

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

PLANBESKRIVNING



Föreslaget kvarter vid Andréegatan. Arkitekterna Krook och Tjäder

Beslutshandling inför samråd

Innehåll

INLEDNING	4
ÄRENDEINFORMATION	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte.....	5
Planområdets läge.....	5
Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning.....	5
HANDLINGAR	6
Planhandlingar	6
Övriga handlingar.....	6
Planeringsunderlag.....	6
DETALJPLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
HUVUDMANNASKAP.....	9
GENOMFÖRANDETID.....	9
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	9
Bebyggelse.....	9
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	17
Service.....	21
Friytor och parker.....	22
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	22
Överensstämmelse med översiktsplanen	22
Hushållning med mark- och vattenområden	23
Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen.....	24
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	26
Användningsbestämmelser för allmän plats.....	26
Användningsbestämmelser för kvartersmark	26
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	27
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	34
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	34
Planförhållanden.....	34
Rikshintressen och andra skyddade områden	38
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	39
Mark och vegetation.....	39
Kulturmiljö	39
Fornlämningar	40
Sociala förutsättningar.....	40
Trafik, gång-, cykel-, kollektivtrafik och biltrafik.....	42
Service.....	43
Teknisk försörjning.....	43
SAMMANFATTNING AV PLANERINGSUNDERLAGEN	44
Kulturmiljö.....	44

SAMRÅDSHANDLING

<i>Dagsljus</i>	47
<i>Mobilitet och parkering</i>	51
<i>Dagvatten, skyfall och högvatten</i>	52
<i>Risk och störningar</i>	58
<i>Geoteknik, radon och markmiljö</i>	63
KONSEKVENSER	68
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	68
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	69
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	69
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	70
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	71
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	71
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	74
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	74
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	74
<i>Fastighetsindelningsbestämmelser/reglering av fastighetsstorlek</i>	74
<i>Förändrad fastighetsindelning</i>	74
<i>Servitut</i>	74
<i>Ledningsrätt</i>	75
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	75
TEKNISKA FRÅGOR	76
<i>Utbyggnad allmän plats</i>	76
<i>Utbyggnad vatten och avlopp</i>	76
<i>Tekniska åtgärder</i>	77
EKONOMISKA FRÅGOR.....	81
<i>Kommunens investeringsekonomi</i>	81
<i>Kommunens exploateringsinvesteringar</i>	81
<i>Kommunens övriga investeringar</i>	81
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploitören</i>	81
<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	82
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	82
<i>Exploateringsavtal</i>	82
<i>Andra genomförandeavtal</i>	82
<i>Tidplan</i>	83
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	84
<i>Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt</i>	84
<i>Dispenser och tillstånd</i>	84
UPPLYSNINGAR	84
PLANERINGSUNDERLAG	85

Inledning



Föreslaget kvarter vid Andréegatan. Arkitekterna Krook & Tjäder

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2026-04-24, rev 20xx-xx-xx

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Detaljplanens namn: Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2024-08-27

Beslut om antagande: <NN> 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2024-00634

Handläggare SBF: Elena Eckhardt

Tel: 031-368 16 48

elena.eckhardt@stadsbyggnad.goteborg.se

Handläggare SBF: Per Osvalds

Tel: 031-368 18 51

per.osvalds@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2024-01582

Handläggare EXF: Linda Hedqvist

Tel: 072-556 04 00

linda.hedqvist@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt stadskvarter i 8-10 våningar med blandat innehåll. Befintliga byggnader inom fastigheten kan rivas. Planförslaget möjliggör för centrumändamål i bottenvåningen, samt i övrigt: centrum, kontor, handel, hotell, vård, gymnasium samt en mindre andel bostäder där det är möjligt i skyddat läge. Syftet är nedkortat och kan läsas i sin helhet under rubriken *Detaljplanens syfte*.

Planområdets läge

Planområdet omfattar fastigheten Masthugget 29:4, ett mindre kvarter inom stadsdelen Masthugget, cirka 2 km väster om centrum. Fastigheten gränsar i norr till Andréegatan/E45 (även kallad Oscarsleden i vissa dokument) samt lokalgatorna Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan. Planområdet omges av detaljplanen för Järnvågsgatan från 2019. Den är under utbyggnad av staden och flera exploatörer inom Projekt Masthuggskajen.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Planen överensstämmer med översiktsplan. Översiktsplanen anger blandad stadsbebyggelse i innerstaden samt omvandlingsområde - Södra älvstranden. Förslaget stämmer även med stadens mål om en tät och blandad stadsbebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samrådsförslaget har en skala som passar in i stadsbilden och i pågående stadsutveckling i projekt Masthuggskajen.

En byggnadshistorisk utredning gällande Kylhuset visar att byggnaden har ett kulturmiljövärde. Planförslaget innebär dock att Kylhuset med tillbyggnader rivs. Vid avvägning mellan motstående allmänna och enskilda intressen, har det enskilda intresset att riva och exploatera bedömts väga tyngre. Det beror bland annat på att ett bevarande är förenat med stora utmaningar för att göra byggnaden funktionell för nya verksamheter och att det är svårare att nyttja markytan på ett effektivt sätt. Att möjliggöra för en högre exploateringsgrad i innerstaden bedöms sammantaget vara mer ekonomiskt hållbart.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

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

Planeringsunderlag

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt stadskvarter med blandat innehåll. Befintliga byggnader inom fastigheten kan rivas. Planförslaget möjliggör för centrumändamål i bottenvåningen och i övrigt: centrum, kontor, handel, hotell, vård, gymnasium samt bostäder. Föreslagen byggnadshöjd är 8-10 våningar, med en högre bulleravskärmande del med verksamheter mot trafikleden i norr och öster, samt en lägre del med bostäder i skyddat läge mot Sänkverkstorget och Masthamnsgatan i väster och söder.

Syftet med planen är även att inkludera fastigheten i pågående stadsutveckling i Projekt Masthuggskajen inom Södra Älvstranden, där målet är att omvandla tidigare hamn- och industriområde till en levande, variationsrik och hållbar stadsdel. Övergripande planeringsprinciper i Projekt Masthuggskajen är en omsorgsfull och variationsrik byggnadsgestaltning, levande bottenvåningar, torg-, gatu- och parkmiljöer som prioriterar människors vistelse samt parkerings- och mobilitetslösningar som främjar hållbara resmönster.

Planförslaget tar höjd för att Andréegatans funktion av trafikled kan komma att ändras till stadsgata i en framtid och att entréer då ska kunna öppnas upp i fasaden mot Andréegatan.



Projekt Masthuggskajen, Illustration till detaljplan för Järnvågsgatan från 2019. Planområdet är rödmarkerat.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden

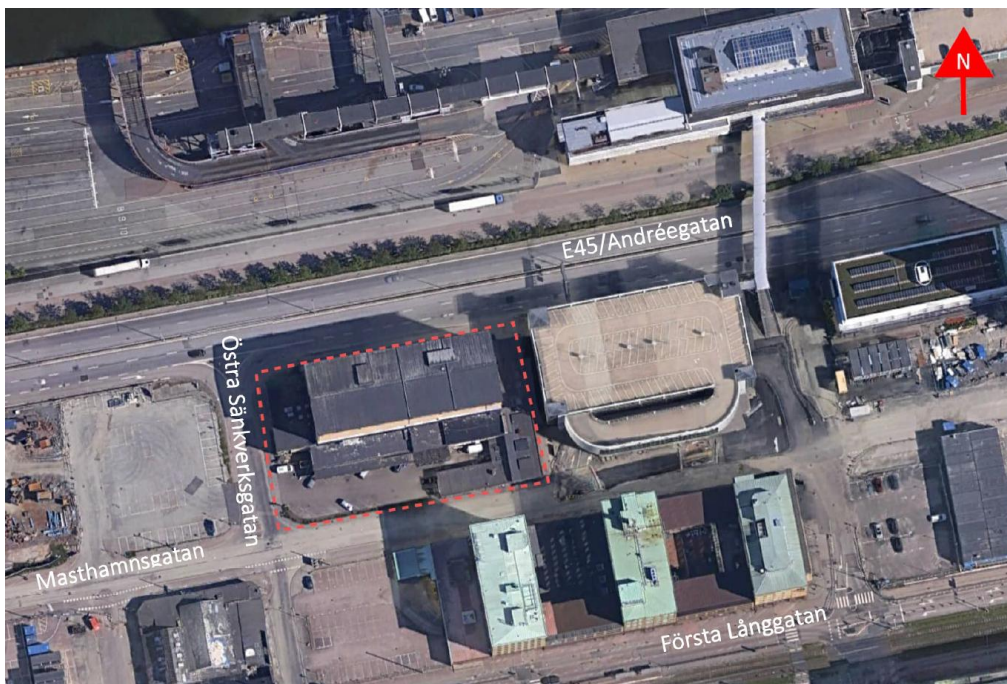
Planområdet utgörs av fastigheten Masthugget 29:4, ett mindre kvarter inom stadsdelen Masthugget, cirka 2 km väster om centrum. Fastigheten är 3 657 kvm. Fastighetsbolaget Aspelin och Ramm är fastighetsägare och exploatör.

Fastigheten gränsar i norr till Andréegatan/E45 (även kallad Oscarsleden i vissa dokument) i väster till Östra Sänkverksgatan och i söder till Masthamnsgatan. I öster gränsar detaljplanen till det kommunala parkeringshuset Koffen.

I planområdet ingår även viss angränsande allmän plats inom de kommunägda fastigheterna Masthugget 712:40 och 712:42. Del av Andréegatan och Emigrantvägen i avsnittet norr om fastigheten ingår för att reglera högvattenskydd. Mindre delar av Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan ingår för att reglera placering av bullerskydd samt för att möjliggöra utkragande byggnadsdelar över allmän plats.

Planområdet omgärdas av detaljplan för Järnvågsgatan från 2019, vilken omfattar en stor del av stadsdelen Masthuggskajen. Den byggs för närvarande ut av staden och flera exploatörer inom Projekt Masthuggskajen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Exploateringsfastigheten Masthugget 29:4 är rödmarkerad.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats i detaljplanen är i huvudsak redan tidigare planlagd och delvis utbyggd.

Del av Andréegatan/E45 planläggs som allmän plats: VÄG- genomfartsväg. Kommunen är huvudman för all allmän plats i detaljplanen men Trafikverket är väghållare för Andréegatan /E45.

Del av Emigrantvägen, Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan planläggs som allmän plats: GATA – lokalgata. Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår enligt gällande detaljplaner och kommer att vara klart när aktuell detaljplan beräknas vara antagen.

Genomförandetid

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

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

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Bebyggelse

Användning och placering

Detaljplanen medger att befintliga byggnader ersätts med ett nytt stadskvarter. I likhet med detaljplanen för Järnvågsgatan föreslås en blandad stadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Planen möjliggör följande användningar; centrum, handel, kontor, hotell, vård, gymnasium och bostäder.

Tillkommande bruttoyta är cirka 24 000 kvm varav cirka 19 500 kvm för verksamheter och cirka 4 500 kvm för bostäder, cirka 50 lägenheter. Byggnadsytan omfattar större

delen av fastigheten med fasad i fastighetsgräns mot Masthamnsgatan och Östra Sänkverksgatan. Huvudentréer till verksamheter ska placeras mot Masthamnsgatan. Bostadsentréer placeras mot Masthamnsgatan och Östra Sänkverksgatan. Mot Andréegatan ska konstruktionen möjliggöra framtida entréer till centrumverksamheter.

Balkonger, burspråk och skärmtak får kraga ut över allmän plats, dess placering, mått och höjd över marken regleras genom planbestämmelser. Därutöver finns ett flertal anläggningar som av praxis får kraga ut över/under allmän plats utan planstöd, det vill säga utan särskilt bestämmelse i detaljplanen som reglerar detta. Det gäller dels för anläggningar på fasad såsom gesims, hängrännor, stuprör, armaturer och mindre skärmtak, dels för fastighetstillbehör och grundläggning såsom dränerings- och dagvattenledningar, påplintar, grundsula, snedslagna pålar och länkplattor. Förutsättningen för alla anläggningar inom allmän plats är dock markägartillstånd från kommunen med eventuellt servitut och att det är tekniskt möjligt med hänsyn till andra ledningar i marken med mera.

Mot Andréegatan i norr och mot kvartersmarken/parkeringshuset i öster reglerar detaljplanen en smal byggnadsfri zon. Den ger plats för tekniska anläggningar under mark och angöring. Det byggnadsfria avståndet kan eventuellt justeras/byggrätten utökas till nästa skede i planprocessen, beroende på hur angöringen för varumottagningen slutligen placeras och utformas.

I kvarterets mitt skapas en upphöjd innergård över 3:e våningen. Gården och takterrassen utformas som gemensamma vistelseytor för de boende med grönska samt ytor för mindre barns lek- och rörelsebehov. Uteplatserna beskrivs närmare i avsnittet *Friyta och parker*.

Dagsljusstudier har gjorts och redovisas i avsnittet *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.



*Föreslaget kvarter, uteplats för boende ordnas på takterrassen och gården.
Arkitekterna Krook & Tjäder*

Gestaltning och byggnadernas höjd

Höjden inom kvarteret varierar mellan 8–10 våningar. De högre delarna, 9–10 våningar utgör kontor och olika verksamheter mot öster och mot trafikleden i norr. En lägre del med 8 våningar planeras för bostäder i bullerskyddat läge mot Sänkverkstorget och Masthamnsgatan i väster och söder.

Lämplig höjd har studerats i förhållande till den planerade stadsbilden i detaljplanen för Järnvågsgatan, som för närvarande byggs ut. Detaljplanen för Järnvågsgatan medger en hög och tät exploatering. Stadsbilden innebär en stor variation på byggnadshöjder och arkitektoniska uttryck med särskild koncentration av höga byggnader kring Järntorget och halvön. Det framhäver tydligt Järntorget som stadsdelens centrum och knutpunkt. Som kontrast till den högre delen vid Järntorget bedöms det motiverat med en förhållandevis lägre och mer sammanhållen/lugn kvartershöjd utmed sträckan vid Andréegatan i övrigt. En kvartershöjd med 9-10 våningar som tar stöd i likande höjder som kontorshuset *Habitat 7* och nytt parkeringshus *Masthugget Väst* och har bedömts som lämpligt.



Vy mot öster, sett från Emigrantvägen. Föreslaget kvarter mitt i bilden. I förgrunden syns kulturhuset Sonya (byggnation pågår). Arkitekterna Krook & Tjäder

Mot söder och väster där kvarteret ansluter till Masthamnsgatan och Sänkverkstorget med kulturhuset Sonya (4 vån) bedöms det motiverat med en något lägre skala. En höjd med 8 våningar som knyter an till nytt kvarter på andra sidan Sänkverkstorget, föreslås här.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är: en traditionell kvartersform med hus i gatuliv, entréer mot gata, levande bottenvåningar med markerade socklar, reliefverkan samt omsorg om detaljer och material. Kvarteret får en indelning av olika volymer och höjder för vilka färgsättning och fasaduttryck varierar. Tegelfasader föreslås med varierad och varm färgskala. Arkitekturen är klassisk med symmetri och vertikalitet i gestaltning och fönstersättning vilket ger kvarteret ett lugnt och harmoniskt uttryck.

Sammanfattningsvis bedöms föreslagna höjder och gestaltning av kvarteret passa in i stadsbilden. Förslaget stämmer med översiktsplanens riktlinjer för gestaltad livsmiljö och kvalitetsprogrammet för detaljplanen för Järnvågsgatan. Förslaget har även goda förutsättningar att gå i linje med kvartersstaden och hög arkitektonisk kvalitet utifrån en klassisk arkitektur.



Vy mot kvarteret från Sänkverkstorget och Masthuggsparken. Till vänster i bilden kulturhuset Sonya (byggnation pågår). Till höger i bilden punkthus med kontor och bostäder (byggnation pågår). Arkitekterna Krook & Tjäder.



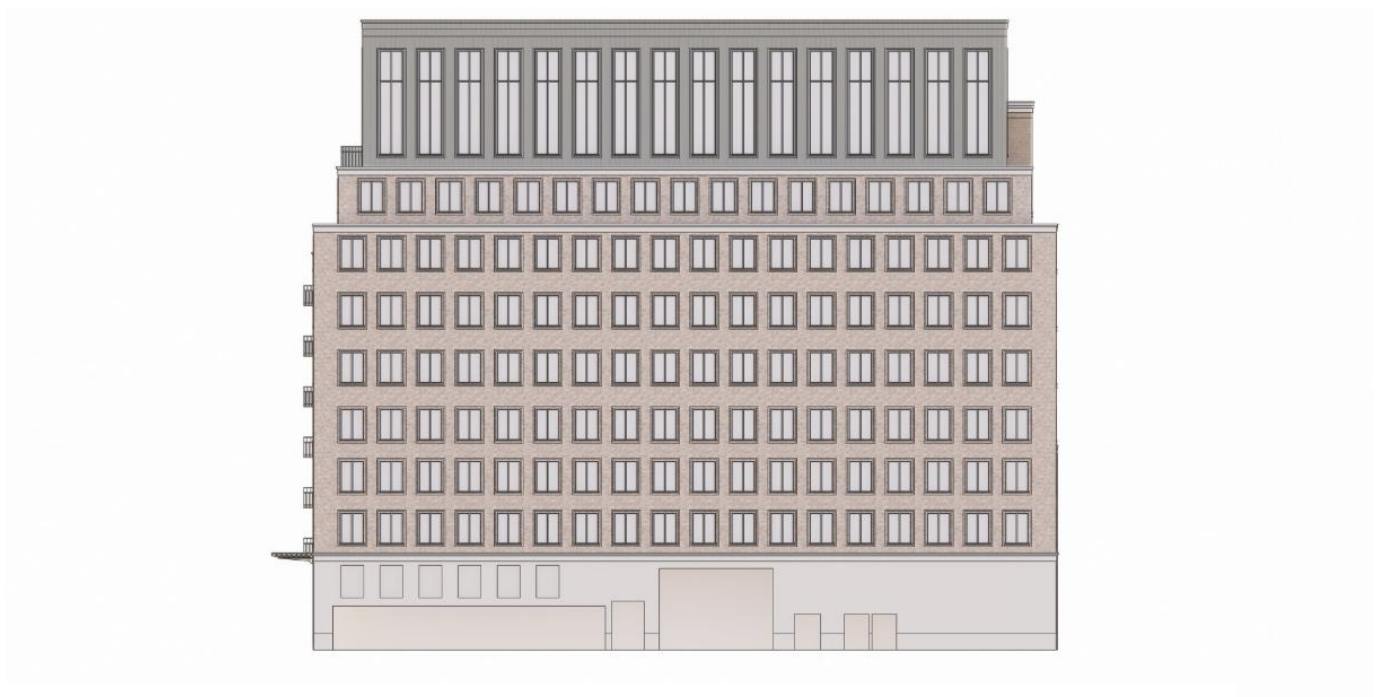
Vy över befintliga och nya byggnader utmed Andréegatan. Föreslaget kvarter är mitt i bilden. Till vänster finns befintligt parkeringshus Koffen. Till höger syns planerat kulturhus Sonya och nytt parkeringshus Masthugget Väst (båda under uppförande) Arkitekterna Krook & Tjäder



Vy över planerad bebyggelse i Projekt Masthuggskajen. Bild från detaljplanen för Järnvågsgatan från 2019.



Fasad mot norr, mot Andréegatan. Arkitekterna Krook & Tjäder



Fasad mot öster, mot parkeringshuset Koffen. Arkitekterna Krook & Tjäder



Fasad mot söder, mot Masthamnsgatan. Arkitekterna Krook & Tjäder



Fasad mot väster, mot Östra Sänkverksgatan. Arkitekterna Krook & Tjäder

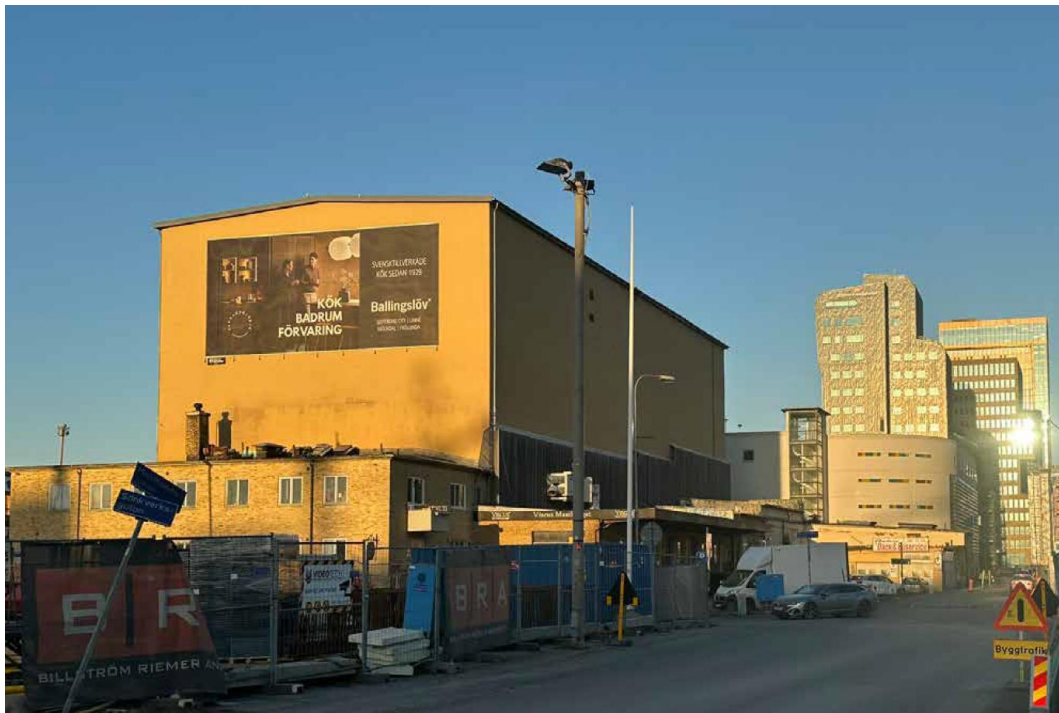
Rivning

Planförslaget innebär att kylhuset och samtliga tillbyggnader inom fastigheten kan rivas.

Kylhuset med tillbyggnader bedöms ha ett kulturmiljövärde. Byggnadshistorisk utredning har tagits fram och finns sammanfattad under rubriken *Sammanfattning av planeringsunderlagen*.

En avvägning har gjorts mellan intresset att bevara kulturmiljön mot intresset att utveckla stadsmiljön med ny bebyggelse. Intresset att uppföra ny bebyggelse på platsen bedöms väga tyngre. Mer information finns under rubriken *Överväganden som ligger till grund för detaljplanen - Hushållning med mark- och vattenområden*.

För att i möjligaste mån bevara kvalitativa material och detaljer från Kylhuset samt för att främja ett cirkulärt och hållbart byggande bör en inventering och återbruksplan tas fram med specialistkompetens om kulturvärden. Exploatören ser bland annat möjligheter att återbruka det gula teglet, skärmtaket, järnbalkar, traverser, kopparplåtar och andra detaljer inom byggnadsprojektet. Andra byggnadsdelar till exempel fönster, portar, branddörrar, armaturer med mera avses mellanlagras och återanvändas i andra projekt eller säljas vidare på återbruksmarknaden.



Kylhuset, sett från Masthamnsgatan.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikstruktur

Detaljplanen innebär inte någon tillkommande utbyggnad av gator och annan allmän plats. Allmän plats är planlagd sedan tidigare och byggs förnärvarande ut enligt den omgivande detaljplanen för Järnvågsgatan från 2019 (nedan kallad Projekt Masthuggskajen). Planförslaget blir därmed en integrerad del av Projekt Masthuggskajen och dess principer för trafiken.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik är prioriterade framför motorfordon inom stadsdelen.

