

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-27

Stadsbyggnadsnämnden
2023-02-21

Diarienummer SBF-2023-00412
(LIS diarienummer 0372/18)

Handläggare

Sophia Älfvåg / Alexandra Blennow

Telefon: 031-368 17 29 / 031-368 17 64

E-post: sophia.alfvag@stadsbyggnad.goteborg.se /
alexandra.blennow@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för ändrad markanvändning vid Fredsgatan (Inom Vallgraven 11:6) inom stadsdelen Inom Vallgraven
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2 år.

Sammanfattning

Kvarteret, tillika fastigheten, är belägen Inom Vallgraven invid Brunnsparken mellan Östra Hamngatan i väster och Fredsgatan i öster. Idag innehåller kvarteret gallerian Arkaden med främst handel, kontor och restauranger/caféer. Fastighetsägare är Vasakronan, som önskar en utveckling av kvarteret om cirka 8 000–10 000 kvm tillkommande BTA för verksamheter, kontor och bostäder, i tillbyggnad på ca 1–3 våningar.

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. Sökandes önskade tillägg ses som allt för stort. Behov av handel, kontor, verksamheter och bostäder kopplat till en eventuell ökad volym behöver tydligt motiveras.

En tydlig förståelse för platsens komplexitet och dess värden samt tålighet för förändring i relation till omgivande stadslandskap och riksintresse kulturmiljövården ska vara en utgångspunkt i ett framtida planarbete.

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.

För den framtida ombyggnaden eftersträvas hög arkitektonisk kvalitet i alla skalor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Projektet kan vara positivt för utvecklingen av innerstaden som handelsområde. Projektet kan eventuellt bidra med bättre förutsättningar för lokala näringsidkare och främja delningsekonomi. Projektet kan ge fler målpunkter och tydliggöra omgivande handelsstråk vilket kan gynna turister och stadens invånare.

Projektet skulle ge marginell inverkan på stadens driftskostnader, investeringar, effektiviseringar eller personella resurser.

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål om naturen, klimatet och människan samt sammanlagt tolv delmål. De delmål som i detta skede bedöms ha störst betydelse för planbeskedet är

Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön – kopplat till den befintliga lindallén längs Östra Hamngatan som är viktig arbeta med under planarbetet och i genomförande för att undvika negativ påverkan.

Minska energianvändningen i bostäder och lokaler – Genom en ombyggnad finns möjlighet att minska energianvändningen i lokalerna och ev. tillkommande bostäder.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter – Tillkommande trafik och transporter bedöms med det centrala läget mitt i stadskärnan ha goda möjligheter att ske på ett hållbart sätt.

Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna - Det centrala läget med god kollektivtrafik och möjligheter till gång och cykel ger goda möjligheter att mängden NO₂ i luftmiljön inte kommer att tillta även om resor till och från fastigheten ökar.

Säkra en god ljudmiljö för göteborgarna - Det centrala läget med god kollektivtrafik och möjligheter till gång och cykel går hand i hand med ambitionen om att minska bullernivåerna.

Området är beläget i ett centralt läge med närhet till god kollektivtrafik och goda gång- och cykelkopplingar. Möjligheten att på ett enkelt sätt kunna färdas med andra alternativ än bil är bra utifrån ett miljöperspektiv.

Sökandes avsikt att arbeta med cirkulär ekonomi inom stadsdelen är positiv och bedöms bidra till en hållbar handel och därmed de nationella miljömålen begränsad klimatpåverkan och giftfri miljö, men det är inget som kan regleras i detaljplan.

Kvarteret ligger inom område med risk för översvämning och 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.

Längs Östra Hamngatan finns en allé som troligtvis omfattas av biotopskydd. Förutom att allén bidrar med viktiga ekosystemtjänster är den även kulturhistoriskt värdefull. En ny

detaljplan behöver utformas och genomföras på ett sätt så att all påverkan på allén undviks.

Fastigheten är markerad med måttlig risk för potentiellt förorenat område.

Bedömning ur social dimension

Kvarteret är beläget centralt Inom Vallgraven med närhet till mycket god kollektivtrafik och goda gång- och cykelkopplingar. Flexibiliteten av sätt att röra sig skapar möjlighet för olika människor att ta sig till och från området vilket är bra utifrån ett socialt- och ett jämställdhetsperspektiv.

För goda boendemiljöer och gaturum/offentliga platser är det viktigt att studera hur buller och ljus påverkas av utvecklingen.

