då detta har möjlighet att bidra till att Brunnsparken befolkas under större delen av dygnet vilket i sin tur kan bidra till att den upplevda tryggheten på platsen förbättras. Dock så är det viktigt att utreda hur en tillbyggnad kan göras på ett sätt som undviker negativ påverkan på omgivande stråk och platser både avseende sociala och ekologiska värden. Tillgången till park och lekplats i området och behovet av eventuella förstärkningsåtgärder behöver hanteras om användningen bostäder ska prövas i detaljplanen.

PoNF har i detta skede inte identifierat hinder för utveckling av området av sådan betydelse att förslaget inte bedöms kunna vara möjligt.

Viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla

- Längst Östra Hamngatan finns en allé som troligtvis omfattas av biotopskydd. Allén är även kulturhistoriskt värdefull och bidrar med ekosystemtjänster. Det är viktigt att en ny detaljplan för området utformas och genomförs på ett sätt så att både tillfällig och permanent påverkan på allén undviks.
- Området angränsar till Brunnsparken och även till stråken Östra Hamngatan och Fredsgatan. Samtliga är utpekade som unika stadsrum och viktiga stråk och platser i Program för sydöstra city. Programmet anger rekommendationen att *”nya tillägg så som påbyggnader ska utföras med hänsyn till stråk och platsernas behov av solljus”*. Tillkommande påbyggnaders påverkan i form av skuggning av platser och stråk behöver utredas i planarbetet och detaljplanen bör sedan utformas på ett sätt så att skuggningens påverkan på befintliga träd och annan vegetation samt på sociala värden minimeras.
- I området saknas tillgång till områdeslekplats och bostadsnära park enligt de riktvärden som anges i Göteborgs grönsplan. I planarbetet behöver behovet av förstärkningsåtgärder i närliggande parker och lekplatser utredas i det fall att användningen bostäder ska prövas i detaljplanen.

Fastighetskontoret

Bedömning av förslaget

I samband med detaljplan för kv. Värnamo, påbyggnad av NK huset har det framkommit att det troligen inte är möjligt att få åtkomst till att kunna bygga inom fastigheten på många år eftersom att byggtrafik inte tillåts över Kungsportsbron, (regl. Bärighetsklasser). Trafikkontorets rekommendation är att Kungsportsbron behöver byggas om innan byggtrafikens framkomlighet säkerställs. Därmed bör inte fler detaljplaner i närområdet startas innan denna fråga utretts och stämts av med trafikkontoret och dess trafiksamordning/Kom Fram. Detta så att en detaljplan ska kunna byggas ut. Kontoret har inga invändningar mot nybyggnation i sig men däremot bör tidpunkten för när det kan ske styras.

Dels avser trafikkontoret renovera Kungsportsbron men även utreda behov av breddning p.g.a resor till fots, smala gångbanor. I det fall bron utformning behöver ändras ytterligare så kan det påverka byggtiden med år, tiden för när bron är klar är därmed osäker.

Ett flertal trafikprojekt planeras utföras kommande år i intilliggande område.

Renovering/ombyggnation av Kungsportsbron, Byte av spårkomplex Brunnsparken, Kollektivtrafikstråk Södra hamngatan Brunnsparken, Upprustning av kanalmurar, Spårväg i Alléstråket.

Därutöver planeras nybyggnadsprojekt. Aktuell planförfrågan och kommande detaljplan för Bostäder centrum och kontor vid Fredsgatan (inom vallgraven 9:13) kv. Perukmakaren bör ses i ett sammanhang med ev. fler detaljplaner inom vallgraven, Program för Sydöstra city.

Det är mycket som planeras byggas inom ett litet centralt område, nära en viktig

kollektivtrafikknutpunkt, med begränsade tillfatsmöjligheter, där Kungsportsbron och kanalmursprojektet är centrala och behöver beaktas.