Första Långgatan, Järnvågsgatan och Järntorgsgatan utformas som klassiska stadsgator med gott om utrymme för gående och cyklister. Dessa utgör viktiga stråk för kollektivtrafiken. Järntorget utgör stadsdelens centrum- och knutpunkt för korsande trafikströmmar av olika färdslag.

Behovet av bilparkering har bedömts restriktivt. Bilparkering för stadsdelens behov anordnas i gemensamma P-hus som är belägna i utkanten av kvartersbebyggelsen, nära huvudgator för att minska trafiken inom stadsdelen.

Lokalgatorna inom stadsdelen utformas som lågfartsgator. Masthamnsgatan utreds kunna regleras som gångfartsområde. Det innebär att gatan utformas som långsträckta torg utan trottoar samt möbleras på ett sätt som begränsar hastigheten för passerande motorfordon. Bilar ska kunna ta sig fram, men på de gåendes villkor. Masthamnsgatan kopplar samman stadsdelens västra och östra delar. Ett strategiskt mål för Masthamnsgatan är att det blir ett tillåtande och aktivitetstråk med lekmöjligheter.



Lila pil visar hur Masthamnsgatan knyter ihop stadsdelens park- och torgytor, en lågfartsgata med lek och aktivitetstråk. Karta från Projekt Masthuggskajen.

Kollektivtrafik

I direkt närhet till planområdet finns bra kollektivtrafik. Byggnation pågår inom projekt Masthuggskajen för att ytterligare stärka dess standard och kapacitet. Kollektivtrafiken beskrivs närmare i avsnittet *Planeringsförutsättningar – Befintliga förhållanden – Trafik*.

Gång- och cykelvägar

Området är väl försett med gång- och cykelvägar. Byggnation pågår inom projekt Masthuggskajen i vilket gång- och cykelvägar ges ökade ytor och prioritet. Det beskrivs närmare i avsnittet *Planeringsförutsättningar – Befintliga förhållanden – Trafik*.

Trafikalstring

Trafikalstringen till följd av ny detaljplanen bedöms som låg. Därav har det inte bedömts nödvändigt att studera närmare hur trafikalstringen fördelar sig på befintliga gator. Detaljplanens byggrätt (cirka 19 500 kvm kontor och 4 500 kvm bostäder) bedöms generera cirka 2 400 personresor/dygn. Dessa bedöms fördela sig på cirka 600 gång-, 240 cykel-, 1200 kollektivtrafik- och 330 bilresor enligt stadens trafikstrategi för 2035.

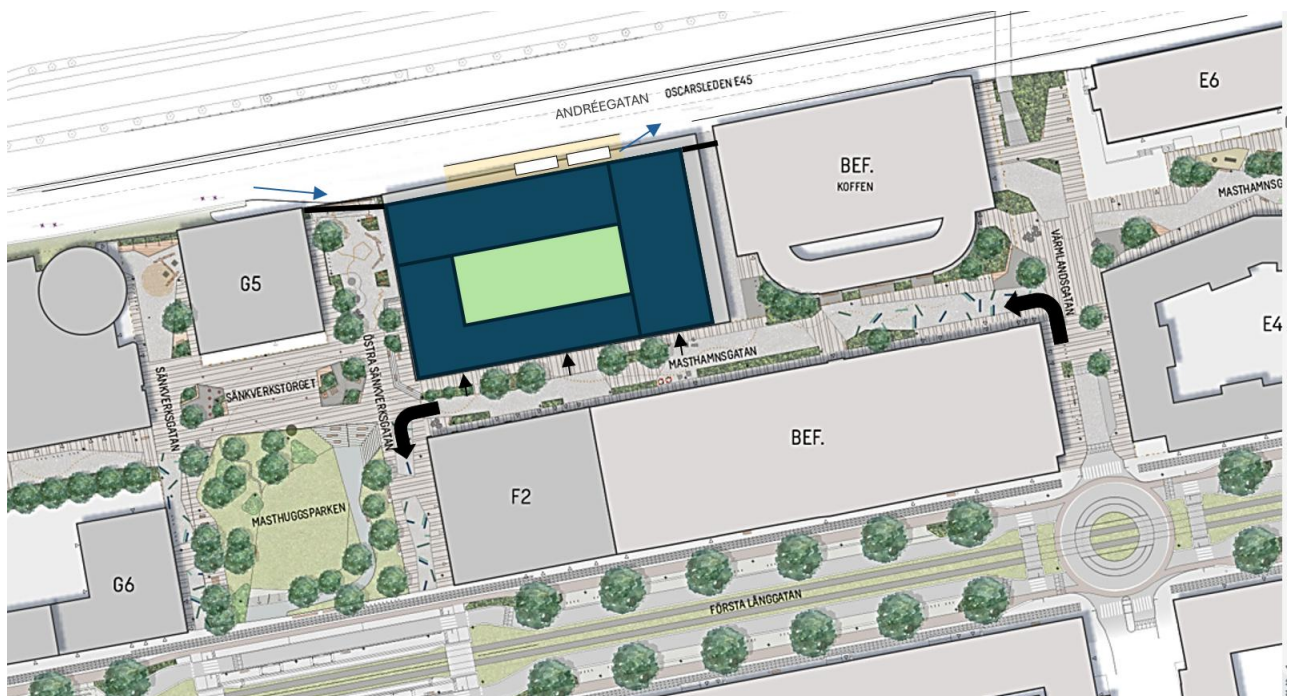
Tillfällig angöring och avfallshantering på allmän plats

Fastigheten angränsar till torg och lågfartsgator där trafik är tillåten på gåendes villkor men bör undvikas i möjligaste mån. Det kommer därmed inte att finnas några markerade platser för tillfällig angöring. Parkering ska ske i P-husen och det kommer bara att vara tillåtet att göra korta stopp på Masthamnsgatan och andra lokalgator för avlämning- och upphämtning.

Fastigheten gränsar i väster till Sänkverkstorget/Östra Sänkverksgatan där tillfällig angöringstrafik helt bör undvikas eftersom det ska fungera som en attraktiv torgmiljö. Huvudentréer till tänkta centrumverksamheter; hotell och matbutik ska därför placeras och adresseras ut mot Masthamnsgatan. Vid behov av kort stopp/angöring på Masthamnsgatan bör tillfart från Första Långgatan ske via Värmlandsgatan och Masthamnsgatan medan utfart till Första Långgatan bör ske via Östra Sänkverksgatan. På så sätt undviks onödiga stopp med vändning på Sänkverkstorget, se karta bredvid.

För rörelsehindrade kommer det att finnas möjlighet att parkera på särskilda platser inom lokalgatorna. Platserna kommer inte att skyltas men vara förankrade med stadens trafikreglering.

Avfallshantering kommer att vara möjligt från Masthamnsgatan. I projekt Masthuggskajen har angöringsytor synkats med miljörum för samtliga fastigheter. Detaljplanen för Andréegatan kommer att utnyttja en angöringsplats för sopbil som kommer att finnas på Masthamnsgatan vid östra kanten av kvarteret. Miljörummet kommer att placeras på lämpligt avstånd till denna plats. Vid sophämtning finns utrymme för personbilar att passera.



Föreslagen angöring för varuleveranser inom fastigheten

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter vilket genererar varuleveranser. Exploatören har önskemål om att etablera en livsmedelsbutik (detaljplanen reglerar maxstorlek för dagligvaruhandel) och ett hotell. Nuvarande samrådsförslag visar/möjliggör två alternativa placeringar av varumottagning inom fastigheten; dels ett huvudalternativ mot norr med in-/utfart från Andréégatan, dels alternativ 2 mot öster med in-/utfart från Masthamnsgratan.

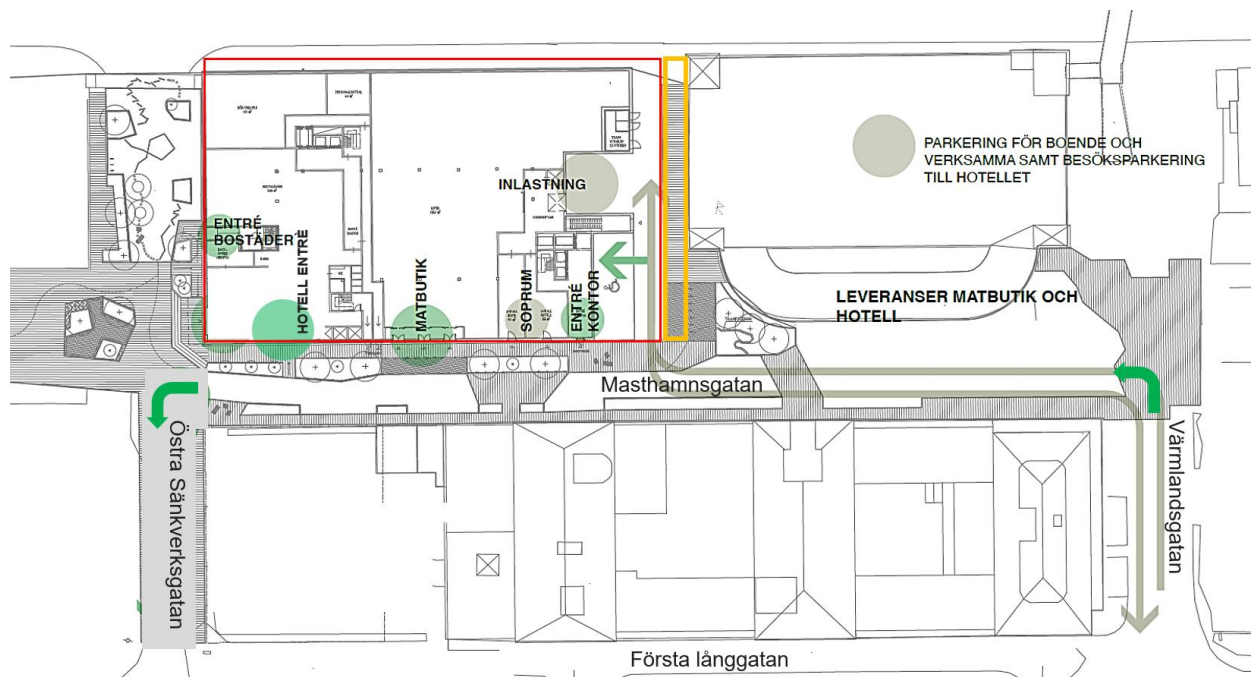
Huvudalternativet är att fastigheten behåller sin varumottagning inom fastigheten mot norr mot Andréégatan, så som det fungerar idag. Säkerhetsracket är beläget 2,3 meter norr om fastighetsgränsen. I detaljplanen regleras en byggnadsfri zon om 2 meter samt ytterligare 2,5 meter i del av bottenplan för att ge plats för varumottagning. Utrymmet mellan säkerhetsracket och fasad blir som mest 6,8 meter.

Mot Andréégatan bedöms varumottagningen att störa minst jämfört med alternativet med infart via Masthamnsgratan och varumottagning i kvarterets östra del. Andréégatan/E45 är visserligen en stor trafikled idag, där korsningar och angöringsgator normalt undviks. Men med beaktande av trafikledens centrala läge i staden, den begränsade hastigheten och att korsningen med Östra Sänkverksgatan stängs bedömer Staden att det ändå bör vara acceptabelt att behålla angöringen för varuleveranser. Förutsättningarna för trafikleden kommer med stor sannolikhet att förändras inom några år i samband med att färjeterminalen flyttar till Arendal. Staden anger som viljeinriktning i pågående ändring av översiktsplanen att intresseanspråket för E45 bör hävas/flyttas i samband med färjeterminalens flytt. Därefter föreslås trafikleden omvandlas till en integrerad stadsgata

med lägre hastighet och möjliggöra för en fortsatt stadsutveckling längs Södra Älvstranden.

Alternativ – varumottagning mot öster: Alternativet förutsätter tillfart från Masthamnsgatan vilket bedöms som mindre lämpligt. Inom stadsdelens lågfartsgator främjas en god och trygg boendemiljö där biltrafiken avses minimeras. Det gäller främst Masthamnsgatan som utgör ett viktigt stråk för oskyddade trafikanter i stadsdelen samt Sänkverksgatorna som ramar in Masthuggsparken och Sänkverkstorget. Parkeringshus och varumottagning till övriga kvarter i stadsdelen sker från huvud-/lokalgator i kanten av stadsdelen, från Hälsingegatan i öster samt från Första Långgatan via Värmlandsgatan och belastar därför inte Masthamnsgatan.

Mot öster gränsar fastigheten till kvartersmark, P-huset Koffen. Samrådsförslaget är utformat med en byggnadsfri zon om 5 meter. Inom den byggnadsfria zonen finns plats för eventuell varumottagning enligt skissen nedan. Ytan används även för tillfart till parkeringsplatser för rörelsehindrade, dagvattenmagasin under mark och allmän elledning. För att nå varumottagningen behöver leveransfordon svepa över grannfastigheten för parkeringshuset Koffen. Därför krävs enligt detta alternativ ett servitut för att säkerställa utrymmet. Om varumottagningen beslutas mot Andréegatan enligt huvudalternativet, kan den byggnadsfria zonen åt öster eventuellt smalnast av/byggrätten utökas.



Principskiss som visar alternativet med varumottagning mot öster, inom fastigheten (rödmarkerad) samt inom servitut på grannfastigheten (gulmarkerat).

Parkering / cykelparkering

I enlighet med trafikprinciperna i Projekt Masthuggs kajen är detaljplanens behov av bilparkering begränsad på fastigheten. Bilparkeringsbehovet ska ske i samlade i P-hus i syfte att minska biltrafiken inom lokalgatorna samt för att främja hållbara färdsätt. I detaljplanen regleras att endast bilparkering för rörelsehindrade och bilpool är tillåten inom fastigheten, max 5 platser totalt.

En Mobilitets- och parkeringsutredning har utförts av Koucky & Partners AB och finns sammanfattad under *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.

Det slutliga parkeringsbehovet för bil efter föreslagna avdrag är: 54 bilplatser, varav 1 plats för bilpool. Parkering för bilar sker i närliggande P-hus genom parkeringsköp för 50 platser hos Göteborg Stad Parkering AB. För rörelsehindrade planeras fyra parkeringsplatser inskjutna i den östra fasaden. Därifrån kan rörelsehindrade nå bostäder och verksamheter i byggnaden med hiss.

Det slutliga parkeringsbehovet för cykel är: 281 cykelplatser, varav 160 för boende och deras gäster, 102 för personal, 19 för besökare till verksamheter. Behovet av cykelparkering ska tillgodoses inom fastigheten. Därutöver planeras även offentliga cykelplatser på allmän platsmark- på närliggande lokalgator.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för personer med funktionsvariation skall tillgodoses. I samband med bygglov ska det säkerställas att fastigheten uppfyller plan- och bygglagens krav på tillgänglighet.

För rörelsehindrade planeras fyra parkeringsplatser inskjutna i den östra fasaden, inom 25 meter från närmaste entré. Därifrån kan rörelsehindrade nå bostäder och verksamheter i byggnaden med hiss.

För rörelsehindrade besökare kommer det att finnas möjlighet att parkera på särskilda platser inom lokalgatorna. Dessa platser kommer inte att skyltas men vara förankrade med stadens trafikreglering.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 10 skolplatser och 7 förskoleplatser (för 50 bostäder).

Behovet av förskoleplatser bedöms tillgodoses genom planerade förskolor inom gällande detaljplan för Järnvägsgatan från 2019. Två nya förskolor med vardera fyra avdelningar planeras, dels en på 100 meters avstånd intill nya Masthamnsparken (i kvarter B2), dels en intill nya Järnvågsparken på 600 meters avstånd (i kvarter G6).

Behovet av skolplatser bedöms tillgodoses genom befintliga grundskolor. Närmsta låg- och mellanstadieskola är Oscar Fredriksskolan F-6 och närmsta högstadieskola är Nordhemsskolan. Dessa är belägna 0,7 respektive 1 km från planområdet.

Friytor och parker

Planområdet omfattar idag endast exploaterad hårdgjord mark. För nya bostäder skapas en vistelseyta inom kvartersmarken genom en mindre gårdsyta, på upphöjt takbjälklag i kvarterets mitt samt på takterrassen som är belägen mot Masthamngatan och Östra Sänkverksgatan. Gårdsytan och takterrassen ska utformas som gemensamma vistelseytor för de boende med uteplatser, grönska och ytor för mindre barns lek- och rörelsebehov. Detaljplanen reglerar att innegård och takterrass ska medge utevistelse för boende. Bjälklag under gård och takterrass ska dimensioneras och utformas planterbart till minst 30% av respektive yta samt med minsta jorddjup på 60 cm. Högst 30% av bjälklaget under gården får anordnas med takfönster från underliggande verksamheter.

Gården och takterrassen utgör de gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena för buller. Därutöver anordnas balkonger till bostäderna. De flesta av byggnadernas balkonger klarar inte bullerkraven och definieras därför som kompletterande uteplatser.

Masthuggets befintliga och planerade parker beskrivs under rubriken *Planeringsförutsättningar - Befintliga förhållanden - Sociala förutsättningar*.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanens markanvändningskarta anger blandad stadsbebyggelse i innerstaden samt omvandlingsområde - Södra älvstranden. För omvandlingsområde anges att stora investeringar krävs i övergripande infrastruktur och offentliga rum. Lågintensivt markutnyttjande avses förändras till tät blandad stadsbebyggelse.

Förslaget stadskvarter med kontor, bostäder och lokaler i entréväningen stämmer väl med översiktsplanens utvecklingsinriktningar; Nära, sammanhållen och robust. Kvarterets höjd och exploateringsgrad är relativt hög med 8-10 våningar, men går i linje med omkringliggande detaljplan och översiktsplanens mål om tät blandad stadsbebyggelse. Området ligger i innerstaden och det finns en utvecklad infrastruktur, service och kollektivtrafik som tas tillvara. Det ger fler människor goda förutsättningar för hållbara resmönster.

Förslaget har goda förutsättningar att gå i linje med kvartersstaden och hög arkitektonisk kvalité utifrån en klassisk arkitektur utifrån stadens budget. Bedömning av kvarterets föreslagna höjd och gestaltning finns under rubriken *Planförslagets huvuddrag-Bebyggelse*.

Hushållning med mark- och vattenområden

Vid utarbetande av denna detaljplan gör Stadsbyggnadsförvaltningen en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare prövas detaljplanen mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera.

Planförslaget innebär rivning av Kylhuset, en byggnad med kulturmiljövärde. I avvägning mellan motstående allmänna och enskilda intressen har exploateringsintresset bedömts väga tyngre än intresset av ett bevarande av kulturmiljön.

Ekologisk hållbarhet

Rivning och nybyggnation är ekologiskt hållbart utifrån att det medger en högre exploateringsgrad och därmed en mer effektiv markanvändning. Utvecklad infrastruktur, service och kollektivtrafik tas tillvara. Det ger fler människor goda förutsättningar för hållbara färdvägar.

Ett bevarande av Kylhuset är dock mer ekologiskt hållbart utifrån aspekten att byggnaden återanvänds. Det är mer resurseffektivt, mindre nya byggnadsmaterial förbrukas och rivningsavfall kan undvikas i högre grad.

Ekonomisk hållbarhet

Rivning och nybyggnation ger en högre exploateringsgrad och är därmed mer ekonomiskt hållbart för exploatören.

Rivning och nybyggnation utifrån aspekten ekonomisk hållbarhet är också ett allmänt intresse för staden. Staden har mål om hög täthet/exploateringsgrad för den utvidgade innerstaden för att generera tillväxt genom fler arbetstillfällen och invånare.

Social hållbarhet

Rivning och nybyggnation är i viss mån positivt för social hållbarhet; Dels eftersom det ger ett tillskott av bostäder, vilket är positivt utifrån funktionsblandning, dels eftersom den högre byggnadsvolymen ger en bättre bullerdämning mot trafikleden, vilket är positivt för boendemiljön i stadsdelen.

Rivning av Kylhuset innebär dock en förlust av kulturmiljövärde. Ett bevarande bedöms som mer socialt hållbart. Kylhuset är en av få kvarvarande byggnader som ger en historisk förankring till Masthuggskajens tidigare industri- och hamnverksamhet. I den

pågående stadsomvandlingen är det särskilt viktigt att värna stadsdelens kvarvarande kulturmiljö.

Stora stadsomvandlingar, såsom pågår i Projekt Masthuggskajen, leder ofrånkomligen till ökade markvärden och därmed sämre förutsättningar för mindre köpstarka hyresgäster. Ett diversifierat utbud av kultur- och småverksamheter som funnits och delvis fortfarande karakteriserar och berikar Masthugget med mångfald riskerar att försvinna.

Bedömning

I avvägning mellan motstående intressen bedömer förvaltningen att exploateringsintresset väger tyngre än intresset av att bevara kulturmiljön. Ett bevarande är förenat med stora utmaningar och kostnader för att göra byggnaden funktionell för nya verksamheter. Med hänsyn till kommande utveckling av Masthuggskajen, delen norr om Andréegatan är det svårt att bevara Kylhusets visuella koppling till älven utan att minska den tänkta exploateringen längs kajen enligt stadens strukturplan för Södra Älvstranden. Vid ett bevarande och eventuell tillbyggnad är det svårare att nyttja markytan på ett effektivt sätt. Att möjliggöra för en hög exploateringsgrad i innerstaden bedöms vara mer ekonomiskt och miljömässigt hållbart.

Planen bedöms inte innebära påtaglig skada av riksintressen, redovisas närmare i avsnittet *Konsekvenser*.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids, redovisas närmare i avsnittet *Konsekvenser*.

Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

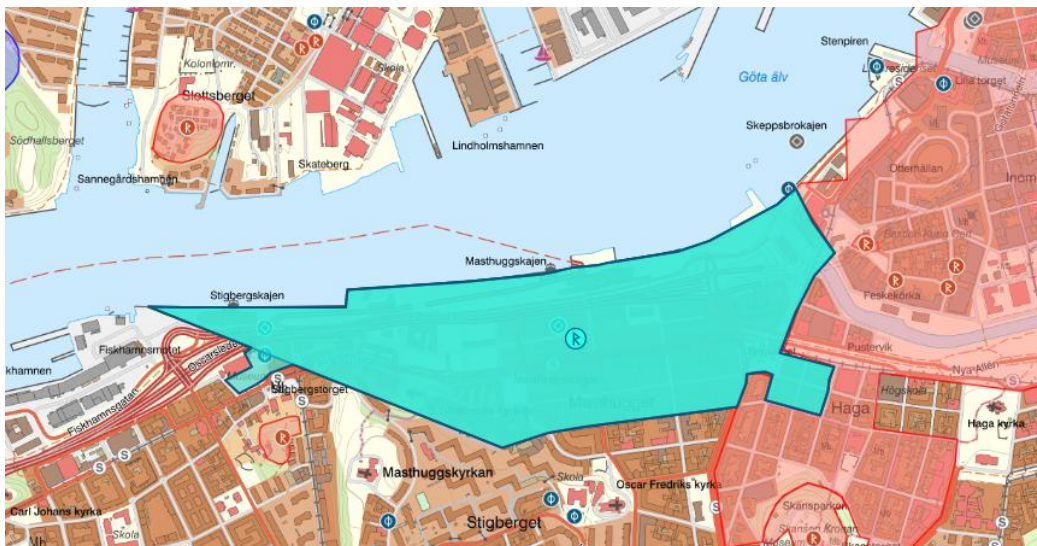
Upphävande av strandskydd

Del av planområdet ligger inom område där strandskydd 100 meter från Göta Älv inträder vid planläggning. Ny detaljplan innebär att strandskyddet upphävs för del av allmän plats; del av Andréegatan samt Emigrantvägen. En bedömning av tillämpliga skäl för att upphäva strandskyddet finns i avsnittet *Konsekvenser*.

