

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-27

SBN 2026-04-21

Ärendenummer SBF-2024-01314

Handläggare

Per Osvalds / Frida Kjäll

Telefon: 031-368 18 51

E-post:

per.osvalds@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden samt avbrytande av Program för Packhusplatsen-Kanaltorget

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Att godkänna stadsutvecklingsförslaget för bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden med avsikt att inleda detaljplaneläggning.
2. Planarbetet bedöms kunna påbörjas 2027 och ta cirka 3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden med utökat förfarande.
4. Att avbryta arbetet med Program för Packhusplatsen-Kanaltorget

Sammanfattning

Ärendet gäller ett stadsutvecklingsförslag för blandstad med bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden. 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.

2020 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta ett Planprogram för Packhusplatsen genom att det var namngivet i startplanen. 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.

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.

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 ekonomiskt överskott.

Förslag till stadsutvecklingsförslag utgörs av detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsutvecklingsförslaget kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med planintressenter.

Exploateringsnämnden och det kommunägda bolaget Älvstranden Utveckling AB, genom dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB, äger merparten av befintlig och blivande kvartersmark. Higab AB äger fastigheten Nordstaden 36:2 som är bebyggd med Stora Tullhuset och fastigheten Nordstaden 38:1 som är bebyggd med Kajskjul 8.

Utbyggnad och åtgärder inom den allmän plats som föreslås i stadsutvecklingsförslaget ska finansieras genom försäljning av kvartersmark inom exploateringsnämndens mark och via exploateringsbidrag från Södra Älvstranden Utveckling AB. Återställande samt flytt av Operagatan förutsätts inte belasta exploateringsprojektets budget. Återställande och flytt hanteras till största del med medel från Trafikverkets projekt 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.

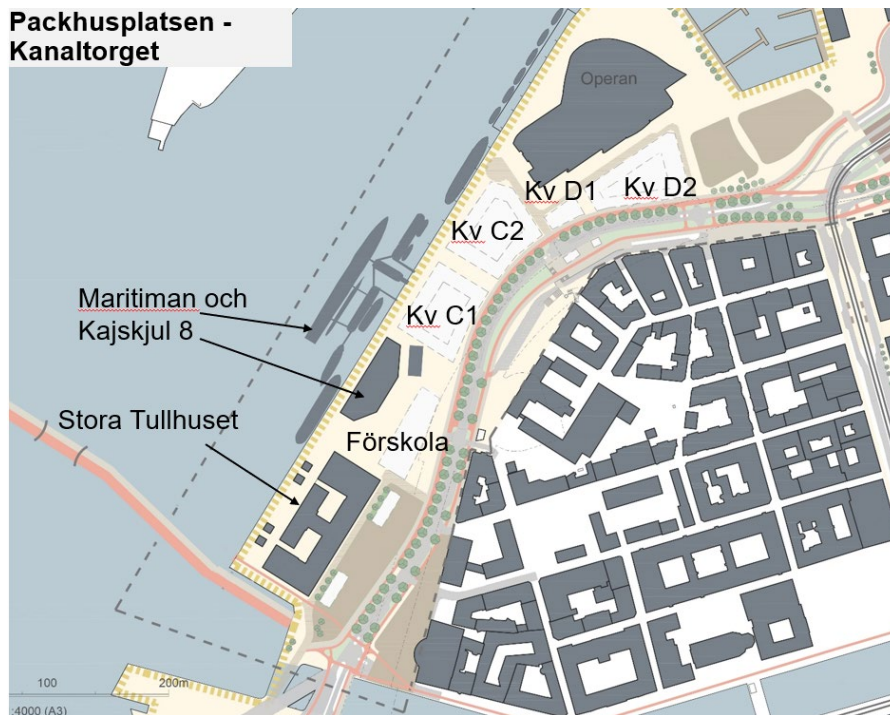


Bild: Antagen markanvändning som använts för att räkna på ekonomin i tidigt skede.