I närområdet finns brist på förskola och skola. Huruvida det går att öka antalet bostäder i området bör studeras i ett eventuellt detaljplanearbete.

Grönområden och parker i närheten är välanvända, hårt belastade och tar emot besökare från hela staden. Behov av förstärkningsåtgärder i närliggande parker och lekplatser behöver utredas i det fall att användningen bostäder prövas i detaljplanen. Det är viktigt ur ett socialt perspektiv men också ut ett hälsoperspektiv.

Området gränsar till Brunnsparken, Östra Hamngatan och Fredsgatan som samtliga är utpekade som viktiga stråk och offentliga 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”*. Eventuellt tillkommande påbyggnader bör utformas på ett sätt så att skuggningens påverkan på sociala värden och befintlig vegetation minimeras. Sol- och skuggförhållanden och eventuellt tillkommande påbyggnaders påverkan behöver studeras vidare.

En mer varierad användning av kvarteret med fler boende och/eller verksamheter med ökade öppettider kan bidra till en upplevd trygghet och en känsla av ett levande område över dygnet.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Planläggning innebär en utveckling av Kv. Arkaden, Inom Vallgraven 11:6, där förändrad markanvändning prövas.

Sökanden önskar delvis ändrad användning till centrumändamål, bostäder, kategoribostäder och kontor. Sökanden önskar pröva en påbyggnad av kvarteret om cirka 8 000 – 10 000 kvm tillkommande BTA, i 1–3 våningar.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, innerstaden, 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*”.

Platsen är belägen inom område med risk för översvämning och höga vattenstånd och utgörs av riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1-5).

Gällande stadsplan (akt 1480K-11-3293) anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-02-04 att godkänna program för Sydöstra city

Program för Sydöstra city, dnr 14/0663 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

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 byggrätt. Kvarterets läge i staden gör att skala, proportioner och utformning kommer att vara knäckfrågor som är extra viktiga att studera i ett framtida detaljplanearbete.

Förslaget är till stor del förenligt med översiktsplanen och följer ÖP gällande aktuell markanvändning för *Blandad stadsbebyggelse*, samtidigt slår rekommendationer i ÖP, delområde *Den historiska stadskärnan* bland annat fast att vi bör *Bevara den historiska stadskärnans genomgående och enhetliga lägre skala, i kontrast mot föreslagen högre bebyggelse i angränsande omvandlingsområden*.

Förvaltningen bedömer utifrån att planbeskedet till stor del är förenlig med ÖP, men risk för betydande miljöpåverkan finns, då förslaget påverkar riksintresset för kulturmiljö, att planarbetet ska bedrivas med utökat förfarande.

Förslaget följer till stor del intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönplan och program. Även i program lyfts strategier för utveckling av bebyggelsen som förslaget inte helt är i linje med, så som *Ta tillvarata den mänskliga och sammanhållna bebyggelseskalan*.

Planen bedöms vara av social komplexitetsnivå 2.

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planbeskedet innebär en annan riktning än den som föreslås i historisk stadsplaneanalys då den föreslår en återuppbyggnad av bebyggelsen från 1899.

Flera utredningar kommer att behöva tas fram, bland annat bedömer förvaltningen att följande underlag och frågor sannolikt kommer att behövas eller behöva studeras vidare: Antikvariskt planeringsunderlag med stadsbildsanalys samt antikvarisk konsekvensbedömning, gestaltning samt skala/volym, sol- och dagsljusstudier, siktlinjer/utblickar, platsbedömning luftmiljö, parkering och mobilitet, biotopskyddad allé, SKA/BKA, dagvatten- och skyfallsutredning, avfallshantering, ev. miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömningen är preliminär. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet.

Villkor för planläggningen

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 markanvändnings 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?

Samband, beroenden

Fyra positiva planbesked har givits i närområdet (och pågående detaljplanering pågår för Kv. Värnamo (NK) och för Palacehuset. I området pågår byggnation av Kv. Härberget, och byggstart av cafébyggnad i Brunnsparken är planerad till 2023. Utöver det förväntas projektering av Harry Hjärnes plats påbörjas Q2 2023. Projektet behöver samordnas med upprustningen av kanalmurarna och upprustning av Kungsportsbron (planerat till 2027). Det finns även flera andra pågående trafikprojekt som planeras utföras kommande år i närheten, bl.a. spårkomplex Brunnsparken, kollektivtrafikstråk Södra Hamngatan Brunnsparken och spårväg i Alléstråket. Dessa trafikprojekt kan påverka tidplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf Avdelningschef Detaljplan