Fornlämning

Hela planområdet ligger inom fornlämningen RAÄ Göteborg 342:1, vilken utgörs av stadslager och kajlämningar från 1600–1800-tal. Fornlämningen omfattar ett mycket stort område. År 2001 gjordes en arkeologisk undersökning på den angränsande fastigheten Masthugget 29:1 (parkeringshuset Koffen) i samband med vilken hamnlämningar från 1700-talet konstaterades. Fornlämningen har också undersökts i samband med planläggningen och utbyggnad inom projekt Masthuggskajen.

All framtida exploatering ska föregås av en arkeologisk förundersökning alternativt schaktningsövervakning. Det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över. Det är länsstyrelsen som fattar beslut om ingrepp i fornlämning. Samråd ska ske med länsstyrelsen om vilka undersökningar som krävs i samband med detaljplanen respektive vid rivning och byggnation.



Fornlämning RAÄ Göteborg 342:1

Reglering av fastighetsindelning

Bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning akt 3-4029) fastställdes 1949-02-18 och gäller för Masthugget 29:4. Det bedöms inte nödvändigt att reglera fastighetsindelningen och den upphävs därmed i den nya detaljplanen. Det innebär att fastigheten kan delas upp i flera fastigheter.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA ₁	Lokalgata	Inom dessa ytor finns behov av planstöd för buller- och högvattenskydd respektive bullerskydd.	Del av Emigrantvägen samt del av Östra Sänkverksgatan.
VÄG ₁	Genomfartsväg	Ytan är med av plantekniska skäl och bekräftar nuvarande användning i likhet med hur Andréegatan är planlagd inom angränsande detaljplan.	Andréegatan/E45 norr om fastigheten.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Blandade användningar eftersträvas. Bestämmelsen säkerställer att kvarteret används för bostäder, där det är möjligt med hänsyn till störningar. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	Sydvästra delen av kvarteret. Begränsas med s- bestämmelse till vissa våningsplan.
C	Centrum	Bestämmelsen säkerställer centrum- och service-verksamheter i gatuplan. Syftar till levande bottenvåningar. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	Inom hela kvarterets gatuplan samt övriga delar som inte är reserverade för bostäder.
D	Vård	Blandade användningar eftersträvas. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	I hela kvarteret med undantag för ytor som är reserverade för bostäder.
E ₁	Transformatorstation	En transformatorstation behöver integreras i byggnaden. Utgör kvartersmark för allmänt ändamål.	I gatuplan i kvarterets nordöstra hörn.

H	Detaljhandel	Blandade användningar eftersträvas. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	I hela kvarteret med undantag för ytor som är reserverade för bostäder.
S ₁	Gymnasium och vuxenutbildning	Kvarteret bedöms endast lämpligt för utbildning utan behov av skolgård. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	I hela kvarteret med undantag för ytor som är reserverade för bostäder.
(B ₁)	Bostäder får överbygga lokalgata.	För att möjliggöra att balkonger, burspråk och skärmtak får kraga ut över allmän plats. Utgör kvartersmark för enskilt byggande.	2,5 meter ut över Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan.
(C ₂), (D ₂), (H ₁), (S ₂)	Centrum/ Vård/ Detaljhandel/ Gymnasium får överbygga lokalgata.	För att möjliggöra att skärmtak får kraga ut över allmän plats.	2,5 meter ut över Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Utformning av allmän plats			
Bullerskärm ₁	Bullerskärm ska anordnas.	Bullerskärmen är planlagd sen tidigare. Utrymmet utökas för att säkerställa skärmen får planstöd att möta upp mot nytt hushörn enligt detaljplanen.	I slutet av Östra Sänkverksgatan. Bullerskärmen ska sluta tätt mot byggnadernas hushörn.
Buller- och högvattenskydd ₁	Buller- och högvattenskydd ska anordnas.	Ge planstöd och säkerställa utbyggt buller- och högvattenskydd.	Inom lokalgata, söder om Emigrantvägen.
Begränsning av markens nyttjande			
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken syftar till att ge plats för förgårdsmark, angöring och tekniska anläggningar.	2 meter mot norra fastighetsgränsen och 5 meter mot östra fastighetsgränsen.
Byggnaders användning			
S ₁	Centrumverksamhet ska anordnas i gatuplan. Mot norr ska	Säkerställa levande bottenvåningar med	Gäller för all byggnadsyta i

	konstruktionen möjliggöra framtida entréer till centrum-verksamheter. Minst 60% av fasadlängd mot allmän plats gata ska innehålla centrumverksamheter.	centrum- och service-verksamheter. Förbereda för entréer till serviceverksamheter ska kunna öppnas upp om Andréegatan byggs om till en stadsgata.	gatuplanet ut mot lokalgatorna samt mot Andréegatan.
s ₂	Bostäder får ej anordnas i gatuplan. Bostadsanknuten verksamhet tillåts i gatuplan tex. cykelrum, trapphus med mera.	Se motiv för s ₁ ovan.	All kvartersmark för bostäder.
s ₃	Våningsplan ovan gatuplan får endast användas för bostäder. För våningsplan 1-2 är bestämmelsen begränsad till minst 6 meter från västra fasaden.	Säkerställa bostadsändamål där det är möjligt.	Användningsytan för bostäder mot väster och del av användningsytan mot söder.
s ₄	Våningsplan ovan våningsplan 3 får endast användas för bostäder. Bostäder får ej anordnas i plan 1-3.	Säkerställa bostadsändamål där det är möjligt.	Del av användningsytan för bostäder mot söder.
s ₅	Gård samt takterrass ska medge utevistelse för boende.	Säkerställa att ytor för utevistelse anordnas	Gård och takterrass över bostäderna.
Ingen bestämmelse på plankartan	Marken/byggnaden får inte användas för bilparkering. Endast bilparkering för rörelsehindrade och bilpool är tillåten, max 5 platser totalt.	Att begränsa bilanvändningen i stadsdelen. Parkering tillåts endast i P-hus.	Gäller all kvartersmark.
Höjd på byggnadsverk			
h ₁	Högsta nockhöjd är mellan +27 och +32 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 27 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd + 32 gäller minst 1,5 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv.	Reglera en lägre byggnadshöjd mot söder och väster	Inom användningsområdet för bostäder med undantag för gårdsytan.
h ₂	Högsta nockhöjd är mellan +28,5 och +36 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 28,5 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd + 36 gäller minst 1,5 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv.	Reglera en högre nockhöjd mot norr.	Inom del av användningsområdet för verksamhet mot Andréegatan.

h ₃	Högsta nockhöjd är mellan +28,5 och +41 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 28,5 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd +32 respektive +41 meter gäller minst 1,5 meter respektive minst 3 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv.	Reglera en högre nockhöjd mot öster.	Inom användningsområdet för verksamhet mot öster och del av användningsområdet mot norr.
h ₄	Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan.	Reglera takhöjd på innergården.	Innergården
h ₅	Utöver tillåtna nockhöjder får ett 1,1 meter högt genomsiktligt (ej glas) räcke uppföras, minst 0,3 meter in från fasadliv över den lägre nockhöjden och minst 1 meter in från indraget fasadliv över den högre nockhöjden.	Möjliggöra takräcke över nockhöjd och reglera att det placeras en bit in från fasad för att inte bygga på upplevelsen av byggnadens höjd.	Inom användningsområdet för bostäder med undantag för gårdsytan.
h ₆	Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3.5 meter över gården respektive takterrassen.	Möjliggöra mindre bostadskomplement ovan högsta nockhöjd.	Gäller för innergården samt del av taket över bostäderna. Del av taket avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
h ₇	Högsta totalhöjd på byggnadsdelar är 1.5 meter över taket	Möjliggöra mindre byggnadsdelar ovan högsta nockhöjd.	Inom del av takytan kontorsbyggnaderna. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
Utnyttjandegrad			
e ₁	Utöver tillåten nockhöjd får bostadskomplement på gården uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm.	Möjliggöra mindre bostadskomplement ovan högsta nockhöjd.	Inom gården.
e ₂	Utöver tillåten nockhöjd får byggnadsdelar på taket uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm.	Möjliggöra mindre byggnadsdelar ovan högsta nockhöjd.	Inom del av takytan kontorsbyggnaderna. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
e ₃	Utöver tillåten nockhöjd får bostadskomplement på takterrass uppföras med en största	Möjliggöra mindre bostadskomplement	På del av taket över bostäderna. Avgränsas med

	sammanlagd byggnadsarea om 80 kvm.	ovan högsta nockhöjd.	sekundär egenskapsgräns.
e ₄	Största byggnadsarea för transformatorstation är 40 kvm. Byggrätten gäller endast inom gatuplan.	Precisering av byggrätten för transformatorstationen inom E-området.	Inom E-område i nordöstra hörnet.
Ingen planbestämelse på plankartan	Största bruttoarea för dagligvaruhandel är 1700 kvm inom kvartersmark.	Att begränsa mängden varutransporter som dagligvaruhandel reglerar.	Gäller för all kvartersmark.
Markreservat för allmännyttiga ändamål			
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	För att reservera plats för elledning fram till transformatorstation inom E ₁ -området.	Inom prickmarken mot öster och i del av prickmarken mot norr.
Skydd mot störningar			
m ₁	Skärm, genomsiktig, ska anordnas som skydd mot luftföroreningar från trafikleden. Skärm ska utformas med tillgänglighet till elledning inom u-område.	För att säkerställa utrymme för skyddsskärm. Skärmen behöver också uppföras utanför detaljplanen, på grannfastigheten i öster för att sluta tätt mellan byggnaderna.	I nordöstra hörnet av fastigheten.
m ₂	Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms.		Inom byggrätt för bostäder.
Utfart			
Sträck med ringar	Utfartsförbud	Tydliggöra placering av fortsatt in- och utfart mot Andréegatan. In- och utfarten behövs för angöring av varuleveranser.	I gränsen ut mot Andréegatan. Utfartsförbudet överensstämmer i bredd med befintligt skydds-räcke.
Utformning			
(f ₁)	Skärmtak får uppta högst 75 % av fasadlängd inom användningsområdet.	Möjliggöra och begränsa av estetiska skäl.	Ut mot gata i vissa fasadavsnitt utanför verksamheter.

(f ₂)	Balkonger och burspråk får sammanlagt uppta högst 50% av fasadlängd inom användningsområdet. Balkonger ska vara öppna. Burspråk får kraga ut högst 60 cm. Underkant för burspråk är minst 4,7 meter ovan mark.	Möjliggöra och begränsa av estetiska skäl.	Ut mot gata i vissa fasadavsnitt utanför bostäder.
(f ₃)	Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över lokalgatan. Underkant för skärmtak är minst 3,5 meter ovan mark.	I detta gatuavsnitt ligger marken på en högre nivå och behöver inte nås med underhållsfordon, varför skärmtaket kan regleras till en lägre höjd.	Ut mot gata i vissa fasadavsnitt utanför verksamheter.
(f ₄)	Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över lokalgatan. Underkant för skärmtak är minst 4,7 meter ovan mark.	Fri höjd behöver regleras för att gatan ska vara tillgänglig för underhållsfordon. Placering har anpassats efter gatuträden.	Ut mot gata i vissa fasadavsnitt utanför verksamheter.
(f ₅)	Balkonger får kraga ut högst 1 meter. Underkant för balkonger är minst 4,7 meter ovan mark.	Fri höjd behöver regleras för att gatan ska vara tillgänglig för underhållsfordon.	Ut mot Östra Sänkverksgatan i vissa fasadavsnitt utanför bostäder.
(f ₆)	Balkonger får kraga ut högst 0,6 meter. Underkant för balkonger är minst 4,7 meter ovan mark.	Fri höjd behöver regleras för att gatan ska vara tillgänglig för underhållsfordon.	Ut mot Masthamnsgatan i vissa fasadavsnitt utanför bostäder.
(f ₇)	Balkonger får kraga ut högst 0,6 meter. Underkant för balkonger är minst 14 meter ovan mark.		Ut mot gata i vissa fasadavsnitt utanför bostäder.
f ₈	Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över prickmark och uppta högst 50 % av fasadens längd.	För att möjliggöra skärmtak över prickmark.	Över prickmarken i öster, inom fastigheten.
f ₉	Byggnad får uppföras. Fri höjd från marken ska vara minst 4,7 meter	För att begränsa byggrätten mot norr i gatuplan. Ytan behövs för angöring av varutransporter.	För del av byggrätten mot norr. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Ingen planbestämelse på plankartan.	För fasad mot väster och norr gäller att glasytorna på gatuplan ska vara minst 50 % och max 75% av gatuplanets respektive fasadlängd och bröstningen högst 50 cm. För fasad mot söder gäller motsvarande för användningsområdet BCDHS ₁ .	Säkerställa förutsättningar för öppna och levande bottenvåningar.	Gäller för all kvartersmark.
Utförande			
b ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostads-rummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller istället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.	Säkerställa att bostäderna klarar bullerkraven.	Gäller för alla bostäder
b ₂	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Säkerställa att bostäderna klarar bullerkraven.	Gäller för alla bostäder
b ₃	Bjälklag under gård och takterrass ska dimensioneras och utformas planterbart till minst 30% av respektive yta samt med minsta jorddjup på 60 cm. Högst 30% av bjälklaget under gården får anordnas med takfönster från underliggande verksamheter.	Säkerställa att ytor för utevistelse anordnas och dimensioneras för plantering.	Gård och takterrass över bostäderna.
b ₄	Fönster mot Andréegatan (E45) får inte vara öppningsbara. Friskluftsintag ska placeras högt och på oexponerad sida sett från Andréegatan. Utrymningsvägar ska placeras så att det är möjligt att utrymma bort från Andréegatan.	Riskreducerande åtgärder för vid händelse av brandolycka på Andréegatan.	För byggrätten ut mot Andréegatan.
Ingen planbestämmelse	Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,35 i gatuplan. Källare ska utföras med	Skyddsåtgärd mot översvämning.	Gäller för all kvartersmark.

på plankartan.	vattentät konstruktion till den nivå om inte annat översvämningsskydd ordnas.		
Ingen planbestämmelse på plankartan.	Minsta våningshöjd i byggnadens gatuplan är 4,5 meter.	För att säkerställa tillräcklig våningshöjd för lokaler i gatuplan.	Gäller för all kvartersmark.
Villkor för startbesked			
a ₁	Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnation och bullerskärm mot Andréegatan anordnats som medför att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostad klaras.	Säkerställa att bullerskydd finns på plats innan bostäderna får användas.	Gäller för alla bostäder
Ingen planbestämmelse på plankartan.	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Säkerställa sanering innan byggnation.	Gäller för all kvartersmark.
Upphävande av strandskydd			
a ₂	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet har inget syfte. Upphävs så att gatu- och vägavsnittet är reglerat i likhet med intilliggande gällande detaljplan.	Inom allmän plats 100 meter från Göta Älv, Emigrantvägen och Andréegatan.
Fastighetsindelningsbestämmelser			
Ingen planbestämmelse på plankartan.	Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd år 1949 som tomtindelning akt 3–4029 upphävs.	För att möjliggöra att kvarteret delas upp i flera fastigheter.	Gäller för all kvartersmark
Genomförandetid			
Ingen planbestämmelse på plankartan.	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.		Gäller för hela planområdet.

Planeringsförutsättningar

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

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

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

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen av Kommunfullmäktige 2022-05-19, anger följande markanvändning för planområdet; *Blandad stadsbebyggelse-Innerstaden* samt preciseringarna: *Omvandlingsområde, Södra Älvstranden och Delområde centrala Göteborg*.

Ändring av översiktsplanen (ÖP-Ä) pågår och är inför granskning 2026. Den innehåller bland annat kompletterande rekommendationer och fördjupat kunskapsunderlag för Södra Älvstranden och Oscarsleden med mera:

Omvandlingsområde Södra Älvstranden: Rekommendation: Områden utpekade för stadsomvandling där stora förändringar och investeringar krävs i övergripande infrastruktur, offentliga rum och samhällsservice av olika slag. Objektsbeskrivning: Områdena har idag ett lågintensivt markutnyttjande och består mestadels av verksamheter. Markanvändning förändras till tät blandad stadsbebyggelse.

Förändrad markanvändning stadskärna: Rekommendation: Områden utpekade för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. De utgörs av tidigare industrimark och obebyggda områden. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk.

Därutöver finns följande information och rekommendationer för Södra älvstranden i ÖP-Ä som har relevans för planområdet:

- *Låt topografi, stadslandskap och bebyggelsestruktur söder om Oscarsleden vara en utgångspunkt för ny bebyggelseutveckling norr om Oscarsleden.*

- *Säkerställ att de många olika uttrycken för berättelsen om hamn- och sjöfartsstaden i viktiga kulturmiljöer, landmärken och symbolbyggnader värnas och synliggörs i en omvandling till blandstad.*
- *Verka för att Oscarsleden långsiktigt ska utvecklas mot en mer integrerad stadsgata genom fler plankorsningar, sänkta hastigheter och en mer stadsmässig utformning med fortsatt god framkomlighet för kollektivtrafik.*
- *Utveckla ett sammanhängande älvstråk med kajer för olika ändamål och nya platsbildningar, ihop med högvattenskydd vid ombyggnad av kajkonstruktioner.*
- *Utveckla och stärk den blågröna strukturen med nya parker och gröna stråk som kombineras med öppna lösningar för skyfall och dagvatten.*
- *Verka för en god balans av bostäder, verksamheter och kommunal service.*

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.



Strukturidé för Masthuggskajen inom Södra Älvstranden, Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 202-02-24

Planprogram

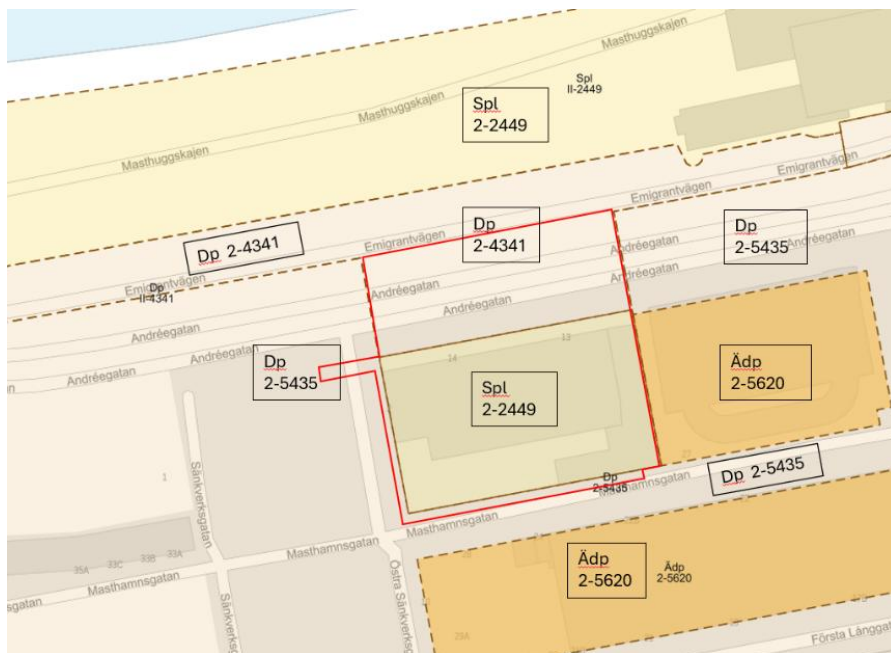
Byggnadsnämnden har 2012-06-19 beslutat att anteckna samrådsredogörelsen för program för detalplaner, Norra Masthugget, *Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik* (BN 1194/02). Planprogrammet beskriver att stadsdelen ska förtätas och kompletteras med bland annat bostäder, kontor, handel, grönytor och offentliga platser för att på sikt möjliggöra en blandad stadsbebyggelse. Området och bebyggelsen föreslås i huvudsak uppföras i form av en traditionell men modern

kvartersstad, med attraktiva, levande och varierade gatumiljöer med spännande mötesplatser, parker och torg.

Vision Älvstaden

Planområdet och Projekt Masthuggskajen omfattas av Vision Älvstaden antagen av kommunfullmäktige i Göteborg den 11 oktober 2012. Masthuggskajen är ett av flera utpekade förnyelseområden inom Älvstaden som ingår i Göteborgsregionens tillväxtstrategi, som syftar till att utveckla de centrala delarna av stadens kärna på båda sidorna om Göta älv. Ambitionen är att en utveckling av stadens centrala delar ska generera tillväxt genom att attrahera nya arbetstillfällen, nya branscher och invånare. Områdets strategiska läge på den södra älvstranden gör det till en viktig del av Älvstaden då det kan binda samman centrala delar av Göteborg. Visionen pekar ut förlängningen av kajstråket, norr och väster om planområdet, som stadsutvecklingsområde och möjlighet för staden att möta vattnet.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner:

- Gällande detaljplan akt 2-2449 (*Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Masthugget* från år 1942) anger kvartersmark för handel och industriändamål samt bostäder för bevakning inom fastigheten Masthugget 29:4. Byggnadens höjd är i olika delar reglerad till +19,5/ +35 meter över nollplan vilket i nuvarande höjdsystem motsvarar cirka +10,5/+25 meter över havet. Genomförandetiden har gått ut.

- Gällande detaljplan akt 2-4341 (*Detaljplan för väg 45*. från år 2000) som anger huvudgata för Andréegatan (E45) samt lokalgata för Emigrantvägen. Genomförandetiden har gått ut.
- Gällande detaljplan akt 2-5435 (*Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget* från år 2019-03-01) Den anger allmän plats lokalgata för Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan. Genomförandetiden går ut 2029-03-01. Planen har betydelse för ny detaljplan och beskrivs närmare nedan.

Planområdet ligger mitt i (samt överlappar med viss allmän plats) *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget*. För några kvarter inom denna detaljplan gjordes en ändring som vann laga kraft 2023-02-22 (akt 2-5620). Ändringsplanen gäller bland annat för intilliggande kvarter mot öster Kv 29 Koffen (Masthugget 29:1) och söder om Masthamnsgatan; Kv 28 Loggerten (Masthugget 28:10–11). Genomförandetiden är densamma som underliggande plan.

Detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan är ett stort stadsutvecklingsprojekt inom Södra Älvstranden och byggs för närvarande ut genom *Projekt Masthuggskajen*. Planen omfattar befintlig bebyggelse samt ett 15-tal nya kvarter mellan Skeppsbron och Masthamnstorget. Den möjliggör cirka nya 1300 bostadslägenheter samt tillkommande handel, kontor och verksamheter. Detaljplanens syfte, målsättningar och regleringar har betydelse för stadsdelen Masthuggskajen som helhet och utgör därför även en utgångspunkt för aktuellt planområde.



Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. från 2019.

Fastighetsindelning

Bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning akt 3-4029) fastställdes 1949-02-18 och gäller för Masthugget 29:4. Den upphävs i den nya detaljplanen.

Planbesked och planuppdrag

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av stadsbyggnadskontorets avdelningschef på delegation av byggnadsnämnden 2022-08-16.

Uppdrag att upprätta detaljplan med standardförfarande beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2024-08-27. Planarbetet startade 2024-08-27.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet är beläget 200 meter från den geografiska avgränsningen av riksintresset för kulturmiljö; Göteborg innerstad O2:1-5. Kylhusets koppling till riksintresset samt dess kulturhistoriska värde beskrivs närmare i avsnittet under *Sammanfattning av planeringsunderlagen* samt under *Konsekvenser*.