Bedömningen är att exploateringsprojektets intäkter, från försäljning av kvartersmark samt från exploateringsbidrag, överstiger kostnad för utbyggnad av allmän plats. Denna bedömning bygger på antaganden att kvartersmark för bostad inom kvarteren C1 och C2, som till cirka en tredjedel ägs av exploateringsnämnden och till resterande del av Södra Älvstranden Utveckling AB, upplåts med bostadsrätt. Kvartersmark för bostad inom kvarteret D2, som i sin helhet ägs av exploateringsnämnden, förutsätts upplåtas med hyresrätt. Kvartersmark inom kvarteret D1 avses planläggas för verksamhet, bedömningen utgår ifrån att denna byggrätt kan säljas till ett byggrättsvärde baserat på kontorsändamål. Samtliga bottenvåningar förutsätts innehålla verksamheter. Ovan antaganden innebär att kvartersmark för bostad, inom exploateringsnämndens mark, upplåts till 55 procent med hyresrätt och till resterande del med bostadsrätt. För det fall kvartersmark för bostad till större andel upplåts med bostadsrätt bedöms exploateringsprojektets intäkter öka medan en högre andel hyresrätt bedöms generera lägre intäkter. Beslut om upplåtelseform fattas i senare skede, av Exploateringsnämnden, i samband med tilldelning av markanvisning.

Sammantaget bedöms stadsutvecklingsförslaget i ett tidigt skede vara ekonomiskt genomförbart samt att exploateringsprojektet kan genomföras med ett ekonomiskt överskott.

Stadsutvecklingsförslaget innehåller kvartersmark för kommunal service i form av en förskola eller skola. Uppförande av förskola/skola inom föreslaget planområde medför en framtida investering för Stadsfastighetsnämnden. Förskola/skola inom planområdet medför även att mark för ändamålet behöver förvärvas. Detta förvärv rymms i ovan bedömt projektnetto för exploateringsprojektet.

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.

Bedömning ur ekologisk dimension

Packhusplatsen består idag till övervägande del av hårdgjorda ytor.

Stadsutvecklingsförslaget innebär en omdisponering 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/grönyta 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 beaktats 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.



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

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

1. Huvudrapport

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ett stadsutvecklingsförslag för blandstad med bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden. Förslaget innebär att pröva lämpligheten i en markanvändning som bedöms kunna innehålla cirka 300 bostäder, 15 000 kvadratmeter verksamheter, grön- och torgytor samt kommunal service i form av skola eller förskola.

Stadsutvecklingsförslaget avses utgöras av detta tjänsteutlåtande och nämnden ombeds ta ställning till huruvida en detaljplan ska upprättas med den inriktning som här beskrivs. En förutsättning för att påbörja planering med inriktning enligt tjänsteutlåtandet är att motsvarande beslut om stadsutveckling fattas i exploateringsnämnden.

Syfte och mål

Syftet med förslaget är att stadsutveckla i ett centralt beläget område i stadskärnan, återställa efter tunnelbygget, 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.

