



Stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden

Huvudrapport

2026-03-27

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Syfte och mål	3
3. Platsen.....	5
4. Beskrivning av förslaget	7
Förslag på utveckling	7
Konsekvenser och avväganden	9
5. Strategiska och taktiska överväganden	10
Översiktsplan	10
Program	10
Taktiska överväganden	11
Bedömning ur ekonomisk dimension.....	13
Bedömning ur ekologisk dimension	14
Bedömning ur social dimension.....	15
6. Förutsättningar för genomförande	15

1. Sammanfattning

Syftet med förslaget är att stadsutveckla i ett centralt beläget område i stadskärnan, återställa efter Västlänken, tillgängliggöra stadens möte med älven samt binda samman och stärka stråket längs med älven.

Staden får i området flera ytor att ta hand om under åren 2024 - 2026. Ytan vid Stora Hamnkanalen, kopplat till Haga-etappen återlämnas dock cirka 2030. Inriktningen är att möjliggöra en blandstad med närhet till älven innehållande bostadskvarter med verksamheter i bottenplan, verksamheter, huvud- och lokalgator, kommunal service, grön- och torgytor samt kajstråk.

Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset 1600-tals staden (Fästningsstaden). Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur och grammatik. Bedömningen är att det blir svårt att helt anpassa en ny detaljplan till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad främst beroende på att det inte går att bygga på tunneltaket till Västlänken då taket inte är dimensionerat för att ta ner laster från byggnader.

Sammantaget bedöms stadsutvecklingsförslaget ekonomiskt genomförbart samt att exploateringsprojektet kan genomföras med ett mindre ekonomiskt överskott.

Detaljplanearbetet bedöms bli stort. Genomförandeprojektet bedöms bli stort.

2. Syfte och mål

Syftet med förslaget är att stadsutveckla i ett centralt beläget område i stadskärnan, återställa efter Västlänken, tillgängliggöra stadens möte med älven samt binda samman och stärka stråket längs med älven.

Inriktningen är att möjliggöra en blandstad med närhet till älven innehållande bostadskvarter med verksamheter i bottenplan, verksamheter, huvud- och lokalgator, grön- och torgytor samt kajstråk. Vidare syftar förslaget till att möta behovet av kommunal service som uppstår inom området för stadsutvecklingsförslaget samt även för närområdet.

Staden får i området flera större ytor att ta hand om under perioden 2024 - 2026. Ytan vid Stora Hamnkanalen, kopplat till Haga-etappen återlämnas cirka 2030. Initialt bör ytorna över tunneln så långt som möjligt tas om hand i ett tidigt skede. Behov finns av att takta fortsatt återställande och utbyggnad av allmän platsmark med återlämnande av mark till staden.

Stadsutvecklingsförslaget syftar vidare till att bidra till en framtida attraktiv och robust stadsmiljö, där den tillkommande bebyggelsens volym, uttryck och skala ska anpassas till befintlig struktur och kulturmiljövärden. Behovet av kommunal service bör prövas att lösas inom området. Allmänheten ska också ges möjlighet att vistas i en blandstad och vid ett kajstråk vid vattnet.

Övergripande mål

Det övergripande målet för stadsutvecklingsförslaget är att skapa en inbjudande och tillgänglig ny stadsdel, en blandstad, i anslutning till älven. Den nya stadsdelen ska berika och omdana det centrala, vattennära markområde som idag till största delen används för genomfartstrafik och arbetsområde kopplat till arbetet med Västlänktunneln.

Stadsutvecklingsförslaget ska möta och uppfylla de tre målen ”Hela staden, möta vattnet och stärka kärnan”.