Riksintresse för kommunikation

Väg: Andréegatan även kallad Oscarleden och E45 utgör riksintresse för kommunikation. Exploateringsfastigheten Masthugget 29:4 gränsar till Andréegatan/E45 i norr. E45 övergår i Götatunneln 300 meter öster om planområdet. Riksintresset är knutet till Masthuggskajen som utgör riksintresse för innerhamn. Riksintresset för väg beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser*.

Hamn: Masthuggskajen är av riksintresse för hamnverksamhet och avgränsas söderut av E45. Preliminär tidplan är att Stenas färjeverksamhet vid Masthuggskajen flyttar till Arendal år 2032.

Strandskydd

Planområdet ligger inom område där strandskydd 100 meter från Göta Älv inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för del av allmän plats; Andréegatan och Emigrantvägen. En bedömning av tillämpliga skäl för att upphäva strandskyddet finns i avsnittet *Konsekvenser*.

Befintliga förhållanden

Mark och vegetation

Planområdet består helt av byggnader och hårdgjorda asfaltytor. Det finns ingen vegetation inom planområdet.

Geoteknik, grundvatten och radon

Geotekniskt PM och radonmätningar har tagits fram. Mer information finns i avsnittet Sammanfattning av planeringsunderlagen. Lokalstabiliteten hos de befintliga kajkonstruktionerna utmed Göta älv bedöms inte vara kritisk för planläggning av aktuellt område. Avståndet är 100 meter och området är plant.

Djupet till fast botten bedöms sannolikt överstiga 60 meter. Grundläggning rekommenderas att utföras med pålning, i första hand kohesionspålning, på grund av att lös sättningskänslig lera förekommer till stora djup. Grundvattennivån har uppmätts till mellan +1,0 och -0,85 och tros korrelera med aktuella nivåer i Göta älv med viss fördröjning som ökar med avståndet till älven.

Baserat på beräknad radiumhalt klassificeras marken i området som högradonmark.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram. Mer information finns i avsnittet Sammanfattning av planeringsunderlagen.

Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade avseende främst tungmetaller och PAH:er. Även om halterna är förhöjda bedöms det inte utgöra något förhinder för planerad markanvändning.

Kulturmiljö

Byggnaden finns sedan tidigare inte utpekad i något av stadens kulturmiljöprogram. I förprövningen inför planbesked och planuppdrag konstaterades att Kylhuset besitter vissa kulturhistoriska kvalitéer och är en av få byggnader kvar i området med tydlig koppling till Göteborgs hamnhistoria. Vidare konstaterades att en kulturmiljöinventering behöver tas fram som underlag och att planarbetet behöver ta ställning till om delar av bebyggelsen är värd att bevara och om en exploatering är möjlig där delar av bebyggelsen kan behållas.

En byggnadshistorisk utredning har tagits fram. Kylhuset med tillbyggnader bedöms ha ett kulturmiljövärde. Utredningen sammanfattas i avsnittet *Sammanfattning av planeringsunderlagen*. Ställningstagande till föreslagen rivning av Kylhuset redovisas i avsnittet *Överväganden som ligger till grund för detaljplanen*.

Fornlämningar

Hela planområdet ligger inom fornlämningen RAÄ Göteborg 342:1, vilken utgörs av stadslager och kajlämningar från 1600–1800-tal. Mer information finns i avsnittet Prövning enligt annan lagstiftning.

Sociala förutsättningar

Park och friytor

Förnärvarande finns inga utbyggda parker nära planområdet. Befintliga parker är Skansen Kronan, en stadsdelspark på 900 meters gångavstånd och Slottsskogen, en stadspark på 1,2 km gångavstånd från planområdet.

Parker och gröna stråk ska genomföras i projekt Masthuggskajen. Stor vikt läggs på en kvalitativ utformning för att skapa en god stadsmiljö även för barn och ungdomar. I direkt anslutning till planområdet tillkommer Masthuggsparken en bostadsnära park om cirka 2000 kvm som avses bli en mötesplats och målpunkt för både boende, besökare och närliggande förskola. Parken har en lågdel som utgör magasin vid skyfall. Vid Järnvågsgatan ovanpå Götatunneln, ca 600 meter från kvarteret tillkommer Järnvågsparken, en ny stadsdelspark. Den blir 0,6 hektar och är därmed mindre än stadens riktvärde för stadsdelspark vilket är 2 hektar).

Intill planområdet tillkommer även Masthamsgatan, en lågfartsgata. Den utformas som ett lek- och aktivitetstråk som kopplar samman stadsdelens västra och östra delar. Inom stråket blir det en variation av intima torgplatser och gröna ytor som blandas med lekfulla inslag. Masthamsgatan och andra lågfartsgator får marktäckande planteringar med träd och låga buskar. Planteringarna skapar grönskande öar i den hårdgjorda ytan vilka formar tydliga rumsligheter. Vegetationsytorna har också en viktig funktion för att samla ihop och rena dagvatten. Längs stråket reserveras även några ”frizoner” i syfte att möjliggöra för boende att medskapa kring utformning och funktion över tid.

Enligt översiktsplanen ska alla göteborgare ha max 300 meter gångavstånd till en mindre bostadsnära park om minst 2000 kvm och max 1 km till en stadsdelspark om minst 2 hektar. Det uppfylls för planområdet genom Masthuggsparken samt stadsdelsparken Skansen Kronan.

Riktvärdet för en god gestaltad livsmiljö är minst 15% offentlig friyta. För planområdet, vilket även gäller för stadsmiljön inom Projekt Masthuggskajen, är andelen offentlig friyta långt under riktvärdet. Masthugget och angränsande stadsdelar har stor brist på offentliga friytor, samtidigt som boendetätheten är hög. Med tanke på den stora bristen på offentlig friyta och det faktum att de planerade parkerna är små, är det särskilt viktigt att allmän plats inom Masthuggskajen byggs ut med hög kvalitet för att kunna hantera det stora besöksstryck som tillkommande bostäder och verksamheter kommer bidra med.

Detaljplanen innebär ingen ny allmän plats, men detaljplanen är via exploateringsbidrag med och finansierar utbyggnaden av omgivande allmän plats i Masthuggskajen.

Det är viktigt att staden i framtida stadsutvecklingsprojekt längs Södra Älvstranden planerar för kajpark och kajpromenad som kompenserar för bristen på offentlig friyta i den befintliga staden.

Statistik, upplåtelseformer, demografi

Inom primärområdet Masthugget (avgränsas av älven i norr, Slottsskogen i söder, av Bangatan i väster och av Värmlandsgatan och Vegagatan i öster) bor drygt 11 000 invånare (2020). Det är en tät urban miljö med i stort sett endast flerfamiljshus. Drygt 50 procent av bostäderna är mindre än 60 kvadratmeter. Drygt 60 procent av bostäderna upplåts som bostadsrätter och knappt 40 procent som hyresrätter. Andelen barn och unga under 20 år är lägre än göteborgssnittet medan andelen i åldrarna 25–35 år samt 60–75 år är något högre. I primärområdet är drygt 80 procent av hushållen en- eller tvåpersonshushåll. Andelen barnhushåll (16 procent) är något lägre än göteborgssnittet (23 procent). I primärområdet finns ett relativt gott utbud av kommersiell service.

Stadsliv och Mötesplatser, Historisk kontext

I samband med att detaljplanen för Järnvågsgatan, gjordes ett omfattande arbete med dialog, social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Detta material är även tillämpligt för nuvarande plan och används till del i beskrivningar och konsekvenser.

Masthuggskajen, Järntorget och Långgateområdet har av ålder och tradition varit en livfull stadsdel utvecklad i nära samspel med hamnen. Här har den göteborgska arbetarkulturen och den folkliga kulturen sina rötter. Kulturmiljöunderlaget lyfter att det är viktigt att se till de vinster detta område genererar i form av kultur, företagande och social hållbarhet i det långa loppet för att inte riskera att förlora områdets karaktär. Underlagen lyfter att Masthuggskajen med omnejd är en unik miljö i Göteborg som ger plats åt den idéburna sektorn, inkluderande miljöer och små verksamheter. Det finns ett rikt utbud av handel, service, restauranger, pubar och föreningslokaler. Rapporten Kommersen 2.0 från Göteborgs stadsmuseum 2014 beskriver Masthugget som ett område med historiskt progressivt socialt arbete riktat mot utsatta grupper i samhället. Genom att fungera som konsumtionsytor för personer med begränsade ekonomiska resurser erbjuder dessa verksamheter utsatta grupper tillgång till staden och dess utbud. I rapporten lyfts flera värdebärande mötesplatser som; Kommersen (revs 2022), Frilagret, Folkets hus, Teater Trixter, Folkuniversitetet, Kvinnohögskolan, Röda korset, Göteborgs rättvisecentrum, Boendestöd, Johanneskyrkan, Stadsmissionen, Ebbes hörna och Sjömanskyrkan.

Området Projekt Masthuggskajen är för närvarande under omvandling från tidigare hamn- och verksamhetsområde och lågt utnyttjad mark i form av öppna parkeringsytor till tät och högexploaterad blandstad för kontor, centrumverksamheter och bostäder. I

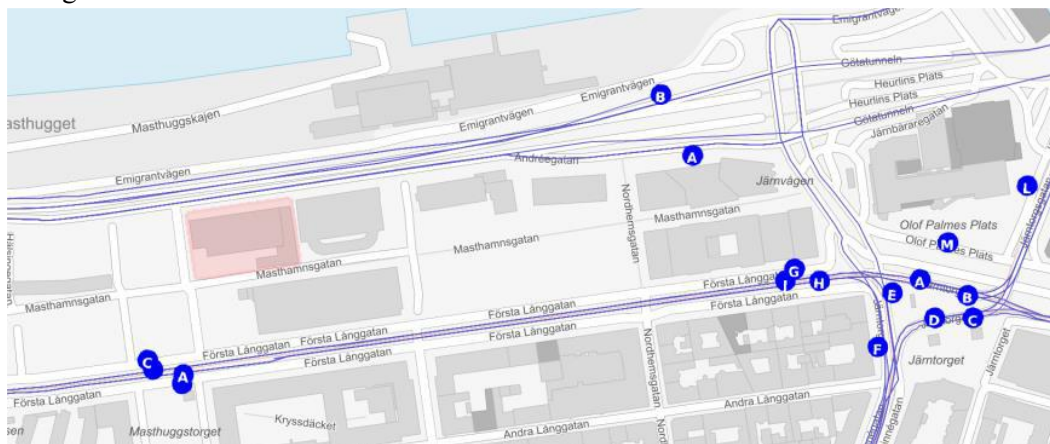
närliggande område (Järntorget, Linnégatan och Långgatorna) finns ett stort utbud av butiker, kaféer och restauranger. Både utbudet av service och demografin i området kommer att förändras under kommande år till följd av utbyggnaden av Masthuggskajen. Det finns stor risk att en upprustning och utveckling av området stöter bort befintliga aktörer. Sociala näringar och nätverk riskerar att försvinna och konsekvenserna för barn och unga är att viktiga stödfunktioner och skyddsnet behöver flytta och en alternativ ekonomi trängs ut.

Trafik, gång-, cykel-, kollektivtrafik och biltrafik

Inom Projekt Masthuggskajen har man arbetat aktivt för att främja hållbara transportmedel. Det innebär att omkringliggande gator till denna fastighet ska få goda förutsättningar att resa med gång- och cykel. De närmsta gatorna kommer att regleras som gångfartsområde och utformas på ett sätt som minskar andelen motorfordon. Man har kikat på viktiga stråk, exempelvis gångvägar mellan bostäder och förskolor, och utformat dem för att gynna gående.

Cyklister kan ta sig till planområdet genom gångfartsområdet men på gåendes villkor. Parkeringar har placerats ut med närhet till viktiga målpunkter. Närheten till Järntorget innebär att platsen är väl uppkopplad till cykelnät och pendlingscykelnät som leder till stora delar av staden. På Första Långgatan planerar man att utforma en cykelgata vilket innebär att cyklisterna ska dominera gatan och bilister får anpassa sin hastighet därefter.

Planområdet ligger nära, 100 meter, till spårvagnshållplatsen *Masthuggstorget*. Hållplatsen trafikeras av spårvagnslinjerna 3,9 och 11 med hög turtäthet. *Järntorget*, en viktig nod för kollektivtrafik och stadsutveckling, ligger 550 meter från planområdet. Järntorget trafikeras av spårvagnslinjerna 1,3,6,9 och 11 samt buss 61 och X2 med mycket hög turtäthet. Vidare finns busshållplatsen *Järnvågen*, belägen vid på- och avfarten från Andréégatan mot Järnvågsgatan, 500 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 61, 90, 91, 114, 193, 194, 196, 197, 290 och 291. Hållplatslägen framgår i kartan nedan.



Kartan visar närliggande hållplatslägen.

Planområdet nås idag med bil från Andréegatan/E45 via Östra Sänkverksgatan samt från Första Långgatan via Östra Sänkverksgatan. Östra Sänkverksgatans anslutning till Andréegatan kommer att stängas som en del av genomförandet av Projekt Masthuggskajen vilket möjliggör uppförande av bullerskydd här. Därefter nås planområdet med bil från Första Långgatan via Värmlandsgatan och Masthamngatan. Från Andréegatan nås planområdet med bil via avfarten Järnvågsgatan till Första Långgatan samt via ny påfart från Hälsingegatan.

Planområdets parkeringsbehov kommer att lösas genom stadsdelens gemensamma P-hus. Dessa nås från Första Långgatan och Värmlandsgatan till befintligt parkeringshus Koffen i kvarteret intill samt från Första Långgatan och Hälsingegatan till det nya P-huset Väst ca 100 meter från planen..

Service

Närmsta förskola finns på Värmlandsgatan, 400 meter. Två förskolor möjliggörs i detaljplanen för Järnvågsgatan men är ännu inte utbyggda. En av dessa förskolor är på nära avstånd intill nya Masthuggsparken. Den andra planeras intill nya järnvågsparken på 600 meters avstånd.

Närmsta grundskolor är Oscar Fredriksskolan F-6 (800 meter), Nordhemsskolan 7–9, Freinetskolan F-9 samt Fjällskolan F-6 (alla cirka 1 km gångavstånd).

I *Kollektivtrafiklinjer och hållplatslägen i närheten av planområdet.*

vid Första Långgatan. Apotek finns vid Masthuggstorget, 300 meter. Dagligvaruhandel finns vid Masthuggstorget inom 300 meter samt vid Första Långgatan 400 meter. Därutöver byggs för närvarande en dagligvaruhandel vid Masthamnsgatan. Därutöver finns många restauranger, butiker och annan service utmed Långgatorna 200–800 meter och kring Järntorget 600 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till vatten och avlopp. Vatten och avlopp beskrivs närmare i avsnittet *Genomförandefrågor -Tekniska frågor*.

Dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten och beskrivs närmare i avsnittet *Sammanfattning av planeringsunderlagen*.

Fjärrvärme, el och tele

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och el. Därutöver finns befintliga opto- och teleledningar. Teknisk försörjning och planerade åtgärder beskrivs närmare i avsnittet *Genomförandefrågor -Tekniska frågor*.

Sammanfattning av planeringsunderlagen

Kulturmiljö

Sammanfattning av byggnadshistorisk utredning

I planbeskedet från 2022 konstateras att Kylhuset har en tydlig koppling till Göteborgs hamnhistoria och att det finns få byggnader kvar i området från denna tidsperiod och som har en så tydlig koppling till hamnverksamheten. Det angavs att planarbetet behöver ta ställning till om delar av bebyggelsen är bevarandevärd eller inte och en exploatering är möjlig där delar av bebyggelsen kan behållas.



*Kylhusets västra fasad.
Foto från Östra
Sänkversgatan.*

En byggnadshistorisk utredning har utförts av Acanthus Arkitektur och kulturvård 2025-07-04. Svenska Kylhus AB uppförde kylhuset 1943 i dåvarande Masthuggshamnen. Med sina 6 våningar var det en stor fabrik jämte lägre hamnbyggnader och skjul. Mot norr fanns en större lastbrygga med anslutning till järnvägsspår. Kylhuset byggdes sen till i flera omgångar fram till 1953, då det fick sin nuvarande volym. Då innehöll Kylhuset 21 stora kylgallerier och 4 snabbfrysrum. Här frystes eller lagrades kött, fisk, smör, frukt och grönsaker. I anläggningen fanns också en isfabrik som tillverkade 40 ton is per dygn. Lågdelarna i öster och väster innehöll expedition, personalutrymmen, maskinrum, verkstad, pannrum samt isgeneratorrum respektive Kylhusdirektörens kontor samt bostadslägenheter för lagerförman och maskinmästare med familjer. Arkitekt för Kylhuset med tillbyggnader är Nils Einar Erikson. Verksamheten flyttades troligtvis från Kylhuset 1974 efter uppförandet av Andréegatan, då kopplingen till järnvägen och hamnen försvann.



Bygglovritning från 1950 för tillbyggnad. Fasad mot norr mot Andréégatan.

Kylhuset bedöms ha ett kulturmiljövärde. Det är en väl gestaltad och tidstypisk funktionalistisk industrimiljö. Funktionen är tydligt avläsbar genom de sammanhängande byggnadsdelarnas enhetliga och kontrasterande geometriska former, med den höga fabriksbyggnaden och lägre anslutande byggnadsdelar för kontor, verkstad, personalutrymmen mm. Kylhuset innehar industri- och lokalhistoriska värden både som ett exempel på dess tekniska innehåll som kyl- och fryshus samt som den sista kvarvarande industribyggnaden med koppling till Göteborgs hamn i området närmast Masthuggskajen, vilket gör Kylhuset avgörande för förståelsen av platsens historia.

Kylhuset ligger i närheten av riksintresset för Göteborg innerstad O2:1-5. I tidigare antikvariska utredningar framgår att Kylhuset representerar tre av det närliggande riksintressets värdeteman; *Tema 3: Hamn-, sjöfarts- och handelsstaden*, där Kylhuset är placerat på Masthuggskajen som speglar hamnens utveckling samt att det är ett bevarat byggnadsverk med koppling till hamn-, sjöfarts- och handelsstaden. *Tema 5: 1900-talets stadsbyggande*, här pekas Kylhuset ut som en exponent för folkhemmets funktionella stadsbyggande. *Tema 6: Göteborgska särdrag i stadsbilden*, här pekas kontoret ut som en byggnad uppförd i det för Göteborg så typiska gula teglet, vilket starkt bidrar till områdets karaktär.



Parkeringshuset Koffen i förgrunden och Kylhuset till höger i bild utmed Andréégatan.

Slutsats och rekommendationer i den byggnadshistoriska utredningen:

Utifrån de kulturhistoriska värden som konstaterats i denna utredning jämte tidigare antikvariska utredningar är den samlade antikvariska bedömningen

- att Kylhuset är särskilt värdefullt och att *förvanskningsförbudet bör gälla: PBL kap 8 § 13 (förbud mot förvanskning)*
- att en rivning av Kylhuset skulle medföra att delar av riksintressets värdebärande uttryck försvagas. (Tema 3, 5 och 6).

Vid en ombyggnad bedöms den exteriöra helheten (med hög- och lågdelar) som mest värdefull att bevara. Därefter bedöms högdelens exteriör vara prioriterad.

Ändringar av befintliga byggnader skall utföras varsamt så att dess karaktärsdrag bevaras.

Vid förändringar bör befintliga ursprungliga utvändiga material vara vägledande.

Om-, till- och nybyggnad bör anpassas efter Kylhuset och dess industriella karaktär utifrån arkitektonisk utformning, byggnadsvolymer, material, kvalitet och kulörer.

Nya byggnader bör utformas med en hög arkitektonisk ambition och en sammanhållen estetisk utformning.



Byggnadsdetaljer interiört och exteriört. Bilder från den byggnadshistoriska utredningen.

Dagsljus

Sammanfattning av dagsljusutredningar

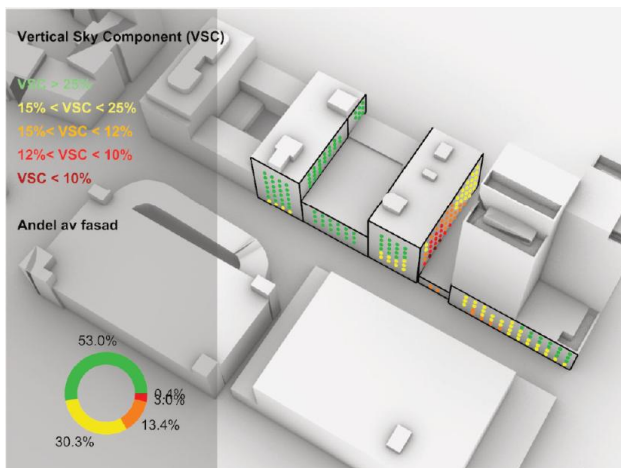
Fyra dagsljusanalyser har utförts av Krook och Tjäder för att visa dagsljusstillgången inom den egna fastigheten och hur planförslaget påverkar grannfastigheterna söder om Masthamnsgatan. Förvaltningen konstaterar att analyserna visar att planförslaget innebär vissa försämringar i dagsljusstillgången för en del av bostäderna och kontoren i grannfastigheterna. Förvaltningen har inte utvärderat resultatet närmare inför samrådet. Inför detaljplanens granskning behöver påvisade problem med dagsljus utredas och bedömas. Nedan sammanfattas endast resultaten av analyserna.

Dagsljusanalys VSC för kontor, Masthugget 28:9 och 28:10, daterad 2026-03-31.

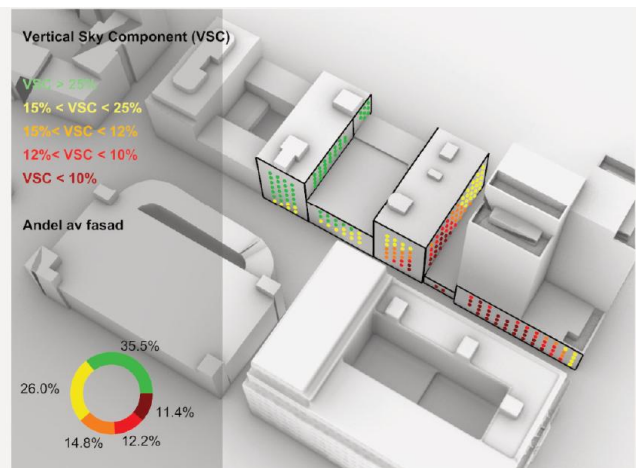
Analysen visar hur befintliga kontor inom Masthugget 28:10, Masthamnsgatan 22 som ägs av Elof Hansson fastighets AB och nya kontor under byggnation inom Masthugget 28:9, Masthamnsgatan 24-30 som ägs av Gotlex Lageraktiebolag Nr 713 påverkas.

För kontor och lokaler gäller enligt Boverkets byggregler att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas så att de medger tillräckligt dagsljus och utblick. Kraven är funktionsbaserade och saknar generella numeriska gränsvärden, utan ska bedömas utifrån byggnadens förutsättningar och användning. Vertical sky component (VSC) är en simulering som ger möjlighet att avläsa hur stor andel av det diffusa himmelsljuset som når byggnadernas fasader/fönster. Denna typ av analys ger en indikation om dagsljusstillgång. Den tar inte hänsyn till väderstreck och riktning på solljus.

Resultatet visar en tydlig försämring i scenariot med planförslaget. De mest begränsade nivåerna uppstår på lägre våningsplan, framför allt på fasadpartier som vetter mot norr och ligger nära den planerade volymen. I projektet innebär detta att de två kontorsvåningarna ovan sockel och under bostadsplanen uppvisar de lägsta VSC-nivåerna.