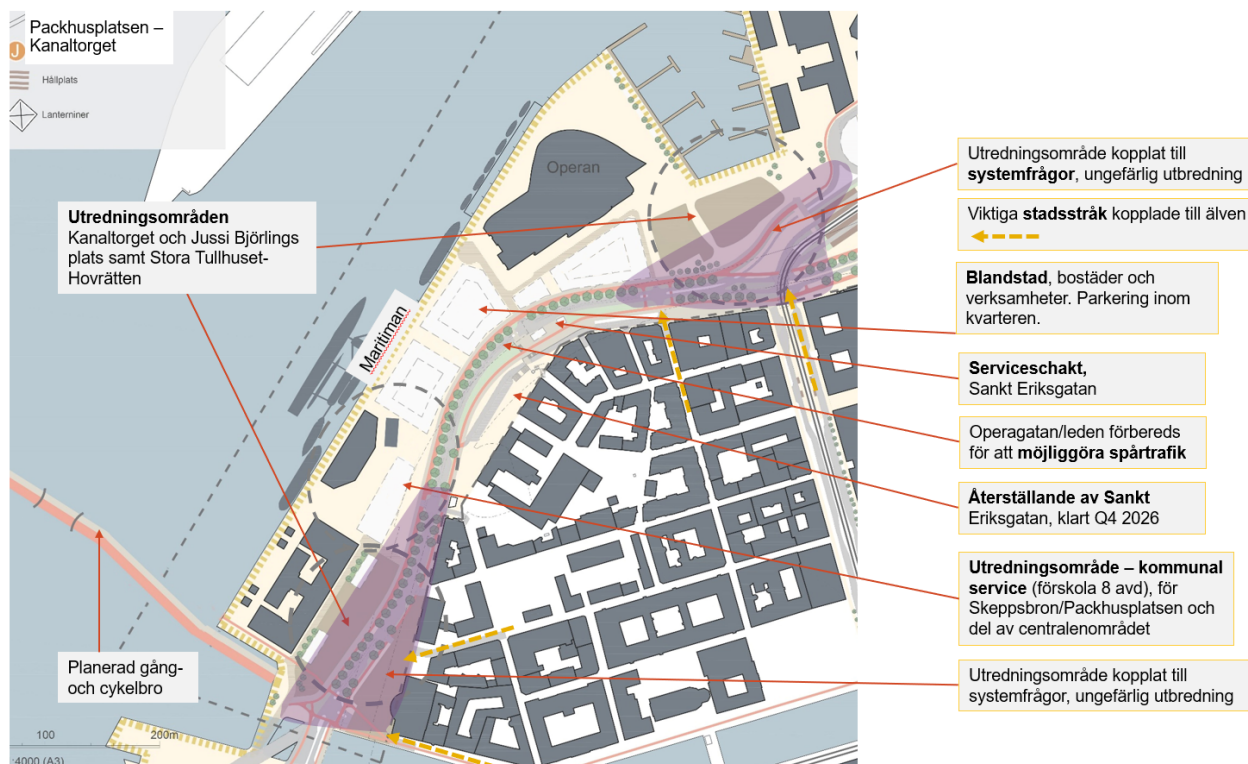


Bild: Illustration över hur stadsutvecklingsförslaget kan konkretiseras.

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 Hasselbladskvarteret. Stora delar av området ingår i det före detta befästningsstråket och är en del av fornlämningen Göteborg 216:1.

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 grönt-/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 måluppfyllelse 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.

Stadens budget

Enligt stadens budget ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering för byggnader uppförda i klassisk, traditionell

arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som redan idag har hög kvalitet. Förslaget bedöms vara förenligt med stadens budget genom att bidra till att bygga vidare på den bebyggelsemiljö och kulturmiljö som präglar närområdet. Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset Den historiska staden. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur.

Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)

Stadsutvecklingsförslaget berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. En småskalig kvartersbildning kan genomföras på västra sidan av huvudgatan vilket bedöms vara i linje med GUI:s intentioner. Det bedöms också finnas goda förutsättningar att inrymma en framtida dragning av spårväg genom planområdet och frågan studeras vidare i planarbetet.

För att helt följa GUI:n ska planen möjliggöra att tunneltaket bebyggs vilket innebär en mycket stor ekonomisk kostnad och mycket svårlösta grundläggningsfrågor. Tunneln är dimensionerad för att klara jordtrycket och inte för den last som kan uppstå av bebyggelse på taket. Vill man lägga byggnader ovan tunneln så ska byggnadskonstruktionen innehålla balkar som helt grenslar tunneln och fördelar lasterna på pålar utanför tunnelväggarna. Vid bebyggelse precis vid sidan av tunneln måste även jordtryck mot tunnelväggar studeras.



Bild: Till vänster Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) vid Packhusplatsen. Till höger föreslagen plangräns.