Stadsutvecklingsförslaget har i övrigt som delmål att bidra till att:

- Bygga vidare på den bebyggelse- och kulturmiljö som präglar närområdet och den historiska staden. Utvecklingen av området ska anpassa sig till och samspela med riksintresset 1600-talsstaden (Fästningsstaden).
- Tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, genom en klassisk, traditionell arkitektur.
- Vattnet och närheten till älven ska ges plats och tydligt avspeglas i områdets identitet. Den nya kajkanten som är under pågående renovering ska vara ett skydd mot högt vatten, och samtidigt del i ett attraktivt och tillgängligt kajstråk. Den nya kajkanten ska samtidigt inte hindra avledning av skyfall. Stråket ska vara inbjudande och tillgängligt för boende och besökare. Stadsstråken som kopplar från den befintliga staden ska stärkas i sin koppling mot älven.
- Skapa en grönare stadsdel som ska bidra till att främja hälsan och hantera klimateffekter i enlighet med stadens Grönplan. Träd behöver tillföras både i parkdelar och längs gator och stråk. En hög krontäckningsgrad ska eftersträvas.
- Ny bebyggelse ska klimatanpassas och blå-gröna strategier nyttjas för att förebygga och mildra effekter av ett förändrat klimat i enlighet med stadens Klimatanpassningsplan.
- Bygga en miljö- och resurssmart stadsdel som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling med väl gestaltade livs- och boendemiljöer. Attraktivt, drift- och resurseffektivt med god kvalitet och tillgång till friytor och bra dagsljus.
- De offentliga rummen, såsom grönytor, kajstråket, eventuella bryggor och gatorna med sina verksamheter ska lokaliseras så att de skapar dragningskraft och fungerar som mötesplatser för alla i staden, såväl för boende i närområdet som för besökande.
- Stadsutvecklingsförslaget ska komplettera och fylla ett glapp i bebyggelsestrukturen samt förbättra och öka den upplevda tryggheten i området. Projektets inriktning är vidare att förstärka viktiga cykel- och gångstråk, både inom och till och från planområdet. Förslagets

inriktning är också att möjliggöra anslutning av en planerad framtida gång- och cykelbro över älven och en framtida spårvägskoppling från Stenpiren till Östra Hamngatan och Hisingsbron, den så kallade Operalänken.

3. Platsen

Området ligger vid älven mellan Stora Hamnkanalen och Lilla Bommen i centrala Göteborg. Marken används idag huvudsakligen för parkering, genomfart och arbetsområde kopplat till Västlänken. Befintlig bebyggelse utgörs av Stora Tullhuset, Göteborgsoperan, Kajskjul 8 samt 8 ½ och verksamheter såsom Maritiman. Renovering av Packhuskajen är till största delen genomförd. För sista etappen framför Operan är den pågående och beräknas vara färdigställd preliminärt under 2029.

Planområdet omfattar cirka 10 hektar. Återställande av Sankt Eriksgatan med kopplingar till Västra Nordstan pågår och beräknas vara färdigställt under 2026.

Området ligger inom Riksintresse Kulturmiljövård Göteborgs innerstad, 1600-talsstaden (Fästningsstaden). Inom och i anslutning till området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, före detta Tull- och Packhuset, Kajskjul 8, Stora Bommens bro, Hovrätten (före detta Broströmia), före detta Transatlantic, Herziahuset, före detta Sjöbefälsskolan, samt Hasselbladskvaarten. Stora delar av området ingår i det före detta befästningsstråket och är en del av fornlämningen Göteborg 216:1.

Tullpackhuset, kontorsbyggnader från rederiepoken, hovrätten och länsresidenset på andra sidan Stora Hamnkanalen formar ett unikt stadsrum med byggnader och anläggningar från 1600-talet och framåt. Packhusplatsen spelade stor roll under emigrationsvågen till Amerika från mitten av 1800-talet. Sillgatan (nuvarande Postgatan) mellan Centralstationen och Tullpackhuset, leder rakt ner till hamnen där båtarna avgick.



Bild: Packhusplatsen under arbetet med Västlänken.



Bild: Ungefärligt planområde.

4. Beskrivning av förslaget

Förslag på utveckling

Kvartersmark

Kvartersbebyggelse

Stadsutvecklingsförslaget innebär att kvartersbebyggelsen med dess struktur tillsammans med byggnader för nya verksamheter och eventuell kommunal service vid Stora Tullhuset bidrar till att skapa ett tryggt och livfullt gatu- och kajstråk nedanför Kvarnberget, från Lilla Bommen till Stora Hamnkanalen. Verksamheter både med och utan koppling till Operan bedöms kunna passa in i delen närmast Lilla Bommen. Byggnadshöjder och volymer kommer att vara styrda av intresset att skydda och värna den värdefulla kulturmiljön i närområdet.

Byggnadsarea

En tidig bedömning är att stadsutvecklingsförslaget kan ge cirka 31 000 kvm BTA bostäder och verksamheter i tre kvarter, motsvarande cirka 300 lägenheter. Utöver detta verksamheter cirka 15 000 kvm, kommunal service i form av utbildningslokaler (skola och/eller förskola, åtta avdelningar) inklusive friyta och grön-/torgyta om cirka 9 000 kvm. Eventuell bebyggelse mellan Stora Tullhuset och Hovrätten är inte medräknad.

Allmän Plats

GC-väg och Kajstråk

Mellan kvarteren och älven genomförs ett kajstråk huvudsakligen för gående med viss, relativt låg, framkomlighet för fordon. Kajkanten är under pågående renovering så att hela sträckan mellan Stora Tullhuset och Operan är anpassad till kraven gällande högt vatten. Detta medger en ökad möjlighet för attraktiva lokaler och verksamheter i kvarterens bottenplan även mot älvsidan.

Kajstråket är av central betydelse i stadsutvecklingsförslagets målpuppfyllelse om att möta vattnet och bedöms ge god möjlighet för uteserveringar, och gångstråk i kombination med angöring/transport. Kajstråket tillsammans med tillskapande av målpunkter och kvällsöppna verksamheter i kvarteren och inom området ska bidra till att minska eventuell upplevd otrygghet och möjliggöra för att området befolkas både under dag- kvälls- och nattid. Arbetet med frågan om den södra landningsplatsen för den planerade gång- och cykelbron med dess permanenta anslutning, med därtill hörande gång- och cykelnät, behöver studeras.

Park och grönytor

Genomförda utredningar visar att det helt saknas grönytor i denna del av centrala staden. Inom det föreslagna planområdet finns ett behov av grönytor

och omfattningen får utredas vidare. Förslagsvis på ytor vid Kanaltorget och del av ytan mellan Stora Tullhuset och Hovrätten.

Operagatan

Sektionsmåttet för Operagatan, cirka 32 meter har förberetts för att i framtiden eventuellt kunna förlägga spårtrafik i gatan. Gatans sektion innehåller ett kollektivtrafik- och ett biltrafikfält i vardera riktningen, till detta kommer trädplantering och gång- och cykelstråk.



Bild: Illustration Packhusplatsen-Kanaltorget. Exempel på hur stadsutvecklingsförslaget kan konkretiseras.

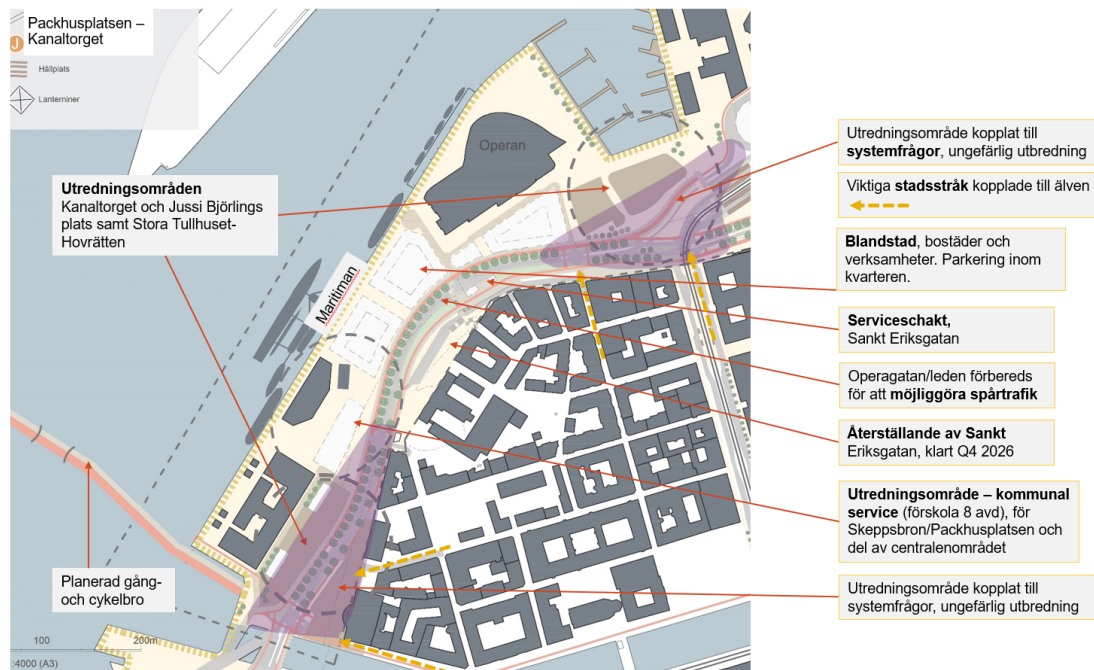


Bild: Illustration över hur stadsutvecklingsförslaget kan konkretiseras.

Konsekvenser och avväganden

Kommunal service – det finns ett stort behov av förskola och skola i närområdet. Packhusplatsen ses som lämplig lokalisering att utreda vidare i ett planarbete för att möta stadens behov av kommunal service för Centralenområdet och Skeppsbron.

Systemfrågor – Kommande planarbete behöver ett inledande skede där strukturerande fördjupningar behövs där trafiklösningar för kollektivtrafik, gång- och cykel med mera vid Hovrätten/Packhuset och vid Lilla Bommen/Hisingsbron behöver utredas.

Friytor – Eventuell bebyggelse mellan Packhuset och Hovrätten respektive vid Lilla Bommen/Jussi Björlings Plats alternativt torg eller grönytor behöver utredas.

Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt samt verksamheter respektive dess placering behöver utredas vidare.

Projektet bedöms eventuellt kunna föranleda en miljöpåverkan utifrån påverkan på kulturmiljön. En strategisk miljöbedömning kan därför komma att krävas. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

Identifierade knäckfrågor för kommande planarbete

- Offentlig friyta, park/torg
- Operagatans sektion
- Omhändertagande av skol- och förskolebehovet

- Utredningsområden kopplat till systemfrågor.
- Teknisk infrastruktur under mark
- Skyfall

5. Strategiska och taktiska överväganden

Översiktsplan

Packhusplatsen är utpekad i översiktsplanen som en del av stadskärnan, och ett område för stadsomvandling. Södra Älvstranden och Packhusplatsen ska utvecklas till innerstad för alla oberoende ålder och bakgrund. Här ska finnas en blandning av utbud och innehåll, en mix av storskaligt och småskaligt, lokalt och internationellt, liksom en blandning av permanent och temporärt. Området ska utvecklas genom att identiteten stöds av arkitekturen och gestaltning av byggnader och platser samt den befintliga kulturen i området.

Genom att bygga ut områdena vid Packhusplatsen och Kanaltorget förbättras stadskärnans relation till älven och älvrummet. I den fortsatta utbyggnaden av Södra älvstranden behöver den visuella kontakten mellan staden och vattnet särskilt studeras som en viktig faktor i en växande stadskärna. Runt Packhusplatsen finns flera kulturhistoriska skikt såsom spår av den befästa staden att förhålla sig till.

Rekommendationer i översiktsplanen är att utveckla ett sammanhängande älvstråk och högvattenskydd i samband med att kajerna rustas upp samt att bygga ut det lokala gatunätet och skapa bättre gång- och cykelkopplingar mot Lindholmen och längs älven. I översiktsplanen är ett stråk genom området avsett för pendlingscykelnät utpekad samt en sträckning för ny spårväg på kort, medellång eller lång sikt, den så kallade Operalänken. Översiktsplanen utpekar speciellt stadslivsstråken Östra Hamngatan och Norra Hamngatan som viktiga kopplingar mellan den befintliga staden och älven.

Stadsutvecklingsförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner om att möjliggöra en blandstad med tydlig närhet till älven och som stärker älvstråket. Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset 1600-talet (Fästningsstaden). Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Program

2020 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta ett Planprogram för Packhusplatsen. Programmet har av olika anledningar inte kunnat startas. Med

föreslaget uppdrag att starta detaljplan för området föreslås ärendet gällande Planprogram att avbrytas. Kommande planarbete behöver ett inledande skede där strukturerande fördjupningar behövs.

Taktiska överväganden

Hela staden, möta vattnet och stärka kärnan

Packhusplatsen har en direkt och tydlig koppling till både Lilla Bommen, Nordstan, Stora hamnkanalen, Stenpiren och Skeppsbron. Ett genomförande av renoveringen av kajstråk vid Packhusplatsen bidrar till arbetet med ett tillgängligt stråk längs vattnet på södra sidan av älven, från Tingstadstunneln till Älvsborgsbron. Den planerade gång- och cykelbron över älven, med sitt södra landfäste vid Packhusplatsen kommer att bidra till att ge Packhusplatsen ena kopplingar i alla väderstreck inklusive norrut över älven.

Den genomfartstrafik som tidigare gick genom området ovan mark, är flyttad till Götatunneln. Den frilagda ytan, som delvis upptagits av arbetsområde för Västlänken, är möjlig att utveckla och kan medverka till att uppfylla stadens övergripande mål om att stadsutveckla och möta älven. En exploatering och utbyggnad vid Packhusplatsen innebär också att man tar till vara den redan nu utbyggda och goda infrastruktur som finns i närområdet.

Återställande Västlänken

Genomförandebeslut för återställande av Kvarnberget, Sankt Eriksgatan och Operagatan, togs i exploateringsnämnden den 23 oktober år 2023, EXF-2023-01083. Beslutet innefattar återställande av Operagatan och Sankt Eriksgatan till dess ursprungliga läge och användning men med anpassning till västlänkens anläggningar och behov.

Utbildningslokaler

Förslaget bedöms generera ett behov av skol- och/eller förskoleplatser. Det finns idag en brist på kommunal service i form av skola och förskola inom Centralenområdet på grund av att det i de nyligen framtagna detaljplanerna inom Centralenområdet inte funnits lämpliga ytor för ändamålet samtidigt som ambitionen att skapa bostäder inom området, som är verksamhetstätt, har ökat. I det kommande planarbetet för Skeppsbron bedöms det också uppstå ett behov som inte går att lösa inom det egna området. Ytorna på Packhusplatsen bedöms inledningsvis lämpliga för kommunal service med hänsyn till sitt läge nära kollektivtrafik samt platsens goda kopplingar med gång- och cykelvägar och relativt plan mark. Det får i det kommande planarbetet utredas hur stort behovet är och vilken typ av kommunal service som lämpar sig bäst på platsen. Behovet av friyta, bullerfrågor och angöring behöver utredas i planarbetet.

Ny gång och cykelbro över Göta Älv

Inom arbetet med stadsutvecklingsförslaget behöver frågan om den södra landningsplatsen för gång- och cykelbron och därtill hörande gång- och cykelnät studeras.

Maritiman

Det är viktigt att i samband med detaljplanen undersöka möjlig disponering av planområdet samt vattenområdet utifrån ett framtida scenario för Maritiman och till denna verksamhet behövliga service- och vistelsezoner.

Kajplatser

Det finns flera pågående eller planerade projekt inom staden som påverkar befintliga kajplatser. Framför allt nyttjas dessa kajplatser av tur- och charterverksamhet. Packhuskajen har identifierats som en möjlig lämplig lokalisering för verksamheter som huvudsakligen bedriver sin verksamhet uppströms för att kunna omhänderta del av kajplatsbehovet. Det är viktigt att i samband med detaljplanen undersöka möjlig disponering av planområdet, utifrån ett framtida scenario med Maritiman, eventuella kajplatser för tur- och charterverksamhet, samt därtill behövliga service- och vistelsezoner.

Renovering av Packhuskajen

Stadsmiljöförvaltningens renovering av Packhuskajen pågår och sista etappen utanför Operan beräknas vara klar under 2029.

Lilla Bommens hamn

Stadsmiljöförvaltningen genomför en fördjupad utredning för Lilla Bommens hamn som omfattar utbyte av kajkonstruktioner, anläggning av kajstråk i enlighet med Packhuskajens kajstråk samt anläggning av högvattenskydd på södra och östra sidan av hamnen.

Upprustning av Kanalmurar vid Stora Bommen

Stadsmiljöförvaltningen renoverar kanalmurarna i Stora Hamnkanalen utifrån framtaget kanalmursprogram. Delsträckan vid Stora Bommen beräknas genomföras under 2027.

Som del av Göteborgs Stads högvattenskyddsprogram ingår skyddsportar i Stora Hamnkanalen vid Stora Bommens bro. Skyddsportarna syftar till att skydda stadskärnan från högvatten i de inre vattenvägarna på medellång sikt, vilket innebär att portarna ska vara byggda senast runt år 2040.

Operalänken

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-02-04 att kommande detaljplan för Packhusplatsen-Kanaltorget ska säkerställa att spårvägsförberedda busskörfält anläggs mellan Stenpiren och Hisingsbron. Vidare beslutade nämnden att stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, inom ramen för stadstrafikforums beredningsgrupp, tillsammans med Västra Götalandsregionen bereda om och i så fall när i tid, spår ska anläggas längs sträckan mellan Stenpiren och Hisingsbron inför fortsatt behandling i stadstrafikforum.

Samnyttjande

Inom området ses möjligheter att samnyttja bland annat parkering för bil och cykel och plats för avfallshantering och teknikrum, vilket ska utredas i aktuellt planarbete. Behovet av parkering kommer att behöva utredas vidare under planarbetet. Ett lågt parkeringstal bör eftersträvas utifrån att området är centralt och välförsörjt med kollektivtrafik och utifrån Stadens inriktning utifrån ny parkeringspolicy, som ska minska bilanvändningen och bidra till ett minskat parkeringsbehov över tid.

PRIORITERINGSGRUND

Resultat och kvalitet bedöms som viktigt då det är en central del av staden som ska utvecklas där människor ska kunna mötas och kontakten med vattnet stärkas. Bebyggelse och utemiljöer behöver utföras med hög kvalitet. Samtidigt behöver utbyggnad av allmän plats stå i proportion till exploateringen och vad som är rimligt att ta ut i exploateringsbidrag.

Då arbetet med tunnelbygget för Västlänken har pågått under en längre tid och stora delar av platsen upplevs som övergiven är tidsaspekten viktig. Staden behöver läkas, och byggas samman längs med älven. Staden har också identifierat ett behov av platsskapande åtgärder för att aktivera Kanaltorget innan ett genomförande av kommande detaljplan sker

Prioriteringen grundar sig också i projektets relation och anpassning till riksintresset Den historiska staden som kräver stor hänsyn.

För området finns även flera utmaningar avseende genomförandet och utbyggnad av allmän plats som måste beaktas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget bedöms i tidigt skede att kunna uppnå ett överskott. I bedömningen ingår kostnader för att iordningställa kommunal kvartersmark till byggklar mark, exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats, inköp av mark till behov för utbildningslokaler, iordningställande av byggklar mark för utbildningslokaler samt intäkt av kommande försäljning. I den tidiga bedömningen av potentiella intäkter har en fördelning gjorts med både hyresrätter och bostadsrätter. Förslaget har med det en möjlighet till en ökad intäkt framöver för det fall man förändrar fördelningen av upplåtelseform.

Utbyggnad av allmän plats ska finansieras av exploateringsbidrag och intäkter från försäljning av kommunägd mark och utformning av allmän plats behöver hållas inom ramen för vad som är försvarbart att finansieras genom exploateringsbidrag. Återställande och flytt av Operagatan ingår inte i exploateringsbudgeten då det är ett åtagande kopplat till utbyggnaden av Västlänken. Exploateringen ska dock bekosta kvalitetshöjande åtgärder samt andra anpassningar av Operagatan som planerar att göras på grund av den stadsutveckling som föreslås på Packhusplatsen.

För att kunna utveckla området enligt förslaget kommer det krävas flertalet ledningsflyttar, främst för att möjliggöra för byggnation av en förskola samt bebyggelsen söder om Operan. Ledningarna omfattas av ledningsrätt och kostnaderna ska fördelas mellan staden som fastighetsägare och ledningshavarna enligt gängse regler, där staden behöver ta en stor del av kostnaderna. För ledningar som behöver flyttas för att möjliggöra bostadskvarteren mellan Operan och Tullhuset ska kostnaderna fördelas skäligt mellan fastighetsägarna.

För investeringar i utbildningslokaler finansieras dem av skattemedel inom ramen av ett investeringsprojekt hos stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om att möjliggöra för separata kollektivtrafikskörfält inom Operagatan. Kostnaden för tillkommande kollektivtrafikskörfält finns med i exploateringsnämndens investeringsnominering för 2027.

Den renoverade kajkanten bedöms initialt kunna fungera som skydd mot påsegling för de innanför liggande kvartersbyggnaderna. Den renoverade kajen och påseglingsskydd ingår därmed inte i den ekonomiska bedömningen.

Om kajplatser för tur- och charterverksamhet eller andra mindre fartyg ska hanteras inom området för stadsutvecklingsförslaget, så kommer det att hanteras i separat budget. Att skapa platser för dessa verksamheter med tillhörande uppkopplingar och kajservice kräver ett eget investeringsprojekt med tillhörande politiska beslut i ordinarie ordning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Packhusplatsen består idag till övervägande del av hårdgjorda ytor. Stadsutvecklingsförslaget innebär en omDispositionering av dessa hårdgjorda ytor till fördel för bebyggelse, allmänna stråk och park/friyta.

Stadsmiljöförvaltningen har gjort en inventering av krontäckningsgraden i Göteborg och för området som omfattar Packhusplatsen är krontäckningsgraden nere på nästan 2 %. Genom förslaget avses prövas om park/grönya kan uppföras samt att träd placeras längs gator och stråk. En hög krontäckningsgrad eftersträvas för att skapa en grönare stad som kan hantera klimateffekterna i enlighet med Grönplanen.

Att exploatera och utveckla där det finns god infrastruktur bedöms medverka till en god hushållning med mark och vatten. Stadsutvecklingsförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och goda möjligheter till ett hållbart resande. Genom arbete med mobilitetsåtgärder för den tillkommande bebyggelsen och färdigställandet av etappen Centralen-Nordstan-Kvarnberget (CNK) för Västlänken kan biltrafiken hållas nere och minskas varvid luftkvaliteten förbättras.

Bedömning ur social dimension

Det övergripande målet för stadsutvecklingsförslaget är att skapa en inbjudande och tillgänglig ny stadsdel, en blandstad, i nära anslutning till älven. Den nya stadsdelen ska omdana och berika det centrala och vattennära markområde som idag används för genomfartstrafik och som arbetsområde för Västlänken.

Stadsutvecklingsförslaget ska komplettera och bidra till att fylla ett glapp i bebyggelsestrukturen samt förbättra och öka tryggheten i området. Inom arbetet med stadsutvecklingsförslaget ska också utredas möjligheten till kommunal service såsom förskola och/eller skola. Projektets inriktning är vidare att förstärka viktiga cykel- och gångstråk, både inom och till och från planområdet. Packhusplatsen är välförsörjt med kollektivtrafik i närområdet, både vid Nils Ericsonsgatan, Östra Hamngatan och Stenpiren.

De offentliga rummen, såsom park/torg, kajstråk huvudsakligen för gående, och gator med sina verksamheter ska lokaliseras så att de skapar dragningskraft och fungerar som mötesplatser, såväl för boende i närområdet som för besökande.

Översiktsplanens intentioner om att uppnå god tillgång till parker och naturområden, genom att planera för att park eller naturområde ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostäder, skolor och arbetsplatser och vara minst 0,2 hektar stora bedöms kunna uppfyllas inom området genom en park i områdets östra del vid Göteborgsoperan/ Kanaltorget. Inom utredningsområdet vid Hovrätten/Stora Tullhuset kan också mindre grönytor inrymmas.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa ska bedömas och beaktas i detaljplanearbetet. Stråket närmast vattnet är främst utformat för gående och ger tillsammans med en eventuell park något lugnare miljöer för barn att vistas i. Förslaget bedöms generera ett behov av skol- och förskoleplatser, och inom planarbetet ska utredas om skola och/eller förskola är lämpligt inom området. Inom närliggande planerade områden finns också ett behov av kommunal service som till del skulle kunna hanteras inom området.

Planeringen i Centralenområdet går mot att skapa en blandning av platser, från den lugna platsen till de mer aktiva platserna. Dock behöver arbetet intensifieras för de lugna platserna lite längre bort från Centralstationen, som Packhusplatsen – Kanaltorget och Gullbergsstrand med dess kajstråk och gröna stråk utmed älven.

6. Förutsättningar för genomförande

Staden äger delar av området som ingår i stadsutvecklingsförslaget. Det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB äger till viss del befintlig och blivande kvartersmark. Higab AB äger fastigheten Nordstaden 36:2 (Stora Tullhuset) och Nordstaden 38:1 genom avtal.

Staden och Älvstranden äger fastigheter som föreslås att bebyggas som kvartersstad och som lämpligast utvecklas och genomförs av samma part inom

respektive kvarter. Överenskommelse om framtida samarbete ska tas fram inför start av detaljplan.

För att kunna utveckla området enligt förslaget kommer det krävas åtgärder med befintliga ledningar. Då området har begränsat med mark dit ledningar potentiellt kan flyttas till behöver en ledningsutredning komma till stånd tidigt i kommande planarbete för att veta vilka ytor som faktiskt kan bli byggbara.

Tillkommande byggnation planeras lösa sin egen parkering inom förslagsområdet. För kvarteren mellan Operan och Tullhuset får det studeras i planskedet om det är en parkering i eller under vardera kvarten, eller om det är fördelaktigt att ha en gemensam underjordisk lösning för båda kvarteren. Beroende på val av lösning kan gatan mellan kvarteren behöva bli kvartersgata. För parkering för bebyggelsen söder om Operan kommer det troligtvis krävas en gemensam lösning i det östra kvarteret.

Tullhuset ligger lågt och omfattas idag av en viss skyfallsproblematik. Det finns en utpekad skyfallssled på Tullhusets norra sida och med en öppning i högvattenskyddet för utsläpp av skyfall. Vid kommande exploatering kommer marken troligtvis behöva höjas för att klara risken för högvatten. Höjningen behöver anpassas till platsens befintliga byggnader i så stor utsträckning som möjligt, både ur ett tillgänglighetsperspektiv samt kopplat till skyfall så att vattnet leds till befintliga lågpunkter där det finns utlopp i det befintliga högvattenskyddet.

Kommande byggnation behöver grundläggas ner till fast botten så att de inte belastar marken och kajen samt klarar en potentiell påsegling av kajen.

Den renoverade Packhuskajen har i detta tidiga skede bedömts klara påseglingsslaster för bebyggelse inom planområdet. Staden planerar för en ny gång- och cykelbro väster om Packhusplatsen över till Lindholmen som kommer innebära lägre risk för påsegling.

Utbyggnaden av förslaget behöver takta med återställandet av Operagatan så att tillfart kan lösas under byggtiden samt att tillfart till den nya bebyggelsen tillgodoses vid kommande inflytt i bostäderna med en färdigställd Operagata.