VSC-värden utifrån befintlig byggrätt



VSC-värden utifrån planförslaget

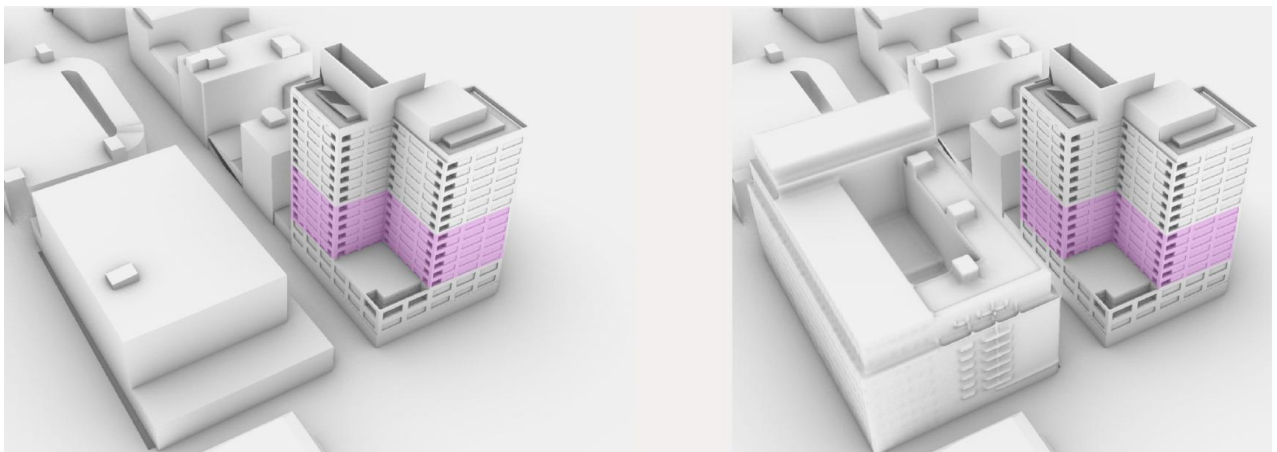
Dagsljusanalys för bostäder och kontor, Masthugget \28:11\ och 28:9 daterad 2026-03-31. Analysen visar hur nya bostäder och kontor under byggnation med adress Masthamnsgatan 24–30 påverkas av planförslaget. Bostäderna inom Masthugget \28:11\ ägs av Riksbyggen Ekonomiska föreningar. Kontoren inom Masthugget 28:9, som ägs av Gotlex Lageraktiebolag Nr 713.

Bostäder: Enligt Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8) ska bostäder utformas så att rum där människor vistas mer än tillfälligt medger tillräckligt dagsljus. Kravet är funktionsbaserat och kan verifieras genom beräkning av dagsljusfaktor (DF), där ett riktvärde om $DF \geq 1,0$ % för minst hälften av den sammanlagda bedömda ytan i bostaden ofta används som vägledning. Bedömning av dagsljus sker genom fackmässig beräkning, vanligtvis med digitala simuleringsverktyg, och ska utgå från byggnadens och platsens förutsättningar.

Utöver dagsljuskravet ska utrymmen för bostadsfunktionerna samvaro och måltider ha tillgång till utblick.

De lägenheter som bedöms påverkas av den planerade bebyggelsen har studerats särskilt, med fokus på vistelserum såsom vardagsrum, kök/kök med matplats, sovrum samt eventuella arbetsrum/allrum. Utrymmen för tillfällig vistelse, exempelvis hall, badrum, klädkammare och förråd, ingår inte i bedömningen.

Dagsljusberäkningarna påvisar problem med ett antal bostadslägenheter. Planförslaget ger en försämring som innebär att fem lägenheter inte uppnår riktvärdet. Det gäller för de lägenheter som är belägna i innerhörnet, en lägenhet per våningsplan 4-8 (redovisas som plan 13-17 i utredningen). Från och med våning 9 (plan 18 i utredningen) uppnår samtliga studerade lägenheter riktvärdet.



Simuleringsmodell för bostäder vån 4-8 utifrån befintlig och ny byggrätt



Simuleringsmodell för bostäder vån 4 utifrån befintlig och ny byggrätt

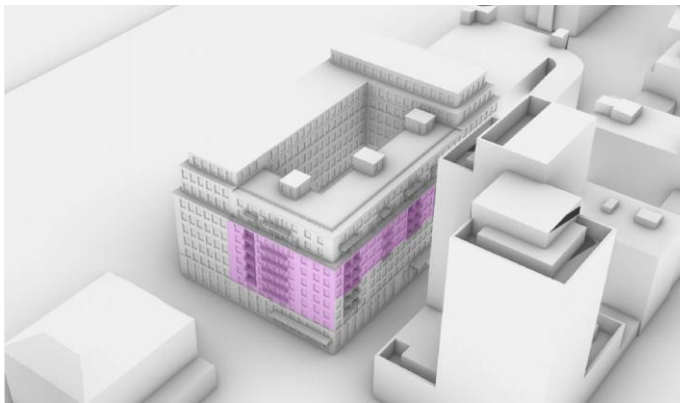
Kontor: Dagsljusberäkningarna visar att planförslaget medför en minskad dagsljusstillgång i delar av de studerade lokalerna. Påverkan är främst koncentrerad till fasadpartier som vetter mot den planerade bebyggelsen och är mest framträdande i de nedre våningsplanen. Detta berör särskilt de delar av lokalerna som är belägna närmast den nya volymen.



Simuleringsmodell för kontor vån 2-3 utifrån befintlig och ny byggrätt

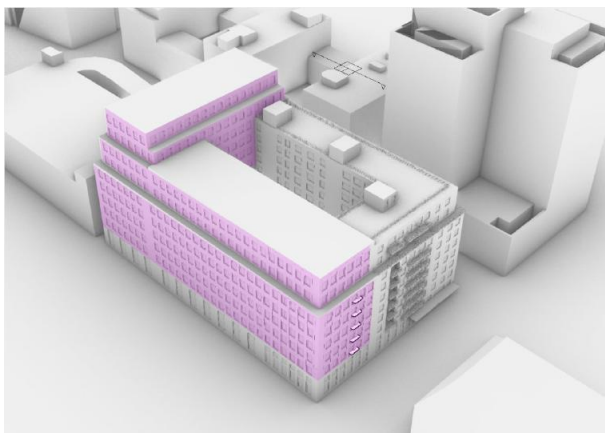
Dagsljusrapport för bostäder, Masthugget 29:4, daterad 2026-01-30.

Samtliga vistelserum i lägenheterna på plan 2-7, i enlighet med planlösningsskisserna, inkluderades i dagsljussimuleringen. Plan 8-9 bedöms ha bättre förutsättningar och kan därför antas uppfylla dagsljuskraven. Samtliga lägenheter uppfyller kravet om $DF \geq 1,0 \%$ för minst halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga vistelserum i bostaden. Några av lägenheterna ligger mycket nära gränsvärdet. För att dessa ska uppfylla kravet blir den fortsatta utformningen i senare skede avgörande, exempelvis planlösning, fönsterstorlek och fönsterplacering, förekomst av balkong samt materia/val (t.ex. invändiga ytors reflektans).



Dagsljusanalys för kontor, Masthugget 29:4, daterad 2026-03-31.

Dagsljusberäkningarna visar att de flesta simulerade ytor har förutsättningar att medge tillräckligt dagsljus utifrån de antagna förutsättningarna. Inom en zon på plan 2 utmed byggnadens östra sida, uppvisar analysen mer begränsade dagsljusförhållanden. Dessa delar motsvarar lägen med reducerad exponering mot himlen. Resultaten indikerar att sådana ytor kan medföra begränsningar i hur arbetsplatser kan disponeras i den fortsatta projekteringen. Förutsättningarna är därmed beroende av lokalernas slutliga utformning och användning.



Mobilitet och parkering

Sammanfattning av Mobilitets- och parkeringsutredning

Utredning har utförts av Koucky & Partners AB 2026-02-12. Den följer anvisningarna till Göteborgs Stads riktlinjer för mobilitet och parkering, daterad 17 december 2021.

Service och urbana verksamheter finns i direkt närhet av planområdet. Kriterierna för god sammanvägd tillgänglighet uppfylls. I utredningen föreslås mobilitetsåtgärder som motiverar ett maximalt avdrag på bilparkeringstalen. Ingen förändring av parkeringstalen för cykel föreslås.

Det slutliga parkeringsbehovet efter föreslagna avdrag är:

- 54 bilplatser, varav 1 plats för bilpool och 4 platser för rörelsehindrade vid behov.
- 281 cykelplatser, varav 230 för boende och anställda och 51 för besökare och korttidsparkering.

Bilparkering: Parkeringsbehovet ska täckas genom parkeringsköp för 50 platser.

Göteborg Stad Parkering AB bedömer att det finns plats för parkeringsköp. Närliggande kommunala parkeringshus är *Koffen* (befintligt, ca. 10 meter från fastigheten) och *Masthugget Väst* (i byggnation, ca. 75 meter från fastigheten). Dessa platser är avsedda för boende, personal och besökare till fastigheten.

För rörelsehindrade planeras fyra parkeringsplatser inskjutna i den östra fasaden, inom 25 meter från närmaste ingång. Därifrån kan rörelsehindrade nå bostäder och verksamheter i byggnaden med hiss.

Inom det detaljplanen för Masthuggskajen planeras 1 500 parkeringsplatser i tre större parkeringsanläggningar. Vidare finns ytterligare parkeringsanläggningar på gångavstånd samt gatumarksparkeringar. Samtliga platser är reglerade med antingen avgift eller tidsbegränsningar. Eftersom samtliga platser inom gångavstånd är reglerade och det kommer att finnas två stora publika parkeringsanläggningar i direkta närheten till projektområdet förväntas ingen negativ påverkan på omgivningen på grund av parkeringsflykt.

Cykelparkering: Behovet av cykelparkering är 283 platser, varav 160 för boende och deras gäster, 102 för personal, 18 för besökare till verksamheter och 2 för hotellgäster.

Behovet av cykelparkering ska täckas genom cykelrum i källarplan på totalt 417 kvm. Cykelrum 1 är 53 kvm stort, utrustas med tvåvåningsställ och rymmer minst 50 cyklar. Den är avsedd för boende och som förvaring för cyklar som används relativt sällan. Den nås med hiss. Cykelrum 2 är 364 kvm stort och nås från huset med hiss eller trappa. In- och utfart sker genom en ramp. Den utrustas delvis med tvåvåningsställ (längs väggarna), delvis med envåningsställ och rymmer minst 231 cyklar. Möjligen delas utrymmes upp i en låst del för boende och anställda och en del för besökare. Även cykelparkering för

hotellgäster tillhandahålls i cykelrum 2. I anslutning till cykelrum 2 planeras omklädningsytor med klädsåp, duschmöjlighet och torkrum.

Utöver cykelparkeringar inom fastigheten planeras även offentliga cykelplatser på allmän platsmark- på närliggande lokalgator. De planeras även för 14 offentliga cykelplatser direkt öster om fastigheten Dessa ligger dock inte på allmän plats utan är belägna inom kvartersmark som ägs av Göteborg Stad Parkering AB.

Dagvatten, skyfall och högvatten

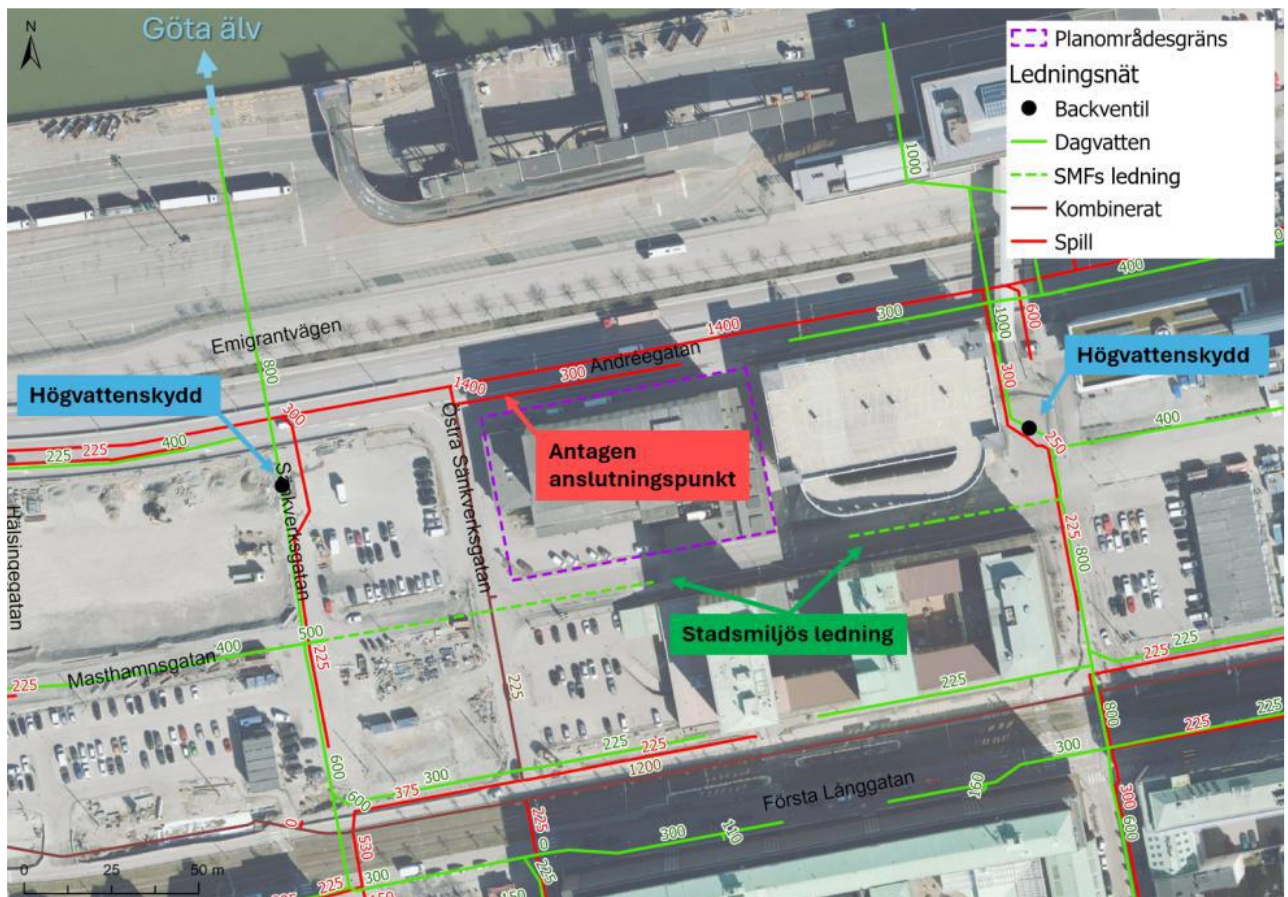
Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten, Göteborg stad 2026-03-17. Utredningen sammanfattas nedan under rubrikerna Dagvatten samt Skyfall och högvatten.

Dagvatten

Fastigheten saknar servisanslutning till dagvattenledning och antas avvattnas direkt till spillvattenledningen i Andréegatan. Det innebär att dagvattnet renas i avloppsreningsverket Ryaverket. Det är problematiskt då inkommande dagvattenflöde kan orsaka driftproblem och påverka verkets reningsfunktion. För att minska belastningen på Ryaverket behöver fastighetens förmodade koppling till spillvattenledningen tas bort och en ny anslutningspunkt upprättas för fastigheten till befintlig dagvattenledning i Masthamnsgatan. För att det ska vara möjligt måste Kretslopp och vatten ta över Stadsmiljöförvaltningens ledning. Arbete pågår mellan Kretslopp och vatten och Stadsmiljöförvaltningen med att ta över den östra dagvattenledningen. Arbete pågår även med att upprätta en ny förbindelsepunkt för dagvatten i fastighetens sydöstra hörn. Ny servis från förbindelsepunkt till befintlig dagvattenledning kommer att projekteras och byggas inom projektet för Masthuggskajen i samband med att Masthamnsgatan byggs om, vilket även det pågår.

Då dagvattnet från planområdet leds direkt till spillvattenledning idag sker en flödesökning till dagvattennätet, motsvarande ca 14 % av dagens maxflöde vid dimensionerande regn. Modellresultat visar på att det är begränsad kapacitet i det befintliga ledningsnätet både öster och väst om detaljplanen. Kapaciteten i dagvattenledningarna öster om planområdet är mindre begränsat än i väst, vilket motiverar en anslutningspunkt i öst. Det finns inte några inrapporterade källaröversvämningar och detaljplanen ligger långt ner i avrinningsområdet. Kretslopp och vatten anser att det inte är motiverat att göra kapacitetshöjande åtgärder eller fördröjning på allmän platsmark för denna detaljplan.



Rening och fördröjning inom kvartersmark

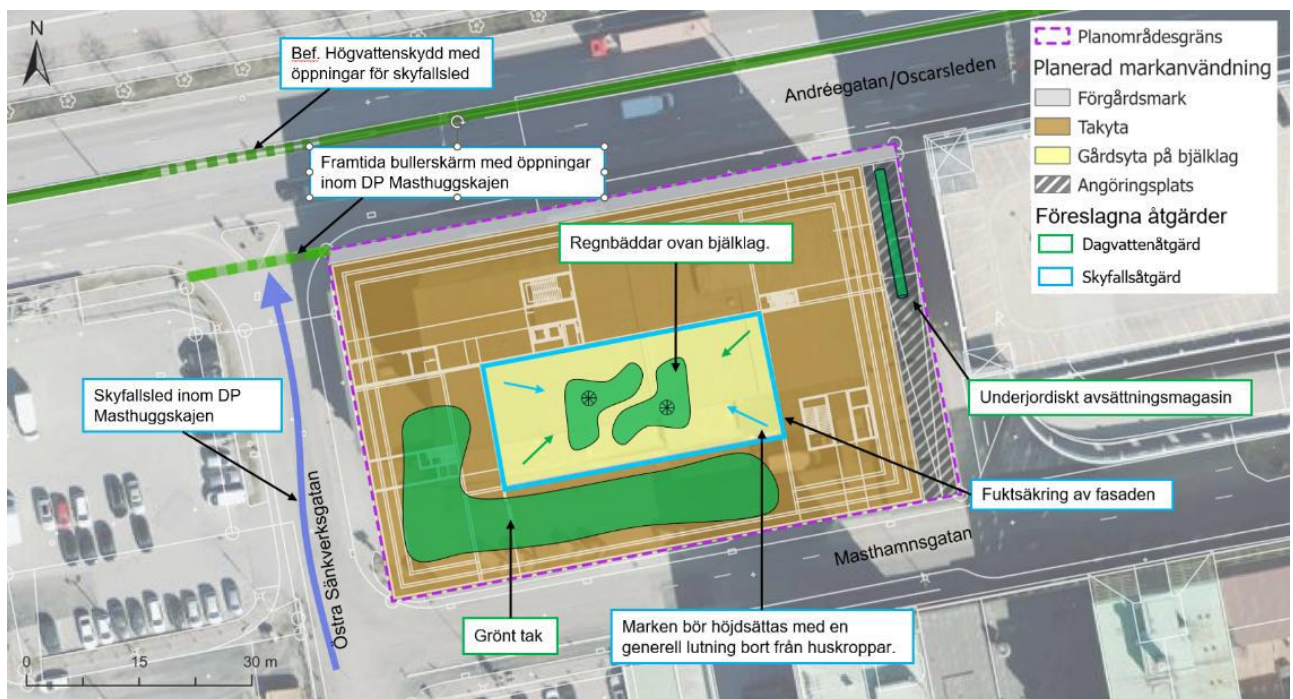
Exploatören ansvarar för dagvattenanläggningarna på kvartersmark. Miljöförvaltningen ställer krav på rening av dagvatten i enlighet med Miljöbalken och Vattendirektivet. Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen.

Dagvattnet från planområdets kvartersmark klassas som en *medelbelastad yta* och Göta älv (söder om vattenintaget) som en *mindre känslig recipient*. Det innebär att *enklare rening* krävs enligt Göteborgs stads vägledning *Reningskrav för dagvatten*. Beräkningar har utförts för föroreningshalter och mängder före och efter exploatering samt med rening. För att uppnå stadens renings- och fördröjningskrav på kvartersmark föreslås en kombination av gröna tak och/eller regnbäddar på innergården samt ett avsättningsmagasin under mark öster om kvarteret med en total fördröjningsvolym på minst 31 m³. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Utredningen visar möjliga åtgärder. Detta är generella förslag som behöver anpassas utifrån uppdateringar i planförslaget.

Föreslagna anläggningar har utretts i tre olika kombinationer av gröna tak, regnbäddar och avsättningsmagasin (exempel A och B) samt regnbäddar och avsättningsmagasin (exempel C). Kretslopp och vatten rekommenderar förslag C utifrån ett miljö- och

ekonomiskt perspektiv. Beräkning av föroreningar visar att samtliga målvärden uppnås och föroreningsbelastningen är lägre än i befintlig situation. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs därmed bedömningen att planen, med rening enligt förslag C (regnbädd 80 m² kvm samt ett mindre avsättningsmagasin 31 m³), inte kommer att påverka statusen för Göta älv negativt.

Föroreningshalten i exempel A och B understiger målvärdet men mängden fosfor ökar jämfört med befintliga förhållanden på grund av bidraget från gröna tak. Vid användning av gröna tak rekommenderas därför att det utförs som ett tjockare, ogödslat grönt tak vilket begränsar urlakningen av fosfor till dagvattnet. I kommande arbete med planens gestaltning behöver val av åtgärd samt lämplig placering och utformning utredas i mer detalj.



Sammanfattande åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering. Åtgärderna är schablonmässigt utritade utan hänsyn till erforderligt ytanspråk.

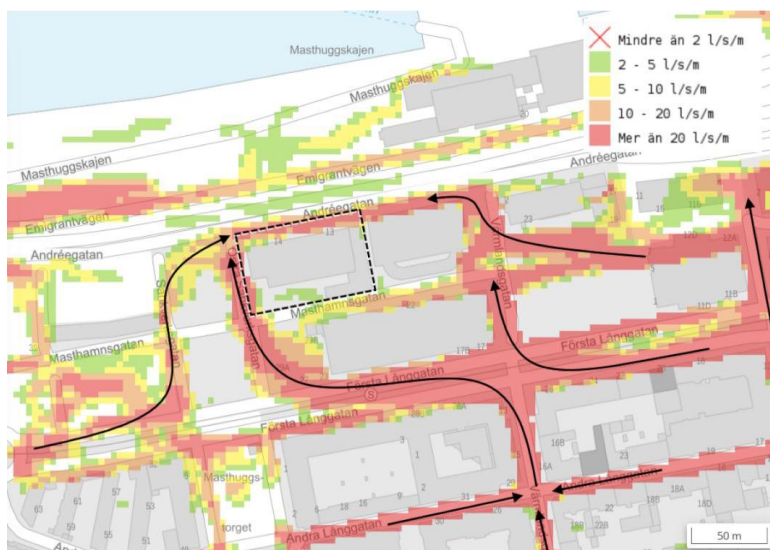
Skyfalls- och högvattnshantering - åtgärder utanför planområdet

Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för och vad som är VA-huvudmannens ansvar. När dagvattensystemet är fullt innebär det i praktiken att avrinningen primärt sker på markytan. Vatten rinner i terrängens låglinjer och samlas i sänkor, så kallade lågpunkter. När en sänka är fylld rinner vattnet vidare mot nästa sänka. Regnens storlek beskrivs bäst med begreppet "Återkomsttid" som avspeglar hur ofta en händelse inträffar statistiskt. Enligt Göteborgs

riktlinjer ska ny bebyggelse anpassas efter ett klimatanpassat 100-årsregn, det vill säga ett regn med 100-års återkomsttid år 2100.

Påverkan på planområdet vid skyfall har studerats tillsammans med den omkringliggande detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan. (Benämns nedan som Projekt Masthuggskajen).

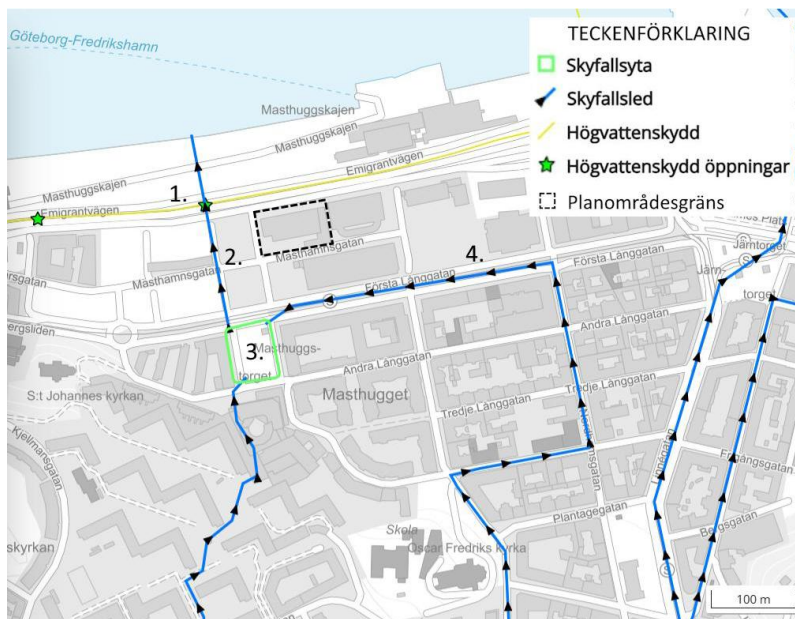
Vid ett 100-årsregn på befintlig mark uppstår främst vattendjup mellan 0,1–0,5 m inom planområdet. De största vattendjupen uppstår i planområdets gräns mot Östra Sänkverksgatan samt i de centrala södra delarna i nuvarande lastområde. De huvudsakliga flödesvägarna kommer söderifrån från uppströms belägna områden via Första Långgatan, Andra Långgatan och går sedan via Värmlandsgatan och Östra Sänkverksgatan ner mot Andréegatan.



Flöden (l/s/m). Nuläge för klimatanpassat 100-årsregn (2017) (Källa: Gokart).

Som ett led i klimatsäkringsarbetet har Göteborg stad tagit fram strukturplaner för översvämningar. Dessa är geografiskt uppdelade utifrån stora avrinningsområden. Det finns ett flertal strukturplansåtgärder i närheten av planområdet som ligger inom Masthuggskajen. Samtliga åtgärder beaktas redan inom pågående arbete med utvecklingen av Masthuggskajen och innefattar bland annat:

1. Högvattenskydd i Andréegatan med öppningar för skyfallsled (genomfört 2025)
2. Skyfallsled längs Sänkverksgatan (planeras i Östra Sänkverksgatan)
3. Skyfallsyta 800 kbm i Masthuggstorget (planeras i nya Masthamnsparken norr om första Långgatan)
4. Skyfallsled längs Första Långgatan och Nordhemsgatan



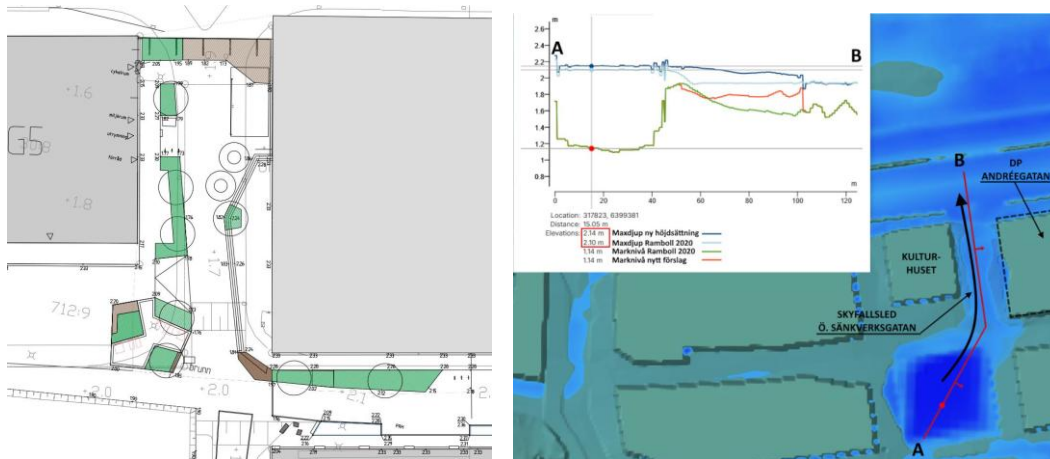
Karta från Strukturplan- avrinningsområde Linnéstaden 2021 visar fyra huvudsakliga åtgärder (numrerade) som beskrivs i ovanstående text. Utöver de beskrivna åtgärderna löper även ett flertal skyfallsleder från områden uppströms Masthuggskajen.

I samband med att arbetet att genomföra Projekt Masthuggskajen påbörjades, togs nya förslag på markhöjder, färdigt-golvnivåer för nya byggnader, skyfallsåtgärder och skyddsåtgärder för högvatten fram. (Genomförandestudie GFS Masthuggskajen av Ramböll 2020). Dessa åtgärder har bedömts medföra att Masthuggskajen uppfyller Göteborgs Stads Tematiska tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker från 2019 (TTÖP). Planområdet påverkas av dessa åtgärder och har undersökts i förhållande till dessa.

Detaljplanens påverkan på skyfallssituationen bedöms som relativt liten. Jämfört med befintlig situation är föreslagen bebyggelses fotavtryck inte mycket större än nuvarande byggnader. Den föreslagna innergården bildar dock ett instängt område där en förväntad viss volym kommer behöva hanteras vid dimensionerande 100-årsregn.

Däremot har justeringar av markhöjder i Östra Sänkverksgatan (skyfallsleden intill planområdet) diskuterats mellan Detaljplanen för Andréegatan och Projekt Masthuggskajen, för att hitta en fungerande höjdsättning med hänsyn till entréer och verksamheter i bottenplan. Dessa justeringar bedömdes kunna ha en avgörande påverkan på skyfallsleden, vilket medförde att nya simuleringar av skyfall i skyfallsleden har genomförts. Efter en iterativ process hittades en fungerande höjdsättning för Östra Sänkverksgatan som inte riskerar negativ påverkan på ny och befintlig bebyggelse. Se karta nedan för vilka höjder på Östra Sänkverksgatan som har simulerats och fungerar med hänsyn till skyfall. Dessa höjder är +2,0 i söder, till lågpunkt på +1,7 till +1,9 i norr. Utformningen på gatan är viktigt, att den utformas som ett dike med bred botten.

Det är dock viktigt att arbetet inom projekt Masthuggskajen bevakas och att de nu föreslagna höjderna i Östra Sänkverksgatan samt intilliggande gator och ytor bibehålls. Skulle ändringar ske behöver projekt Masthuggskajen följa upp med en lämplig bedömning av påverkan på skyfallssituation och eventuellt genom nya simuleringar av skyfallet.

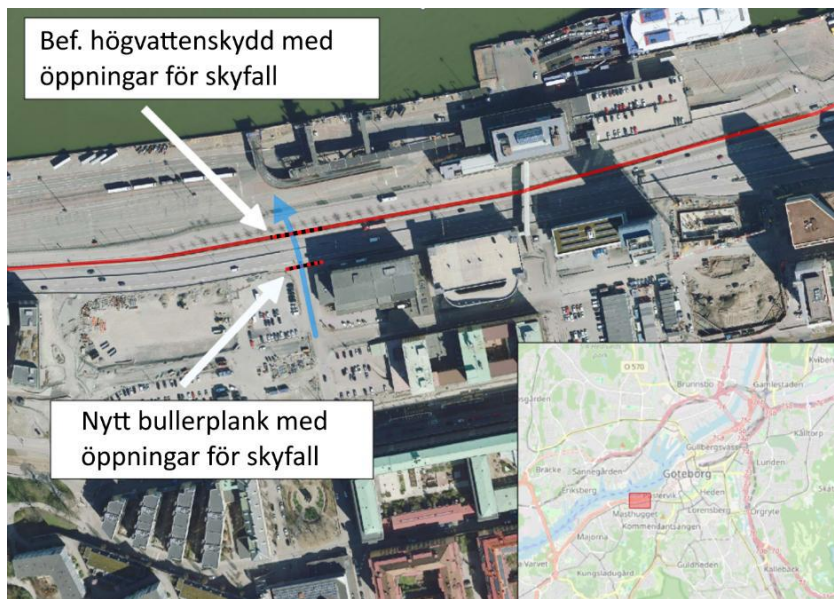


Ej beslutat höjdsättningsförslag för skyfallsleden- Östra Sänkverksgatan, framtaget inom Projekt Masthuggskajen. Höjderna utgör underlag för utförda skyfallssimuleringar.

Jämförelse maxvattendjup från simulering av 2020 års höjdsättning och ny framtagen höjdsättning av skyfallsled i Östra Sänkverksgatan (Scalco Dynamic Flood).

Inom planarbetet för Masthuggskajen har arbete pågått för att utforma ett nytt bullerplank där Östra Sänkverksgatan möter Andréegatan. Eftersom Östra Sänkverksgatan utgör skyfallsled behövde bullerskärmen utformas med skyfallsluckor för att säkerställa att tillräckligt flöde kan passera. Förslaget är att den nya bullerskärmen ska anläggas med 12 öppningar och bedömningen är att denna utformning inte riskerar orsaka översvämning längsmed Östra Sänkverksgatan vid ett dimensionerande 100-årsregn.

Planområdet riskerar att påverkas av höga nivåer i Göta älv. Befintlig bullerskärm norr om Andréegatan har nyligen ersatts med ett högvattenskydd med skyfallsöppningar och en skyddsnivå på +2,4 m. Enligt GFS-utredning för Masthuggskajen bedöms det att kraven på högvattenskydd enligt TTÖP uppfylls i och med det nya högvattenskyddet, vilket även innefattar planområdet som ligger inom skyddet. I skyddsmuren finns 25 skyfallsluckor för att kunna hantera ett eventuellt skyfallsflöde från Östra Sänkverksgatan.



Nyanlagt högvattenskydd och planerad bullerskärm intill skyfallsled i Ö. Sänkverksgatan.

Skyfalls- och högvattenhantering – åtgärder inom planområdet

Bebyggelse behöver anläggas med färdigt-golvnivå över +2,35 m. Detta ligger i linje med övrig ny bebyggelse inom Masthuggskajen. Marken bör höjdsättas med en generell lutning bort från huskroppen för att undvika att vatten blir stående mot huskroppen.

Den föreslagna innergården i kvarteret bildar ett instängt område där ca 200 m³ förväntas behöva hanteras vid dimensionerande 100-årsregn. Denna volym behöver hanteras genom att fasader tätas upp till en viss nivå. Hur högt tätning behöver ske beror på den exakta volymen vilken i sin tur beror på hur stor andel av volymen som kan rymmas i föreslagna dagvattenlösningar (t.ex. regnbäddar) på innergården samt hur stor andel av takytorna behöver avledas mot innergården. Avtappning till ledningsnätet sker via brunnar.

Risk och störningar

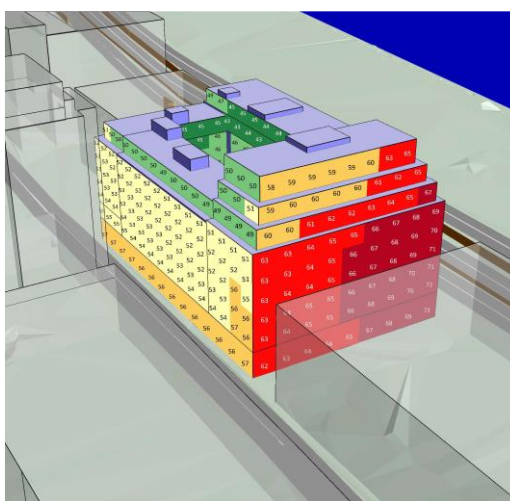
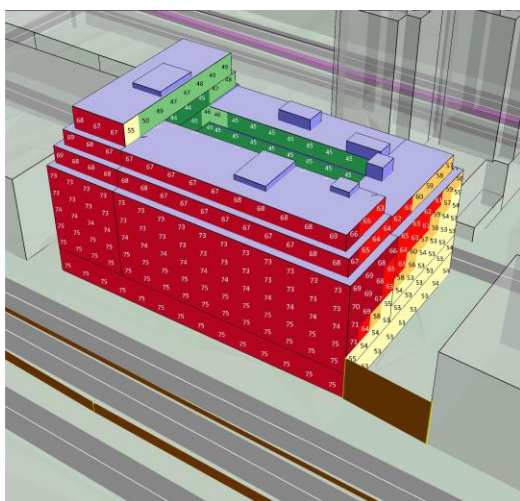
Sammanfattning av bullerutredning

En bullerutredning har upprättats av Cedås Akustik 25-05-14 enligt PBL 4 kap 33a§. Området är utsatt för trafikbuller från Andréegatan /E45 samt bil- och spårvagnstrafik från Första Långgatan. Norr om Andréegatan ligger Stena Lines Danmarksterminal. I beräkningen har det tagits hänsyn till befintlig bullerskärm norr om Andréegatan samt planerad bullerskärm, 10 meter hög, söder om Andréegatan, väster om ny byggnad i planområdet.

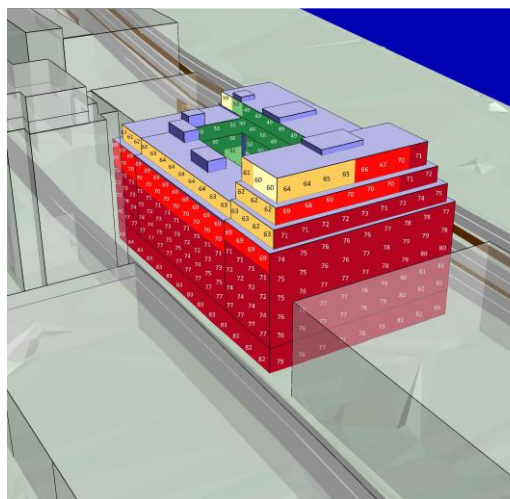
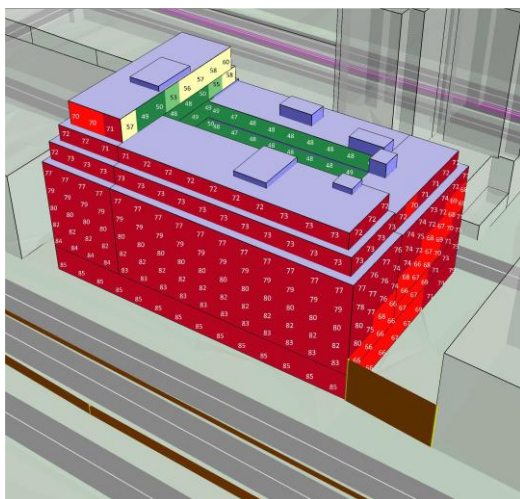
Ljudnivåer vid fasad mot norr, öster, väster för den föreslagna bebyggelsen överskrider trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad $L_{Aeq} = 60$ dB. Bostäder planeras mot den södra samt del av den västra fasaden. För bostäder mot

väster behöver planlösningarna således bullerpassas eller lägenheternas storlek begränsas. Gemensamma uteplatser kan anläggas på innergården och taket där ljudnivåer inte överskrider $LA_{eq} = 50$ dB samt $LAF_{max} = 70$ dB.

I detaljplan för Järnvågsgatan från 2019 redovisas samtliga närliggande industrier som alstrar betydligt buller i området. För planområdet är buller från Stena Line Danmarksterminalen dimensionerande. Ljudnivån överskrider ljudkraven men bullerdämpande åtgärder är inplanerat och ska sänka ljudnivåer betydligt. Det pågår ett arbete med att omlokalisera och samla Stena Lines terminaler till ett läge i Arendal på Hisingen. En flytt kan komma att ske inom några år och bedöms vara genomförd till dess att ny bebyggelse inom Masthugget 29:4 är färdigställd.



Buller från väg- och spårtrafik vid fasad, Frifältsvärde, Ekvivalent ljudnivå, LA_{eq}



Buller från vägtrafik vid fasad, Frifältsvärde, Maximal ljudnivå, LAF_{max}

Sammanfattning av luftmiljöutredning

En luftmiljöutredning har utförts av COWI AB 2025-12-19. Fastställda miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål för luft har bedömts avseende kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Till en lokal urban bakgrundshalt har följande emissioner adderats: från vägtrafik och spårtrafik (inklusive ökad trafikallstringen utifrån planerad stadsutveckling i detaljplanen Järnvågsgatan), påverkan från intilliggande parkeringshus och Götatunnelns kommande ventilationstorn. Tillskottet från Stena Lines verksamhet samt Rosenlundsverket har utvärderats. Utredningens nollalternativ utgår ifrån att kringliggande område är färdigutbyggt enligt detaljplanen för Järnvågsgatan. I denna planeras en 10 meter hög bullerskärm väster om Kylhuset som avskärmning av Andréegatan/E45. Det har dock inte säkerställts i gällande detaljplan att skärmen ska vara tät mot Kylhusets fasad. Utredningen visar därför nollalternativet med ett visst inläckage av föroreningar i nordvästra hörnet. Utredningens planalternativ innebär att denna skärm ansluter tätt mot fasad. Båda alternativen har simulerats utan avskärmande skärm mot Andréegatan/E45 öster om planområdet. För båda alternativen har befintlig bullerskärm/högvattenskydd norr om Andréegatan vid GC-banan inkluderats.

Utredningen visar att det största källbidraget till luftföroreningar i planområdet är de höga trafikflödena på Andréegatan/E45. En effekt av den befintliga bullerskärmen mot GC-banan norr om Andréegatan/E45 är en gaturumsliknande effekt som förhindrar uppblandning av luften. Övriga källbidrag från p-hus och ventilationstorn är låga.

Den spridningsberäknade totalhalten visar på höga halter, över miljö kvalitetsnormer (MKN), inom planområdet i anslutning till Andréegatan och i viss utsträckning mot öster mellan fastigheten och p-huset. För kvävedioxid (NO₂) överskrider 98-percentilen av både dygn- och timmedelvärdena. För partiklar (PM₁₀) överskrider 90-percentilen av dygnsmedelvärdena. För både NO₂ och PM₁₀ tangeras MKN för årsmedelvärdet.

Även för miljö kvalitetsmål (MKM) överskrider på norra, östra och västra sidan av byggnaden, för både NO₂ och PM₁₀, för alla statistiska mått, dock med en större utbredning för PM₁₀.

Precis som för MKM överskrider även de kommande EU-gränsvärdena för både NO₂ och PM₁₀, för alla statistiska mått.

För att klara MKN vid byggnadens norra, nordöstra och nordvästra delar, där verksamheter planeras, krävs:

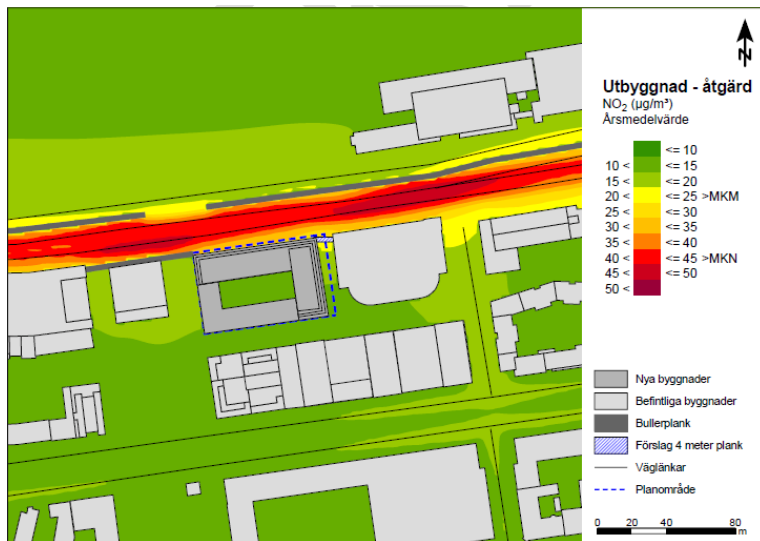
- en 4 m hög skärm mellan fastigheten och befintligt p-hus i öster
- att planerad bullerskärm 10 m hög mellan fastigheten och kvarter G5 i väster anläggs tätt mellan byggnaderna.
- att ventilation och friskluftsintag ej planeras mot Andréegatan.

I planen finns planbestämmelser som säkerställer dessa åtgärder.

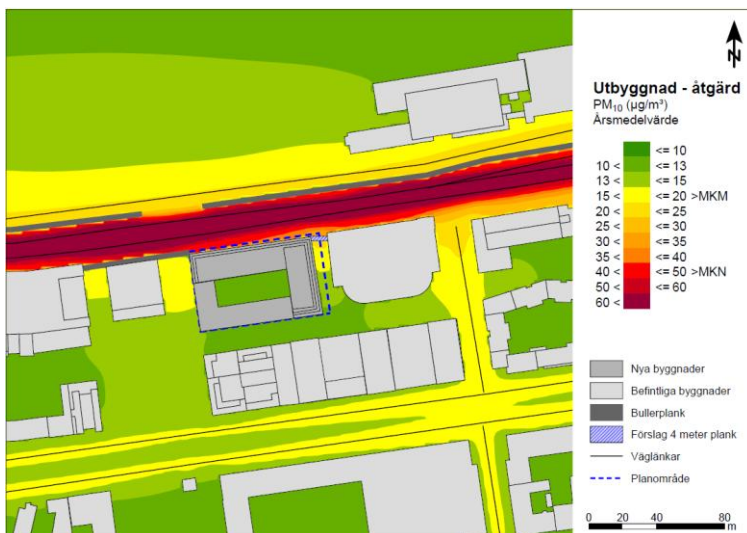
För kvarterets södra och sydvästra del, där bostäder planeras, samt vid innergården klaras MKN för både NO₂ och PM₁₀ och alla statistiska mått. Här krävs inga åtgärder men

ovanstående åtgärder kommer att generera en positiv effekt även för dessa delar av kvarteret.

För framtida EU-gränsvärdet överskrids fortsatt för PM₁₀ trots åtgärdsförslaget med en skärm i öster. Detta indikerar att det krävs betydande åtgärder för att åtgärda höga halter för att garantera att halten PM₁₀ klarar det kommande gränsvärdet. Den åtgärd med störst effekt för att minska halterna, är att införa åtgärder som minskar trafiken på Andréegatan/E45, då haltbidraget från vägen är den största källan. Vegetation kan vara effektivt för att minska halter av partiklar och öka filtreringen. Exempelvis kan vegetation därför planteras i direkt anslutning till skärmarna.



Årsmedelvärde av NO₂ (µg/m³) för utbyggnadsalternativ med åtgärdsförslag för en 4 meter hög skärm. Röd haltnivå visar gränsvärdet för MKN och gul haltnivå visar gränsen för MKM.



Årsmedelvärde av PM₁₀ (µg/m³) för utbyggnadsalternativ med åtgärdsförslag för ett 4 meter högt plank.

Sammanfattning av riskbedömning

En riskbedömning har utförts av Confire AB, 2026-03-26. Den identifierar risker kopplade till transport av farligt gods på Andréegatan (E45), Masthamnsterminalen, Göta älv, fartygspåsegling, närheten till Götatunnelns västra tunnelmynning samt risker från Rosenlundsverket. Bedömningen fokuserar på plötsliga olyckshändelser med potentiellt livshotande konsekvenser för tredje man, risker som påverkar människors liv och hälsa.

Resultatet av riskuppskattningen innebär sammanfattningsvis att flertalet av de aktuella riskerna har liten eller försumbar påverkan på aktuell detaljplan. I likhet med omkringliggande detaljplan för Järnvågsgatan (västra delen) utgör generellt brand på eller i anslutning till Andréegatan (E45) den händelse som ger konsekvens på aktuell detaljplan. För att minimera riskerna för det inom planområdet föreslås åtgärder.

Andréegatan (E45)

Det aktuella avsnittet av Andréegatan är inte en angiven transportled för farligt gods. Brand på eller i anslutning till Andréegatan utgör den händelse som ger konsekvens på aktuell detaljplan. Avståndet mellan Andréegatan och byggrätten inom planområdet är som närmast cirka 6-7 meter. I utredningen bedöms följande åtgärder vara rimliga för att begränsa konsekvenserna av eventuella olyckor:

- Utrymningsvägar bör placeras så att de leder bort från Andréegatan.
- Fasader mot Andréegatan bör vara täta och friskluftsintag placeras högt och på den oexponerade sidan för att minska risken för inläckage av giftiga brandgaser. Detta är även gynnsamt för luftkvaliteten i området med hänsyn till avgaser och partiklar.

Vidare undersökningar angående funktionskrav, dimensionering och placering av åtgärderna krävs för att verifiera att den erforderlig riskreducerande effekten erhålls. Föreslagna åtgärder säkerställs genom planbestämmelser i detaljplanen.

Götatunnelns mynning

Götatunneln är klassad som kategori E, vilket innebär att transporter av farligt gods är förbjudna. Transport av diesel och eldningsolja med hög flampunkt är tillåtet. Trots detta kan bränder med tunga fordon, såsom lastbilar och bussar, generera extremt höga temperaturer med potential att skada tunnelns konstruktion. Vid tunnel- och rampmynningar finns en risk att flammor och brandgaser sprids uppåt och påverkar bebyggelsen ovanför. Avståndet mellan planområdet och Götatunnelns mynning är drygt 300 meter. Risker med ett kraftigt brandscenario i tunneln påverkar inte planområdet nämnvärt. Således avskrivs denna risk för aktuell detaljplan.

Farligt gods-transporter till och inom Masthuggsterminalen

Farligt gods får transporteras på begränsat avsnitt av E45 längre västerut för att nå kajområdet fram till Danmarksterminalen. Det regleras av länsstyrelsen genom ett undantag från trafikföreskrifterna. Här får endast de ämnen och volymer transporteras

som är godkända enligt IMDG-koden (International Maritime Dangerous Goods) för transport av farligt gods på passagerarfartyg. Detta innebär att ämnen med potentiellt mycket allvarliga konsekvenser vid en olycka inte får transporteras på fartygen och därmed inte heller till terminalen. Planerad bebyggelse inom planområdet ligger 45 meter från Masthuggsterminalen, vilket innebär en låg och acceptabel individrisk. Samhällsrisknivån bedöms vara acceptabel. Sammantaget bedöms inga ytterligare riskreducerande åtgärder att krävas för planområdet med hänsyn till befintligt skyddsavstånd. Det pågår ett arbete med att omlokalisera och samla Stena Lines terminaler till ett läge i Arendal/ Hisingen. En flytt kan komma att ske inom några år och bedöms vara genomförd till dess att ny bebyggelse inom Masthugget 29:4 är färdigställd.

Göta älv- Risker vid farligt gods-transporter och påsegling:

Risker från Göta älv har analyserats utifrån tidigare utredningar. Göta älv är en betydande regional transportled med en relativt intensiv fartygstrafik. Fartygstransporter av farligt gods är tillåtna. Bredden och djupet på farleden varierar. Vid framtagande av detaljplanen för Järnvågsgatan genomfördes inte en specifik maritim riskanalys. Men en tidigare utredning av Skeppsbrokajen från 2012, identifierade riskfaktorer; bland annat manövrering vid fartminskning och mötessituationer mellan stora fartyg. Olycksfrekvensen för påsegling (fartyg ur kurs) beräknades till 0,05 per år per km farledssida. Sannolikheten för en farligt gods-olycka på Göta älv som leder till personskador bedömdes vara mycket låg. Motiveringen var den bedömda sannolikheten från tidigare riskanalyser, den gynnsamma lasttypen, fartygens konstruktion, antändningsrisken och skyddsavståndet om 10 meter från Skeppsbrokajen. Enligt Göteborgs översiktsplan, med fördjupning för transporter av farligt gods är tät bebyggelse tillåten ner till 10 meter från kajkanten. Planområdet är beläget 100 meter från kajkant.

Rosenlundsverket

Rosenlundsverket är ett kraftvärmeverk som huvudsakligen producerar fjärrvärme. Verket är i drift året runt, men används oftast för att hantera spetslast. I samband med detaljplanen för Järnvågsgatan genomförde Sweco 2014 en fördjupad analys av risker vid större bränder med fokus på att fastställa lämpliga skyddsavstånd. Värmestrålning är den dimensionerande parametern för alla beräknade scenarier. Vid en brand med naturgas, acetylen respektive gasol ger ett värsta scenario ett konsekvensavstånd på 24, 28 respektive 42 meter.

Geoteknik, radon och markmiljö

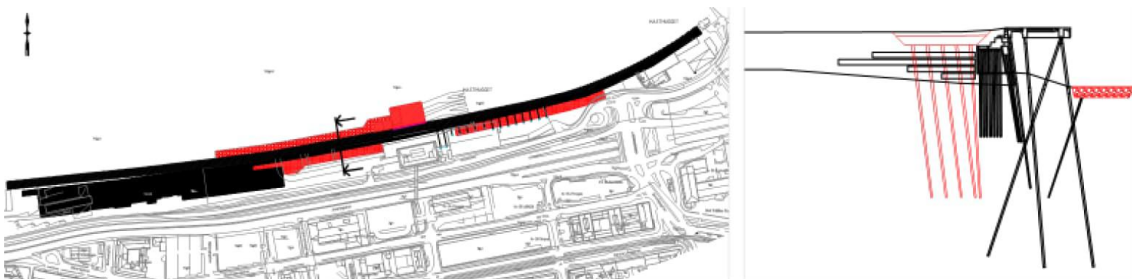
Sammanfattning av geoteknisk utredning

Geotekniskt PM har tagits fram av Geotechnical Engineers of Sweden AB (GEOS) 2025-02-28. Markytan inom undersökningsområdet sluttar svagt i nordlig riktning med nivåer generellt varierande mellan ca +2,0 och +1,7. Befintlig byggnad har en källarnivå belägen vid ca. +0,5 och är grundlagd på 37 meter långa kohesionspålar av trä.

Strandlinjen har sedan 1700-talet successivt flyttats genom utfyllnader i älven. Dessa utfyllnader utgör grunden för den befintliga bebyggelsen i området. Kajkonstruktionen, 100 meter norr om fastigheten, förstärktes med bankpålning och erosionsskydd i början av 1980-talet. 2013 påvisades en bristfällig stabilitet närmast kajen till följd av erosions-skador varvid återfyllning ovan älvbotten gjordes för att återställa tidigare bottendjup.



Ungefärligt läge för tidigare strandlinje, från år 1860, har inhämtats från Göteborgs Stads historiska kartor och redovisas i rött.



Jordlagerföljden inom fastigheten, under ett tunt lager av asfalt, utgörs av fyllnads-material ovan lera till stora djup och därunder friktionsjord ovan berg. Fyllningen varierar mellan cirka 2–5 meter, med de större mäktigheterna i norra delen. Den bedöms utgöras av muddermassor, grus, sand och lera och inslag av byggnadsrester såsom tegel och slagg. Leran bedöms vara siltig. Uppmätt naturlig vattenkvot varierar mellan cirka 50–90%. Leran klassas som mellansensitiv. Enligt Anläggnings AMA bedöms leran tillhöra materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4. Djupet till berg har inte undersökts inom aktuellt planområde. Det finns en osäkerhet i skattade jorddjup från kringliggande sonderingar. Dessa samt SGU:s jorddjupskarta indikerar på ett ökande djup i västlig och nordlig riktning. Djupet till fast botten inom aktuellt planområde bedöms sannolikt överstiga 60 meter. Grundvattennivån har uppmätts till mellan +1,0 och -0,85 och tros korrelera med aktuella nivåer i Göta älv med viss fördröjning som ökar med avståndet till älven.

Stabiliteten har bedömts utifrån två tidigare utredningar; *Rekommendationer avseende nyttjande av Masthuggskajen (kp 27–29), Göteborgs hamn, ur ett geotekniskt perspektiv* av Geoverkstan Sverige AB 2014-04-15 samt *PM Geoteknik* av Golder Associates 2015-05-27. Dessa utredningar biläggs som underlag även för denna detaljplan.

Lokalstabiliteten hos de befintliga kajkonstruktionerna utmed Göta älv bedöms inte vara kritisk för planläggning av aktuellt område. Avståndet är 100 meter och området är plant.

Befintliga stabilitetsförhållanden inom aktuell fastighet bedöms uppfylla en tillfredställande säkerhet. Källarplanet har en avlastande effekt på jorden.

Rekommendationer för nybyggnation

Bedömningen av stabiliteten inför planläggning har utförts med beaktan av markbelastningar uppemot 70 kPa med tillfredställande säkerhet mot skred. Stabiliteten bedöms därmed inte vara dimensionerande med hänsyn till de markbelastningar som lämpligen bör hanteras i området. Vid byggnation av undermarkskonstruktioner, källare, kan temporära stödkonstruktioner krävas med hänsyn till stabiliteten. Grundläggning rekommenderas att utföras med pålning, i första hand kohesionspålning, på grund av att lös sättningsskänslig lera förekommer till stora djup. Pålgrundläggningen rekommenderas föranledas av proppdragning med anledning av risk för omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse i anslutning till aktuellt planområde. I och med att kajkonstruktioner tidigare förekommit, finns risk för hinder i mark i samband med pålning och spontinstallation. Enklare/lättare byggnader, som inte bedöms vara sättningsskänsliga, kan eventuellt grundläggas med platta på mark med t.ex. kompensationsgrundläggning.

Eventuella undermarkskonstruktioner ska utföras vattentäta eftersom grundvattenytan i området är hög. Vid grundläggning av konstruktioner och/eller lättfyllning ska även risk för upplyft tas i beaktan. Ledningar rekommenderas att grundläggas med flexibla kopplingar i anslutningspunkter till pålgrundlagda anläggningar. Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning skall beaktas.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Det är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättning vid sänkning av grundvattenytan. Leran bedöms vara sättningsskänslig. Krypsättningar pågår och förväntas fortsatt pågå under en lång tid. All ny last som påför marken (t.ex. nya uppfyllnader, grundvatten-sänkning mm) kommer ge upphov till långtidsbundna sättningar och större sättningstakt. För att minimera belastningarna bör befintliga marknivåer i huvudsak följas. Vid sättningsskänsliga områden, såsom entréer mm. bör all ny uppfyllnad fullständigt lastkompenseras med lättfyllning (t.ex. cellplast, lättklinker eller skumglas). Det kan även bli aktuellt med ytterligare lastkompensation med avseende på pågående sättningar och/eller till följd av grundläggning vid nivåer över befintliga marknivåer. I övergångar mellan pålgrundlagda ytor och oförstärkt mark kan det även bli aktuellt med länkplattor.

En kompletterande geoteknisk fältundersökning rekommenderas att utföras i samband med detaljprojektering för fastställande av bergfritt djup i läget för planerad byggnation och för att bekräfta bedömda hållfasthetsparametrar.

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten föreligger en risk för påverkan på befintlig bebyggelse på angränsande fastigheter. Riskerna uppkommer till följd av både vibrationsalstrande arbeten och markrörelser i samband med packning, pålning, spontarbeten mm. Det finns också risk för grundvattensänkning i samband med schakt- och fyllningsarbeten. Dessa risker måste beaktas i samband med projektering, och åtgärder måste vidtas för att minimera risken för skadliga deformationer.

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan.

Sammanfattning av radonutredning

Markradon PM har tagits fram av Geotechnical Engineers of Sweden AB (GEOS) 2025-03-27. Mätningar av markradon och gammastrålning har utförts i ett antal punkter längs Masthamngatan och Östra Sänkverksgatan. Baserat på beräknad radiumhalt klassificeras marken i området som högradonmark. Det innebär att byggnader ska uppföras med radonsäkert utförande.

Den översta delen av fyllningen bedöms ha mer ofördelaktiga strålningsegenskaper än djupare liggande fyllning och lera. Därför rekommenderas att det översta lagret av fyllning, ner till ca 0,5 m djup, schaktas bort i anslutning till lägen för planerad nybyggnation. Om denna åtgärd utförs är bedömningen att byggnader i stället kan uppföras med radonskyddande utförande.

Det rekommenderas även att eventuella tillförda massor vid grundläggning ska kontrolleras med avseende på radonavgång om intyg från leverantör saknas.

Sammanfattning av markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Relement Miljö Väst AB 2025-02-28. Fastigheten finns identifierad i EBH-stödet men har inte getts någon riskklass. Det har inte framkommit information som tyder på att det bedrivits verksamheter som medför någon större risk för betydande föroreningskador. Det har dock bedrivits bilverkstad på fastigheten i omgångar sedan mitten/slutet 90-talet.

Provtagning har utförts av mark, asfalt och grundvatten med analyser av metaller, alifater, aromater, PAH, klorerade lösningsmedel och PFAS:

- Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade avseende främst tungmetaller och PAH:er med halter överskridande känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Resultatet ligger i linje med vad som påträffats av SWECO i tidigare utförd undersökning 2015. Halter överskridande MKM påträffas främst i fyllningen ner till ca 2 m under markytan.

- Området är delvis utfyllt med äldre muddermassor vilket gör övergången från fyllnadsmassor till naturligt avsatt lera något diffus. Muddermassorna har generellt något lägre föroreningshalter (motsvarande KM-MKM) än ovanliggande grövre fyllnadsmassor.
- Inom södra delen av området påträffades tjärasfalt. Asfalten i områdets norra del utgörs av s k bitumenasfalt.
- Grundvatten inom norra delen av området innehåller lätt förhöjda halter avseende olja, PAH och PFAS som överskrider riktvärdet för utsläpp till recipient och skydd av ytvatten.



Placering av jordskrivar och GV-rör inom undersökningsområdet.

Planerad byggnation av bostäder och lokaler med aktiva bottenvåningar stämmer väl in på det som kallas ett KM-område enligt Naturvårdsverkets generella riskbedömning. KM (känslig markanvändning), avser en ofarlig nivå för människor vid direkt och livslång exponering. Förorenade fyllnadsmassor kommer att behöva grävas bort. Sedvanlig provtagning inför masshantering och avfallsklassning kommer att krävas i samband med exploatering. Även om halterna är förhöjda bedöms det inte utgöra något förhinder för planerad markanvändning men kan innebära mindre lokal sanering i samband med schaktarbetena. Omhändertagande av förorenade fyllnadsmassor och rening av länsvatten i samband med byggnation kommer att krävas vilket innebär merkostnader.

Denna rapport ska skickas in till tillsynsmyndigheten som en del i upplysningsplikten avseende påträffad markförorening på fastigheten. Kommande markarbeten bedöms vara anmälningspliktiga enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan behöver skickas in minst 6 veckor innan planerad schaktstart.

Konsekvenser

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Planområdet som är beläget intill Andréegatan berörs av trafikbuller, luftföroreningar och risker. Utredningar visar att skyddsåtgärder kan göras så att miljö kvalitetsnormer för buller och luft klaras och konsekvensen av en brandolycka på vägen reduceras.

Planområdet riskerar att påverkas av högvatten och skyfall. Risken för översvämning har utretts och hanteras genom högvattenskydd, höjdsättning och fördröjning inom allmän plats och kvartersmark.

Dagvatten kommer att renas och fördröjas och innebär ingen negativ påverkan på recipienten.

Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade och kommer att saneras innan byggnation.

Planområdet ligger inom en fornlämning med stadslager och kajlämningar. Markarbeten kräver tillstånd och ska föregås av en arkeologisk förundersökning eller schaktningsövervakning.

Planförslaget innebär dock negativ miljöpåverkan utifrån att Kylhuset som har ett kulturmiljövärde rivs. Ett bevarande är förenat med stora utmaningar för att göra byggnaden funktionell för nya verksamheter. Det är också svårt att nyttja markytan på ett effektivt sätt ifall Kylhuset bevaras och byggs till. Vid avvägning mellan motstående intressen har kommunen gjort bedömningen att exploateringsintresset väger tyngre.

Sammantaget berörs planförslaget av flera miljöaspekter. Dessa kan hanteras genom skyddsåtgärder och bedöms varken enskilt eller tillsammans utgöra betydande miljöpåverkan. Rivning av Kylhuset bedöms vara en negativ påverkan men inte en betydande miljöpåverkan. Utredning av kulturmiljön och prövning av att tillåta rivning görs i detaljplanen.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Påverkan på miljömålen

Miljömål som påverkas är; Göteborgs klimatavtryck är nära noll och Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. För dessa miljömål innebär planförslaget både positiv och negativ påverkan.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll - positiv påverkan genom en resurseffektiv markanvändning, där redan utbyggda gator och annan infrastruktur tas tillvara. En hög exploatering i ett så centralt läge med bra kollektivtrafik, gång- och cykelvägar ger fler människor goda förutsättningar för korta resor och hållbara färdval.

Negativ påverkan utifrån att rivning och nybyggnation som innebär ökat avfall och resursanvändning av nya byggnadsmaterial.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö – positiv påverkan inom planområdet och i stadsdelen genom att planförslaget bidrar till att bättre skärma av bullerstörningar och luftföroreningar från Andréegatan.

Negativ påverkan genom att stadsdelens höga exploatering som innebär en relativt begränsad tillgång till friytor och grönytor både inom allmän plats och inom fastigheten.

Påverkan på riksintressen

Riksintresse för kommunikation

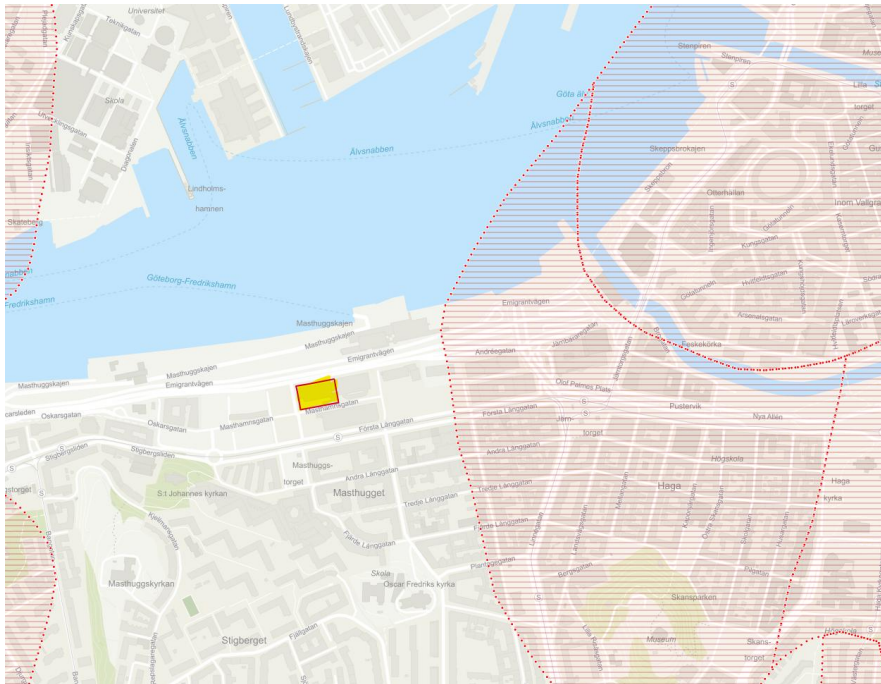
Andréegatan även kallad Oscarleden och E45 utgör riksintresse för kommunikation. Exploateringsfastigheten Masthugget 29:4 gränsar till Andréegatan/E45 i norr. E45 övergår i Götatunneln 300 meter öster om planområdet. Riksintresset är knutet till Masthuggskajen som utgör riksintresse för innerhamn. Planering pågår för att flytta Stenas färjeterminaler från Södra Älvstranden till Arendal på andra sidan älven och längre ut från staden. Stadens inriktning i pågående ändring av översiktsplanen är att riksintresseanspråket för E45 bör utgå/flyttas i samband med terminalflytten. Stadens avsikt är att Andréegatan därefter ska kunna omvandlas till en integrerad större stadsgata med sänkt hastighet, vanliga plankorsningar och med god framkomlighet för kollektivtrafik.

Planförslaget innebär att fastigheten behåller sin varumottagning inom fastigheten mot norr med in- och utfart på Andréegatan. Anledningen till att varumottagningen ligger kvar mot Andréegatan är att det bedöms som viktigt att i möjligaste mån skona gårdsgatan Masthamnsgatan från tung trafik. Fortsatt användning av fastighetens befintliga in- och utfart på Andréegatan bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset för kommunikation. Det beskrivs närmare i avsnittet *Planförslagets huvuddrag/Trafik.../Angöring för varuleveranser...*

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger 200 meter från Riksintresse för kulturmiljö, Göteborg innerstad O2:1-5. Kylhuset bedöms dela tre av riksintressets sex värdeteman; Tema 3: Hamn-, sjöfarts- och handelsstaden, där Kylhuset är placerat på Masthuggskajen som speglar hamnens utveckling samt att det är ett bevarat byggnadsverk med koppling till hamn-, sjöfarts- och handelsstaden. Tema 5: 1900-talets stadsbyggande, här pekas Kylhuset ut som en exponent för folkhemmets funktionella stadsbyggande. Tema 6: Göteborgska särdrag i stadsbilden, här pekas kontoret ut som en byggnad uppförd i det för Göteborg så typiska gula teglet, vilket starkt bidrar till områdets karaktär.

En rivning av Kylhuset bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset. Anledningen är att kylhuset inte ligger direkt inom riksintresset eller i anslutning till en sammanhängande välbevarad kulturmiljö inom riksintresset. Föreslaget kvarter bedöms inte heller bryta någon viktig siktlinje som berör kulturhistoriska intressanta byggnader inom riksintresset.



Riksintresse för kulturmiljö Göteborg innerstad O2:1-5 (rödskrafferat), beläget ca 200 meter öster om planområdet.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger inom område där strandskydd 100 meter från Göta Älv inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom detaljplanen för allmän plats; Andréégatan samt Emigrantvägen.

Skälen till upphävande av strandskyddet är: Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark (befintlig trafikled och lokalgata) och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1. Området där strandskyddet upphävs är avskuret från strandlinjen av en större väg och verksamhet och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

I samband med att detaljplanen för Järnvågsgatan, gjordes ett omfattande arbete med dialog, social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Detta material är även tillämpligt för nuvarande plan och används till del i beskrivningar och konsekvenser.

Sammanhållen stad

Projekt Masthuggskajen och planförslaget bidrar med bostäder till ett område som tidigare bara huserat hamn- industri- och kontorsverksamheter. Blandning av verksamheter och bostäder ger ett dynamiskt stadsliv och trygghet över dygnet.

Det är även önskvärt med ett varierat bostadsutbud med olika storlekar och upplåtelseformer för att uppnå ett socialt blandat boende. Olika storlekar på lägenheter gör stadsdelen attraktiv för både unga, äldre och barnfamiljer. Detta är dock inget som styrs i detaljplanen.

En ofrånkomlig konsekvens av stora stadsomvandlingar såsom i Projekt Masthuggskajen är ett ökat marknadsvärde och höjda hyresnivåer. Det innebär försämrade förutsättningar för mindre köpstarka hyresgäster. I planområdet handlar det bland annat om teater- och kulturverksamheter som huserar i kylhuset. Nuvarande diversifierade utbud av kultur- och småverksamheter som karakteriserar och berikar Masthugget med mångfald riskerar att försvinna. Denna aspekt tas även upp som en konsekvens under rubriken Identitet nedan.

Samspel

Planförslaget har liksom stadsdelen i övrigt en hög täthet och exploateringsgrad. Tillgång till gröna områden i stadsdelen kommer därmed att vara begränsad. Andelen friyta inom allmän plats uppnår inte stadens riktlinje. För att mildra effekterna av den begränsade friytan har stor vikt lagts vid god kvalitet i gestaltningen och utformning av allmän plats inom Projekt Masthuggskajen. I direkt anslutning till planområdet anläggs en mindre park, Masthuggsparken. Masthamnsgatan utformas som ett lek- och aktivitetstråk som kopplar samman stadsdelens västra och östra delar. Inom stråket blir en variation av intima torgplatser och gröna ytor som blandas med lekfulla inslag, och särskild möblering anpassad för alla. Masthamnsgatan och andra lågfartsgator får marktäckande planteringar med träd och låga buskar. Träd och planteringar inom Masthamnsgatan ska skapa grönskande öar i den hårdgjorda ytan vilka formar tydliga rumsligheter.

För att mildra effekterna behöver även de gemensamma bostadsgårdarna inom kvartersmark utformas med extra noggrann gestaltning och kvalitet för att säkerställa barns gröna hemmiljö. Tätheten i stadsdelen gör att grönytor inom kvartersmark oftast anläggs på upphöjda gårdar och tak, vilket riskerar motverka naturliga gröna miljöer med många ekosystemtjänster samt risk för en skuggig miljö. Dessa förutsättningar gäller även för fastigheten inom planen. Planförslaget innebär att gårdsytan och takterrassen ska utformas för utevistelse med grönska, sittplatser och ytor för mindre barns lek och rörelsebehov.

Vardagsliv

Genom tillskapande av fler centrala arbetsplatser, service och bostäder bidrar planförslaget till korta och hållbara resor och ett enklare vardagsliv för fler göteborgare.

Identitet

Rivning av Kylhuset innebär en förlust av kulturmiljövärde utifrån dess arkitektoniska, industri- och lokalhistoriska värden.

Rivning av Kylhuset innebär även en förlust av identitet, tillhörighet och sammanhang avseende de kulturverksamheter som finns och funnits i byggnaden. Generellt sett är en ofrånkomlig konsekvens av stora stadsomvandlingar ett ökat markvärde och höjda hyresnivåer. Det innebär försämrade förutsättningar för mindre köpstarka hyresgäster. Nuvarande diversifierade utbud av kultur- och småverksamheter som karakteriserar och berikar Masthugget med mångfald och mötesplatser riskerar att försvinna. Kulturhuset Sonya kommer att bidra positivt med plats för kultur, det kommer dock inte vara fasta verksamheter utan olika initiativ över tid.

Nybyggnationen innebär en ny årsring i stadsutvecklingen. Olika nya verksamheter och bostäder tillkommer som kommer att ge sitt speciella avtryck, stadsliv och identitet till platsen.

Hälsa och säkerhet

Trafikmiljön på stadens huvudgator Första Långgatan och Järnvågsgatan är intensiv och innebär ett antal farliga korsningspunkter.

I projekt Masthuggskajen prioriteras en trygg och lugn stadsmiljö med fokus på barn och ungas rörelsefrihet till gång och cykel. Lokalgatorna, främst Masthamnsgatan ska fungera som en lågfartsgata och utformas som ett och upplevelserikt gaturum med genomtänkt gestaltning.

Andréegatan/E45 innebär luftföroreningar och buller. Planförslaget bidrar till en bättre avskärmning mot trafikleden vilket är positivt stads- och boendemiljön.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme. Detaljplanen möjliggör att 3D-utrymmen bildas för utkragande byggnadsdelar för balkonger mm.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande tomtindelning ska upphöra att gälla för detaljplanens kvartsmark, detta regleras genom planbestämmelse på plankartan. Rättighet för infart och skärm som ska skydda mot luftföroreningar ska bildas inom Masthugget 29:1. Rättighet för Göteborg Energi Nät ABs ledningar ska bildas inom fastigheten Masthugget 29:4. Rättighet krävs för grundläggning som berör allmänplatsmark inom Stadens fastighet Masthugget 712:40 och 712:42. Rättighet ska bildas till förmån för kommunens fastighet Masthugget 712:42 med ändamål att nyttja byggnadsdel inom Masthugget 29:4 för att uppföra bullerskärm tätt mot fasad.

Fastighetsindelningsbestämmelser/reglering av fastighetsstorlek

Detaljplanen reglerar att gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning akt III-4029, fastställd 1949-02-18) som gäller för Masthugget 29:4, upphör att gälla. Detta regleras genom planbestämmelse på plankartan.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör 3D-fastighetsbildning för kvartersmark med bostads- och centrumändamål som kragar ut över allmän plats. Detta innebär att 3D-utrymmen som urholkar kommunens fastighet Masthugget 712:42 bildas för Masthugget 29:4. Utgångspunkten är att ersättning ska utgå för upplåtelse av 3D-utrymme.

Servitut

Masthugget 29:4 belastas inte av några inskrivna rättigheter.

Servitutsrättighet ska tecknas till förmån för kommunens fastighet Masthugget 712:42 med ändamål att nyttja byggnadsdel inom Masthugget 29:4 för infästning av bullerskärm som ska anläggas i änden av Östra Sänkverksgatan mot Andréegatan.

Servitutsavtal avses tecknas till förmån för Masthugget 29:4 att anlägga grundmur, stuprör, dagvattenledning med mera inom kommunens fastighet Masthugget 712:42.

Servitutsavtal avses tecknas till förmån för Masthugget 29:4 att nyttja utrymme inom angränsande fastigheten Masthugget 29:1 för att uppföra skärm tätt mot fasad som ska skydda mot luftföroreningar från Andréegatan.

Servitutsavtal avses tecknas till förmån för Masthugget 29:4 att nyttja mark inom angränsande fastighet Masthugget 29:1 för tillfartsväg.

Samtliga servitut ska vara tecknade innan detaljplanen antas. Eventuella ersättningar bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ledningsrätt ska bildas för Göteborg Energi Nät ABs ledningar inom fastigheten Masthugget 29:4 inom u-område och inom kvartersmark för transformatorstation (E).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning som berör kvartersmark ligger hos exploatören, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen har koppling till program Masthuggskajen och angränsar till detta utbyggnadsområde.

Utbyggnad av allmän plats för Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan, öster respektive söder om fastigheten ska iordningställas av kommunen enligt gällande detaljplan för Järnvågsgatan som antogs 2019 och har genomförandetid till 2029-03-01. Kommunen genom exploateringsförvaltningen Projekt Masthuggskajen projekterar för utbyggnad som planeras att genomföras vintern 2027/2028 till vintern 2028/2029. Exploatören ska samordna sin utbyggnad med Projekt Masthuggskajen. Dessa lokalgator är till gagn för aktuell fastighet inom planområdet. Enligt föravtal mellan kommunen och exploatören ska ett exploateringsbidrag betalas av exploatören när ny detaljplan vunnit laga kraft. Detta regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Mindre ytor av dessa lokalgator ingår i planområdet med syfte att möjliggöra utbyggnad av balkonger och skärmtak ut över allmän plats. Mindre byggnadsdelar såsom takfot, stuprör, viss grundläggning med mera får kraga ut över/under allmän plats utan planstöd. Detaljplanen tar även med en yta som möjliggör för bullerskydd mot Andréegatan i norra änden av Östra Sänkverksgatan. Gällande detaljplan möjliggör redan för detta bullerskydd men områdets placering behöver korrigeras ett par meter, vilket görs i den nya detaljplanen.

Ett avsnitt av Andréegatan (E45) norr om kvarteret tas med i planområdet som allmän plats VÄG samt ett smalt område norr om Andréegatan tas med för buller- och högvattenskydd inom allmän plats GATA (inom Emigrantvägen). Buller- och högvattenskyddet anläggs av Trafikverket och beräknas vara klart våren 2026.

Detaljplanen föranleder behov om att förstärka befintligt vägräcke mellan Andréegatan och exploateringsfastigheten. Planförslaget innebär att fastigheten behåller sin angöring för varuleveranser mot Andréegatan. Ett avtal om åtgärder på vägräcke och eventuella andra trafikåtgärder i anslutning till in- och utfarten från fastigheten ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan planen antas. Kostnader för dessa åtgärder regleras i exploateringsavtalet och ska bäras av exploatören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten med två serviser i nordvästra hörnet till allmän dricks- respektive spillvattenledning strax norr om fastigheten. Det finns god kapacitet i dricksvattenledningsnätet och spillvattenledningen. Någon utbyggnad av det allmänna

dricks- och spillvattennätet bedöms inte behövas på grund av den planerade exploateringen.

Spill- och dricksvattensserviser kommer eventuellt att förnyas och kompletteras med ytterligare anslutningspunkter. Förbindelsepunkt fastställs i samband med ansökan till Kretslopp och vatten om VA-anslutning.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem, med separata ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att självfall ska kunna tillåtas ska färdigt golv ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten, med hänsyn till risk för uppdämning i det allmänna systemet.

Om markarbeten planeras inom 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten ges möjlighet att granska arbetet enligt rutinen *Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten* på Göteborgs Stads hemsida.

Brandvatten

Det är möjligt att få ut 20 l/s från brandpost/er vilket är enligt de krav/under krav som Räddningstjänsten ställt. Lägsta normala trycknivå är + 49 m (RH2000). Önskas högre tryck får det bekostas av exploatören. Sprinkleranslutning är en sidoordnad tjänst som inte ingår i VA-taxan.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten och beskrivs närmare under Sammanfattning av planeringsunderlagen.

Fastigheten saknar servisanslutning till dagvattenledning och antas avvattnas direkt till spillvattenledningen i Andréegatan. En ny anslutningspunkt ska upprättas för fastigheten i dess sydöstra hörn till befintlig dagvattenledning i Masthamnsgatan. För att det ska vara möjligt måste Kretslopp och vatten ta över Stadsmiljöförvaltningens ledning. Ny servis från förbindelsepunkt till befintlig dagvattenledning kommer att projekteras och byggas inom projektet för Masthuggskajen i samband med att Masthamnsgatan byggs om, vilket även det pågår.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Exploatören ansvarar för dagvattenanläggningar på kvartersmark. Utredningen ger förslag på olika kombinationer av renings- och fördröjningsåtgärder. Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen.

Skyfall

Påverkan på detaljplan Andréegatan vid skyfall har studerats tillsammans med den omkringliggande detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan (Projekt Masthuggskajen) Justeringar av planerade markhöjder i Östra Sänkverksgatan, som ska fungera som en skyfallsled, har diskuterats mellan detaljplan Andréegatan och Projekt Masthuggskajen för att hitta en fungerande höjdsättning med hänsyn till entréer och verksamheter i bottenplan. Efter en iterativ process hittades en fungerande höjdsättning för Östra Sänkverksgatan som inte riskerade negativ påverkan på ny och befintlig bebyggelse. Fortsatt planarbete bör ske i kontinuerlig dialog med Projekt Masthuggskajen för att säkerställa att inga ändringar av markhöjder sker inom allmän plats som riskerar påverka skyfallsleden. Skyfallshantering inom och utanför planområdet beskrivs närmare under rubriken *Sammanfattning av planeringsunderlagen*.

Värme

Göteborg Energi fjärrvärme har fjärrvärmeledningar i Masthamnsgatan. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme med anslutningspunkt till den östra garagebyggnaden. Vid rivning av befintlig byggnad behöver abonnemanget för fjärrvärme sägas upp och ledningen kopplas ifrån.

El

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB (GENAB) i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av GENAB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

GENAB försörjer fastigheten med el. Inom fastigheten har GENAB elledningar i- och ur drift samt kabelskåp. Det finns elledningar norr, väster och söder om fastighetsgränsen. Anslutningspunkter till el finns dels i norra, dels i sydöstra hörnet av fastigheten. Serviskabel till byggnaden behöver bytas ut.

En ny nätstation/transformatorstation behövs för fastigheten. Ett E-område och u-område reserveras i plankartan. E-området är beläget i markplan i kvarterets nordöstra hörn. U-området är beläget inom prickmark öster om ny bygggrätt.

Övriga ledningar – Opto och tele

Göteborg Energi GothNet AB erbjuder fiberanslutning/fibertjänster.

Trafikverket har optoledningar i Andréegatan norr om fastigheten, det krävs tillstånd om arbeten kommer att ske på eller vid en statlig väg.

Skanova har ledningar i Masthamnsgatan.

Avfall

Angöringsplats för sopbilar kommer att finnas på Masthamnsgatan. Förslaget visar att avfallsutrymmen kan anordnas ut mot angöringsplatsen på Masthamnsgatan i kvarterets sydöstra del.

Geotekniska åtgärder

Geotekniskt PM har tagits fram och sammanfattas under Planeringsförutsättningar.

Stabiliteten i området bedöms vara tillfredställande. Grundläggning rekommenderas att utföras med pålning, i första hand kohesionspålning, på grund av att lös sättningskänslig lera förekommer till stora djup.

En kompletterande geoteknisk fältundersökning rekommenderas att utföras i samband med detaljprojektering för fastställande av bergfritt djup i läget för planerad byggnation och för att bekräfta bedömda hållfasthetsparametrar. Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna fastigheten.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram och sammanfattas under Planeringsförutsättningar. Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade avseende främst tungmetaller och PAH:er med halter överskridande känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Även om halterna är förhöjda bedöms det inte utgöra något förhinder för planerad markanvändning. Förorenade fyllnadsmassor kommer dock att behöva grävas bort och omhändertas samt länsvatten renas i samband med schaktarbetena vilket innebär merkostnader. Sedvanlig provtagning inför masshantering och avfallsklassning kommer att krävas i samband med exploatering. Saneringsanmälan (enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska göras till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan planerad schaktstart. Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna fastigheten.

Arkeologi

Hela planområdet ligger inom fornlämningen RAÄ Göteborg 342:1 vilken utgörs av stadslager och kajlämningar från 1600–1800-tal, se mer under Planeringsförutsättningar. All framtida exploatering bör föregås av en arkeologisk förundersökning alternativt schaktningsövervakning. Det är länsstyrelsen som fattar beslut om ingrepp i fornlämning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna

fastigheten. Påträffas fornlämning ska arbetet omedelbart avbrytas, anmälas och kontakt ska tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas under Planeringsförutsättningar. Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Andréegatan (E45), bil- och spårvagnstrafik från Första Långgatan samt industribuller från Stena Lines Danmarksterminal. En bullerskärm finns norr om Andréegatan och en ny bullerskärm planeras söder om Andréegatan, mellan byggnaderna vid Östra Sänkverksgatan. Nya bostäder planeras i del av kvarteret mot söder och väster. Bullerutredningen visar att riktvärdena kan klaras genom anpassade planlösningar eller mindre lägenheter. Planbestämmelser finns som säkerställer att riktvärdena klaras.

Planerad bullerskärm mellan exploateringsfastigheten och kvarter G5 (Sonya kulturhus) anläggs av Göteborg Stad inom projekt Masthuggskajen och bedöms vara klar 2027.

Luft

En luftmiljöutredning har utförts och sammanfattas under Planeringsförutsättningar. Delar av kvarteret är utsatt för föroreningar från Andréegatan/E45 som överskrider miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar. För att uppnå god luftmiljö inomhus krävs följande åtgärder; en 4 m hög skärm mellan fastigheten och befintligt p-hus i öster, att planerad skärm 10 m hög mellan fastigheten och kvarter G5 i väster anläggs tätt mot byggnaderna, att ventilation och friskluftsintag ej planeras mot Andréegatan. I plankartan finns planbestämmelser som säkerställer dessa åtgärder.

Planerad bullerskärm mellan exploateringsfastigheten och Sonya kulturhus (kvarter G5) anläggs av Göteborg Stad inom projekt Masthuggskajen, se även avsnitt om Buller ovan.

Ny skyddsskärm mellan kvarteret i planförslaget och p-huset berör även fastigheten Masthugget 29:1 som ägs av Göteborgs Stad Parkering AB. Ett servitut behöver därför bildas som belastar Masthugget 29:1 till förmån för Masthugget 29:4. Exploatören, fastighetsägaren till Masthugget 29:4 ansvarar för att denna rättighet bildas innan detaljplanen antas och ansvarar även för anläggande och skötsel av skyddsskärmen.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden har utgifter för Program Masthuggskajen som genomförs inom angränsande planområde. Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag som avser åtgärder på allmän plats inom och utanför planområdet. Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster genom anläggningsavgifter och har utgifter för utbyggnad/uppdimensionering av va-nätet samt ny/förändrade anslutningspunkter.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, vilket hanteras inom ramen för program Masthuggskajen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ny förbindelsepunkt.

Göteborgs Stad Parkering AB Göteborg Stad får utgifter för byggnation av P-hus inom stadsdelen och inkomster från P-köp av 50 platser.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter för anläggandet av allmän plats, gata och gångväg.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för framför allt planläggning, förrättningskostnader, utbyggnad inom kvartersmark, bygglov och anslutningsavgifter, marksanering, arkeologisk förundersökning och schaktningsövervakning med mera.

Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats både inom och utanför detaljplanen, som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploatören ska bekosta eventuell anpassning av redan utbyggd allmän plats.

Exploatören ska erlagga medfinansieringsersättning avseende åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande avseende Trafikverkets skyddsräcke vid Andréegatan.

Exploatören ska bekosta ersättning för upplåtelse av 3D-utrymme samt eventuell ersättning för servitut.

Exploatören får kostnader för P-köp av 50 platser samt iordningställande av tillfart och skyddsskärm inom Masthugget 29:1.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Masthugget 29:1

Föreslagen överenskommelse med fastighetsägaren till Masthugget 29:4 (exploatören), om att ge denne servitut för tillfart och skyddsskärm, innebär att nuvarande byggrätt enligt gällande detaljplan inte kommer att kunna nyttjas för denna yta.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören (fastighetsägaren till Masthugget 29:4) angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploatören förbinder sig även att betala medfinansieringsersättning avseende erforderliga åtgärder vid påverkan på Andréégatan (E45).

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. Exploatören åtar sig att delta i gemensamt forum inom Program Masthuggskajen i arbetet med APD/Visuell tidsplan. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats inom angränsande program Masthuggskajen.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Medfinansieringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket avseende de åtgärder som krävs för att förstärka befintligt säkerhetsräcke på Andréégatan.

Kommunens ansvar enligt medfinansieringsavtalet avses överföras på exploatören i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Servitutsavtal ska tecknas mellan exploatören och ägaren av angränsande fastighet Masthugget 29:1 gällande luftmiljöskärm och tillfartsväg.

Avtal om parkeringsköp ska tecknas mellan exploatören som fastighetsägare av Masthugget 29:4 och Göteborgs Stads Parkering AB, fastighetsägare till Masthugget 29:1.

Avtal mellan ledningsägare och kommun/exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar inklusive tillbehör som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Preliminär tidplan är:

Samråd	2:a-3:e kvartalet 2026
Granskning	4:e kvartalet 2026
Antagande	2:a kvartalet 2027
Laga kraft	2:a-3:e kvartalet 2027. Genomförandetiden är 10 år från laga kraft.
Bygglov, rivning, arkeologi	hösten 2027 – hösten 2028
Byggnation	2029-2030
Inflyttning	2031

Detaljplanen har koppling till program Masthuggskajen och utbyggnad inom kvartersmarken ska samordnas med projektet ”program Masthuggskajen” genom pågående arbete med APD/Visuell tidsplan.

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

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

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

Detaljplanen möjliggör utkragning av kvartersmark för bostads- och centrumändamål över allmän plats, detta innebär att 3D-utrymmen kan bildas i enlighet med plankartans bestämmelser. 3D-utrymmen bildas enligt Fastighetsbildningslagen genom fastighetsbildning vid lantmäteriförrättning.

Dispenser och tillstånd

Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen.

Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade. Sedvanlig provtagning inför masshantering och avfallsklassning kommer att krävas i samband med exploatering. Saneringsanmälan (enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska göras till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan planerad schaktstart.

Hela planområdet ligger inom fornlämningen RAÄ Göteborg 342:1 vilken utgörs av stadslager och kajlämningar från 1600–1800-tal. All framtida exploatering bör föregås av en arkeologisk förundersökning alternativt schaktningsövervakning. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut om ingrepp i fornlämning.

Upplysningar

Tomtindelning, akt III-4029, fastställd 1949-02-18 upphör att gälla inom planområdet.

Planeringsunderlag

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2026-04-17.

Byggnadshistorisk utredning av Acanthus Arkitektur och kulturvård. Org nr: 556813-0560. Daterad 2025-07-04. Beställd av Samhällsbyggnadsförvaltningen Göteborg Stad

Dagsljusanalys VSC för kontor, Masthugget 28:9 och 28:10 av Krook och Tjäder, Org nr: 556596-4813, Daterad 2026-03-31, Beställd av Aspelin Ramm

Dagsljusanalys för bostäder och kontor, Masthugget 28:11 och 28:9 av Krook och Tjäder, Org nr: 556596-4813, Daterad 2026-03-31, Beställd av Aspelin Ramm

Dagsljusanalys för bostäder, Masthugget 29:4 av Krook och Tjäder, Org nr: 556596-4813, Daterad 2026-01-30, Beställd av Aspelin Ramm

Dagsljusanalys för kontor, Masthugget 29:4 av Krook och Tjäder, Org nr: 556596-4813, Daterad 2026-03-31, Beställd av Aspelin Ramm

Parkerings- och mobilitetsutredning av Koucky & Partners AB, Org nr: 556582-1484, Daterad 2026-02-12, Beställd av Aspelin Ramm

Dagvatten- och skyfallsutredning av Kretslopp och vatten Göteborg Stad, Organisationsnummer 212000-1355, Daterad 2026-03-17. Beställd av Samhällsbyggnadsförvaltningen Göteborg Stad.

Bullerutredning av Cedås Akustik. Org nr: 559073-4488, Daterad 2025-05-14. Beställd av Aspelin Ramm

Luftmiljöutredning av COWI AB. Org nr: 556204-9501, Daterad 2025-12-19. Beställd av Aspelin Ramm

Riskbedömning av Confire AB, Org nr: 559331-4395, Daterad 2026-03-26. Beställd av Aspelin Ramm

Geotekniskt PM av Geotechnical Engineers of Sweden AB (GEOS). Org nr: 559108-1855. Daterad 2025-02-28. Beställd av Aspelin Ramm.

Underlag till PM geoteknik från tidigare detaljplan för Järnvågsgatan som biläggs:

- *PM Geoteknik. av Golder Associates AB, 2015-05-27.*
- *Rekommendationer nyttjande av Masthuggskajen (kp 27-29), Göteborgs hamn, ur ett geotekniskt perspektiv av Geoverkstan Sverige AB 2014-04-15.*

Markradon PM, av Geotechnical Engineers of Sweden AB (GEOS), Org nr: 559108-1855, Daterad 2025-03-27, Beställd av Aspelin Ramm.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Relement Miljö Väst AB, Org nr:
556747-0181, Daterad 2025-02-28. Beställd av Aspelin Ramm.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon
Enhetschef detaljplan Centrum Väst

Elena Eckhardt
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger
Enhetschef, Projektledning Nordost

Linda Hedqvist
Exploateringsingenjör