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.

Strategiska och taktiska överväganden

Se även rubriker *Bedömning ur ekonomisk dimension*, *Bedömning ur ekologisk dimension* och *Bedömning ur social dimension* ovan.

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.

Strategiska och 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 gena 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.

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.

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 vistelseytor.

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

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.

Detaljplaner och program

Gällande är:

1480K-II-3910, Detaljplan för Musikteater vid Packhusplatsen/Lilla Bommen, som vann laga kraft 1991-06-07 och 1480K-II- 4386, Ändring av Detaljplan för Kv 36 Packhuset, som vann laga kraft 1998-06-16 samt Detaljplan för väg 45, Götatunnelns östra anslutning.

Stadsplan 1480K-II-121, Göteborgs stads utvidgning maj 1864 och Stadsplan 1480K-II-3174, Förslag till ändring av stadsplanen för delar av Gullbergsvass, maj 1966.

Program för detaljplaner, Södra Älvstranden Delen Rosenlund-Lilla Bommen. Dnr 494/01

Program för Södra Älvstranden antogs av kommunfullmäktige 2007-05-10. Syftet med programmet var att utgöra ett aktuellt underlag för de planer som ska möjliggöra att staden åter möter älven. I första hand skulle programmet fastslå en grundstruktur medan innehåll och utformning lämnades till efterföljande detaljplaneläggning. En blandad stadsbebyggelse föreslås med tonvikt på att områdena ska bli lättillgängliga för alla.

2020 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta ett Planprogram för Packhusplatsen genom att det var namngivet i startplanen. Programmet har av olika anledningar inte kunnat startas. Med föreslaget uppdrag att starta detaljplan för området föreslås ärendet gällande Planprogram att avbrytas.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- Program för Södra Älvstranden antogs av kommunfullmäktige 2007-05-10.
- Påbörjande av planprogramarbete för Program för Packhusplatsen-Kanaltorget beslutades av byggnadsnämnden 2020-12-15 genom startplan 2021.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-02-04 att kommande detaljplan Packhusplatsen-Kanaltorget ska säkerställa att spårvägsförberedda busskörfält anläggs mellan Stenpiren och Hisingsbron.

Förutsättningar för genomförande

En förutsättning för att påbörja planering med inriktning enligt tjänsteutlåtandet är att motsvarande beslut om stadsutveckling som fattas av stadsbyggnadsnämnden ska fattas i exploateringsnämnden. Ärendet avses tas till exploateringsnämnden för beslut i maj eller juni 2026.

Staden och Älvstranden Utveckling AB avser teckna en överenskommelse kring parternas samarbete i den fortsatta processen. Överenskommelsen behöver vara tecknad innan uppstart av kommande planarbete kan ske.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget med redovisad inriktning är lämpligt att pröva i detaljplan.

Packhusplatsen är utpekad i översiktsplanen som en del av stadskärnan, och ett område för stadsomvandling. Förslaget bedöms kunna innehålla flera slutna kvarter med en klassisk traditionell arkitektur. Ett planarbete möjliggör ett helhetsgrepp över området:

- Möjligt att återställa efter västlänken genom att bygga stad och förbättra kopplingarna från befintliga staden mot älven.
- Möjligt att bygga en blandstad med närhet till älven innehållande bostadskvarter med verksamheter i bottenplan, verksamheter, huvud- och lokalgator, kommunal service, grön- och torgytor samt kajstråk.
- Möjligt att lösa behovet av kommunal service inte bara för behovet som uppstår inom planområdet utan även för omkringsliggande områden.
- Utveckla platserna vid Hovrätten/Tullhuset och Lilla bommen/Jussi Björlings plats

Den renoverade kajkanten bedöms initialt kunna fungera som skydd mot påsegling för de innanför liggande kvartersbyggnaderna.

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

Planarbetet bedöms bli stort och ta cirka 3 år.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör