

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-17

SBN 2026-05-19

Ärendenummer SBF-2024-00634

Handläggare

Elena Eckhardt

Telefon: 031-368 16 48

E-post: elena.eckhardt@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Genomföra samråd om detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar fastigheten Masthugget 29:4, ett kvarter beläget mellan Andréegatan/E45 och Masthamnsgatan i stadsdelen Masthugget. Inom fastigheten finns ett tidigare kylhus. Högdelen hyrs ut till lager och står delvis tom, tillbyggnaderna hyrs bland annat ut till bilverkstad, teater och andra kulturverksamheter.

Syftet med planen är 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. Planförslaget möjliggör för ett nytt stadskvarter med centrumverksamheter i bottenvåningen och blandade verksamheter som kontor, handel, hotell, vård och gymnasium samt en mindre del bostäder. Föreslagen byggnadshöjd är 8-10 våningar, med en högre del med verksamheter mot trafikleden i norr och mot öster samt en lägre del med bostäder i skyddat läge mot Sänkverkstorget och Masthamnsgatan i väster och söder.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samrådsförslaget har en skala som passar in i stadsbilden i pågående stadsutveckling i projekt Masthuggskajen. Förslaget stämmer även överens med översiktsplanens och stadens mål om en tät och blandad stadsbebyggelse.

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 kylhuset är en mycket svåränvänd byggnad för annat än dess specifika användning som kylhus. Ett bevarande är förenat med stora utmaningar och ingrepp för att konvertera byggnaden för kontor och andra verksamheter. Kylhuset har en bred byggnadskropp, vilket gör det svårt att få plats med tillbyggnader och kunna nyttja markytan på ett effektivt sätt. Att konsekvent prioritera bevarande skulle också minska exploateringen i kommande etapper

norr om Andréégatan för att bibehålla kylhusets läsbarhet. Att möjliggöra för en högre exploateringsgrad i innerstaden bedöms sammantaget vara mer ekonomiskt hållbart.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi ligger inom förvaltningens budget. Allmän plats är planlagd sen tidigare och utbyggnad pågår. Kostnader för förstärkt skyddsräcke och eventuella andra åtgärder inom Andréégatan kommer att finansieras av exploatören. Planförslaget bedöms inte innebära några skattefinansierade samhällskostnader.

Planläggningen innebär exploateringsbidrag till kommunen och bidrar därmed till finansiering av allmän plats inom Projekt Masthuggskajen. Det genererar sociala och ekologiska värden vid utformningen av den gemensamma stadsmiljön. Den täta bebyggelsen och höga exploateringsgraden i stadsdelen innebär att friytorna; gator, torg och parker redan är begränsade. Det är därför extra viktigt att dessa utformas med god kvalitet och mycket grönska.

Bedömning ur ekologisk dimension

Rivning av betongbyggnader innebär en stor klimat- och miljöpåverkan, främst genom energiförbrukning under produktionsskedet med även utifrån transporter och hantering av avfall. Koldioxidutsläppen minskar under driftskedet, då betongen istället absorberar koldioxid. Tegel och visst annat byggnadsmaterial bör kunna återbrukas. Betong kan till viss del återbrukas.

Förtätning i innerstaden innebär en resurseffektiv markanvändning, då redan utbyggda gator och annan infrastruktur tas tillvara.

Nya verksamheter och bostäder innebär ett mindre tillskott av motoriserade transporter. En hög exploatering i ett så centralt läge med bra kollektivtrafik, gång- och cykelvägar ger dock fler människor goda förutsättningar för korta resor och hållbara färdval.

Trafikbuller och luftföroreningar från Andréégatan/E45 skärmas av mer effektivt av planförslagets högre och bredare byggnadsvolymer. Det gynnar stadsmiljön vid Sänkverkstorget och Masthuggsparken samt stadsdelens bostäder.

Det finns idag ingen växtlighet på fastigheten. Planförslaget innebär en gårdsyta på takterrass med viss växtlighet, vilket ger ett litet positivt bidrag till den biologiska mångfalden.

Fastigheten ligger i ett område som riskerar översvämning både från Göta älv och från skyfall. Dessa frågor har utretts och åtgärder vidtagits i höjdsättningen av kvarteret, allmän plats samt genom högvattenskydd mot älven.

Fastighetens dagvatten ska renas och fördröjas och bedöms inte ge någon negativ påverkan på recipienten Göta Älv.

Fyllnadsmassor inom fastigheten är lätt till måttligt förorenade och bedöms inte utgöra något hinder för planerad markanvändning men kan innebära mindre lokal sanering i samband med schaktarbeten.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls under samrådsremissen.

Bedömning ur social dimension

Rivning av kylhuset innebär en förlust av kulturmiljövärde. 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. Här skulle kylhuset med sin karaktärsstarka industrifunktionalistiska identitet kunna fortsätta att bidra till en varierad och intressant stadsbild.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget har liksom stadsdelen i övrigt en hög täthet och exploateringsgrad. Det innebär att andelen offentlig friyta (grönytor) inom allmän plats är lägre än stadens riktlinje om 15%. I utformningen av allmän plats i Projekt Masthuggskajen har dock stor vikt lagts vid en kvalitativ utformning för att skapa en god stadsmiljö även för barn och ungdomar. I direkt anslutning till planområdet tillkommer Masthuggsparken samt Masthamnsgatan, en lågfartsgata som utformas som ett lek- och aktivitetstråk med mycket grönska. Planförslaget innebär att gårdsytan och takterrassen ska utformas för utevistelse med grönska, sittplatser och ytor för mindre barns lek och rörelsebehov.

Genom tillskapande av fler centrala arbetsplatser, service och bostäder bidrar planförslaget till korta och hållbara resor och ett enklare vardagsliv för fler göteborgare. Det överensstämmer väl med översiktsplanens utvecklingsinriktningar; nära, sammanhållen och robust.

Planförslaget möjliggör för flera olika användningar, levande bottenvåningar samt bostäder och bidrar därmed positivt till funktionsblandning och stadsliv.

Samtidigt som planförslaget bidrar till funktionsblandning innebär rivning och nybyggnationen ofrånkomligen ökat marknadsvärde och höjda hyresnivåer. Det kan innebära försämrade förutsättningar för mindre köpstarka hyresgäster. Nuvarande diversifierade utbud av kultur- och småverksamheter som karakteriserar och berikar Masthugget med mångfald riskerar att försvinna.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Undersökning om betydande miljöpåverkan
7. Byggnadshistorisk utredning
8. Skissalternativ, bevarande av kylhuset med tillbyggnad
9. Dagsljusanalys VSC för kontor, Masthugget 28:9 och 28:10
10. Dagsljusanalys för bostäder och kontor, Masthugget 28:11 och 28:9
11. Dagsljusanalys för bostäder, Masthugget 29:4
12. Dagsljusanalys för kontor, Masthugget 29:4
13. Parkering- och mobilitetsutredning
14. Dagvatten- och skyfallsutredning
15. Bullerutredning
16. Luftmiljöutredning
17. Riskbedömning
18. Geoteknik
19. Markradon
20. Markmiljö

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller samråd för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget. Planförslaget innebär ett nytt kvarter med blandade verksamheter och en mindre del bostäder.

Planförslaget

Detaljplanen omfattar fastigheten Masthugget 29:4, ett kvarter på 3600 kvm, beläget mellan Andréegatan/E45, Masthamnsgatan och Östra Sänkverksgatan i stadsdelen Masthugget, cirka 2 km väster om centrum. Inom fastigheten finns ett tidigare kylhus med tillhörande kontor, verkstadslokal och lasttytor. Kylhusverksamheten upphörde på 70-talet och lokalerna har därefter hyrts ut till lager, bilverkstad, teater och andra kulturverksamheter.

Syftet med planen är att inkludera fastigheten i pågående stadsutveckling i Projekt Masthuggskajen inom Södra Älvstranden, där målet är att omvandla tidigare hamn- och industriområdet till en levande, variationsrik och hållbar stadsdel.

Planförslaget möjliggör för ett nytt stadskvarter med centrumverksamheter i bottenvåningen, blandade verksamheter; kontor, handel, hotell, vård och gymnasium samt en mindre del bostäder. Föreslagen byggnadshöjden är 8-10 våningar, varav en högre del med kontor mot trafikleden i norr och mot öster samt en lägre del med bostäder i skyddat läge mot Sänkverkstorget och Masthamnsgatan i väster och söder.

En byggnadshistorisk utredning gällande kylhuset visar att byggnaden har ett kulturmiljövärde. Planförslaget innebär att kylhuset med tillbyggnader rivs. Vid avvägning mellan motstående allmänna och enskilda intressen, har det enskilda intresset att riva och exploatera bedömts väga tyngre än ett bevarande.

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.

Varumottagningen föreslås fortsatt vara kvar mot Andréegatan, dialog pågår med Trafikverket om detta. Föreslagen livsmedelsbutik och hotell innebär många varuleveranser. För att skona Masthamnsgatan (som är en planerad gångfartsgata med aktivitetsstråk) från tunga varutransporter, bedöms det som lämpligare att behålla varumottagningen mot Andréegatan.

Fastigheten gränsar till en skyfallsled. I pågående projekteringar av allmän plats inom Projekt Masthuggskajen har anpassningar i höjdsättningen gjorts för att möta upp mot det nya kvarterets entréer. Det har varit komplicerat och medfört skyfallssimuleringar i flera steg för att hitta en fungerande höjdsättning.

Mobilitet och parkering är anpassat till detaljplanen för Järnvågsgatan (Projekt Masthuggskajen) för att främja hållbara färdval. Det innebär att fastighetens behov av bilparkering ska ske genom parkeringsköp i stadsdelens gemensamma parkeringshus.

Dagsljusutredningar visar att planförslaget innebär en försämring i dagsljusstillgången för en del av bostäderna och kontoren i grannfastigheterna (befintliga och planerade byggnader) söder om Masthamnsgatan. Det behöver utredas närmare och bedömas inför detaljplanens granskning.

Buller, luftmiljö, risker och markmiljö har utretts och åtgärder föreslagits.

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner:

- Gällande detaljplan akt 2-2449, laga kraft år 1942 (*Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Masthugget*). Den anger handel och industriändamål inom fastigheten Masthugget 29:4. Genomförandetiden har gått ut.
- Gällande detaljplan akt 2-4341, laga kraft år 2000 (*Detaljplan för väg 45..*) som anger huvudgata för Andréegatan (E45) samt lokalgata för Emigrantvägen. Genomförandetiden har gått ut.
- Gällande detaljplan akt 2-5435, laga kraft 2019 (*Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget*). Den gäller för Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan och anger allmän plats - lokalgata. Genomförandetiden går ut 2029-03-01.

Fastighetsindelning för Masthugget 29:4. (tomtindelning akt 3-4029 från 1949-02-18) upphävs i den nya detaljplan.

Strandskyddet upphävs för del av planområdet som är beläget inom 100 meter från kajen. Skälen till upphävande är att det redan är ianspråktagen mark (del av Andréegatan och Emigrantvägen) samt att det är avskuret från strandlinjen av större väg och verksamhet. Området saknar därför betydelse för strandskyddets syften och allmänhetens friluftsliv.

Bakgrund

Aspelin Ramm ansökte om planbesked 2022-03-08. Stadsbyggnadsnämnden beslutade genom delegation om positivt planbesked 2022-08-16. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-08-27 att uppdraga åt Stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för bostäder

och verksamheter vid Andréégatan i stadsdelen Masthugget. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard-planförfarande och antas av SBN.

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) och Byggnadsnämnden (BN) har tidigare beslutat:

BN 2012-06-19	att anteckna samrådsredogörelsen för program för detaljplaner, Norra Masthugget.
KF 2018-06-07	att anta detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg. Detaljplanen angränsar till planområdet.
BN 2022-08-16	Planbesked. BN beslutar att inleda planarbete för bostäder och verksamheter vid Andréégatan (Masthugget 29:4) inom stadsdelen Masthugget. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och bedöms ta 3-5 år. Delegationsbeslut, (Dnr 22/0306)
SBN 2024-08-27	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan med standardförfarande. Ärendet § 514, (Dnr 2024-00634)

Förvaltningens bedömning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört 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 Miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen.

Göteborgs utvidgade innerstad

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016-2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förslaget stämmer med analysen utifrån kvartersstrukturen. Förslaget skiljer sig från analysen i det att kylhuset rivs och att byggnaderna blir högre, 8-10 våningar. I analysen föreslås att kylhusets högdal bevaras och kompletteras med ny kvartersbebyggelse i 7 våningar mot Östra Sänkverksgatan och Masthamnsgatan.

Översiktsplan – allmänna intressen

Förslaget överensstämmer med översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger att området är utpekade för framtida utveckling för 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. Nytt stadskvarter med kontor, bostäder och lokaler i entré-våningen stämmer med översiktsplanens utvecklingsinriktningar; nära, sammanhållen och robust. Byggnadshöjd och exploateringsgrad är relativt hög med 8-10 våningar, men går i linje med omkringliggande detaljplan och översiktsplanens mål om täthet. 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.

Översiktsplan – gestaltad livsmiljö

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. Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget.

Lämplig höjd har studerats i förhållande till den planerade stadsbilden i detaljplanen för Järnvågsgatan, som för närvarande byggs ut (benämns även som Projekt Masthuggskajen). Detaljplanen för Järnvågsgatan medger en hög och tät exploatering. Stadsbilden innebär en stor variation av 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/Oscarsleden i övrigt. En kvartershöjd med 9-10 våningar som tar stöd i likande höjder som kontorshuset *Habitat 7* och nytt parkeringshus *Masthugget Väster* har bedömts som lämpligt.

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 byggnadshöjd med 8 våningar som knyter an till nytt kvarter, på andra sidan väster om 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 en varierad och varm färgskala. Arkitekturen är klassisk med symmetri och vertikalitet i gestaltning och fönstersättning, vilket ger kvarteret ett lugnt och harmoniskt uttryck.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att föreslagen kvartershöjd och gestaltning passar 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 stadens budget avseende kvartersstaden och hög arkitektonisk kvalitet utifrån en klassisk arkitektur.

Kulturmiljö och sociala värden

En byggnadshistorisk utredning har tagits fram som visar att kylhuset har ett kulturmiljövärde. Svenska Kylhus AB uppförde kylhuset 1943. Här frystes eller lagrades kött, fisk, smör, frukt och grönsaker. Det är en väl gestaltad och tidstypisk funktionalistisk industrimiljö. Funktionen är tydligt avläsbar genom byggnadsdelarnas enhetliga och kontrasterande geometriska former, med den höga gula fabriken och lägre anslutande byggnadsdelar för kontor, verkstad och personalutrymmen. Med sina sex våningar var kylhuset när det byggdes en stor fabrik jämte lägre hamnbyggnader och skjul. Mot norr fanns en större lastbrygga med anslutning till järnvägsspår. Kylhuset innehar industri- och lokalhistoriska värden både som ett exempel på dess tekniska innehåll samt som den sista kvarvarande industribyggnaden med koppling till Göteborgs hamn i området närmast Masthuggskajen.

Dialog har förts med berörda förvaltningar om hur kulturmiljöfrågan påverkar fortsatt planläggning. Utifrån kulturmiljövärdet har förvaltningen bedömt att ett bevarande med en hänsynsfull om- och tillbyggnad för att anpassa byggnaden för nya verksamheter är en rimlig utgångspunkt att studera.

Kulturmiljö ur ett stadenperspektiv

Bebyggelseantikvarie från Göteborgs stadsmuseum, Kulturförvaltningen har bidragit med underlag som belyser byggnadens kulturhistoriska värde ur ett bredare perspektiv. Sedan ett antal år pågår en kraftig förändring av det tidigare hamn- och industridominerade stråket längs Göta Älvs södra strand, vilket är en genomgripande förändring av centrala Göteborgs möte och relation med älven. Från en heterogen hamnmiljö fram till mitten av 1960-talet, finns idag endast fem bevarade verksamhetsbyggnader (tillverkning, lager och liknande), samt fiskhamnens kluster av mindre byggnader, med koppling till älven och med utpekade kulturhistoriska värden mellan Jaegerdorffsplatsen och Rosenlundskanalen. Kylhuset är således en ovanlig representant. Kvarvarande byggnader utgör en grundplåt för förståelsen och upplevelsen av områdets ursprung och tidigare karaktär. Södra Älvstranden är ett geografiskt och tidsspecifikt utvecklingssteg i Göteborgs hamnhistoria, mellan den äldsta hamnen i Stora Hamnkanalen och de senare ytterhamnarna. Miljöerna på Norra Älvstranden som präglades av stora varvsanläggningar är inte jämförbara, de berättar en annan del av stadens industrihistoria. Oavsett om 70-talets motorled har skurit av kontakten med kajen, så upplevs kylhuset och de andra bevarade industribyggnaderna som delar av älvrummets industrilandskap. Från land är de viktiga i förståelsen en stadens historiska bebyggelsemönster, av hur staden har utvecklats utmed älven.

Kulturlokaler

Kulturlots från Kulturstrategiska enheten Kulturförvaltningen, har bidragit med information. Kylhuset är lokaliserat i ett av stadens mest kulturtäta områden. Detta har förtydligats genom arbetet med ändringen av översiktsplanen, fördjupning södra älvstranden. Projekt Masthuggskajen har därtill en ambition om att ta avstamp i och stärka kulturen i området. Kylhusets östra annex har under lång tid använts för kulturverksamhet och inrymmer i dag etablerade aktörer såsom Teater Trixter samt ett musikproducentkollektiv kopplat till flera av stadens större artister. Delar av fastigheten har utformats för kulturändamål och successivt tagits i anspråk av olika verksamheter.

I takt med ökad exploatering i Masthugget minskar generellt sett tillgången till befintliga lokaler med lägre hyresnivåer samtidigt som behovet kvarstår. Centralt belägna lokaler har betydelse för kulturutövers praktiska möjligheter att bedriva sin verksamhet. En minskning av denna typ av lokaler begränsar etableringsmöjligheterna för kulturaktörer samt riskerar medföra att befintliga verksamheter omlokaliseras eller upphör. Kulturhuset Sonya kommer att bidra positivt med plats för kultur, det kommer dock inte vara fasta verksamheter utan olika initiativ över tid.

Exploateringsintresset

Dialog har förts med exploatören för att utreda möjliga utbyggnadsalternativ vid ett bevarande av hela eller del av kylhuset och flera alternativa skisser har tagits fram. Exploatören anser att det är svårt att hitta alternativa användningar för kylhuset. Högdelen skulle fortsatt kunna användas som förråd. Ombyggnad till parkeringshus skulle kunna vara ett alternativ, dock bedöms det inte finnas något behov eller ekonomi i det. Att konvertera byggnaden till annan verksamhet än industri/förråd bedöms vara förenat med stora ingrepp i både fasad och konstruktion. Det beror bland annat på komplicerad stom- och grundförstärkning utifrån dåliga grundläggningsförhållanden, behov av utvändig isolering, renovering/byte av hissar, håltagning i fasad för fönster med mera. Både interiört och exteriört bedöms byggnaden vara i dåligt skick med ett omfattande renoveringsbehov. Kostnaden för att bygga om kylhuset till kontor bedöms vara lika stor som vid en nybyggnation eller högre, medan hyresintäkten för djupa, mörka lokaler utan miljöcertifiering bedöms vara väsentligt lägre. Vid ett bevarande av hela eller del av kylhuset bedömer exploatören att det skulle behövas en större tillkommande byggnadsvolym, cirka 23 000 kvm BTA, för att projektet ska bli ekonomiskt hållbart, vilket innebär tillbyggnader med upp till mellan 13-25 våningar.

Skissalternativ, bevarande av kylhuset med om- och tillbyggnad.

Med anledning av kulturmiljövärdet har förvaltningen studerat ett skissalternativ, där större delen av kylhuset bevaras med en om- och tillbyggnad. Skissen biläggs till tjänsteutlåtandet. Kylhuset bedöms som mest karaktäristisk i sitt uttryck med högdelen mot Andréegatan i norr och dess gavel samt kontorsdelen (tegelbyggnaden i två våningar) mot Sänkverkstorget i väster. Idéskissen innebär att dessa delar av kylhuset bevaras. I övrigt bedöms det som rimligt att pröva vissa förändringar för att göra högdelen funktionell, framför allt för att öppna upp med fönster. Den låga verkstadsdelen åt öster rivs. Även del av kylhusets högdel mot baksidan i östra delen rivs för att ge plats för en innergård och för en ny byggnadsvolym med 9 våningar. En tillbyggnad föreslås också åt söder med 8 våningar, totalt cirka 8000 tillkommande kvm BTA. Genom att kylhusets högdel och tegelkontoret bevaras möter de upp med sin lägre skala mot väster, vilket bedöms som välgörande i den planerade stadsmiljön ut mot Sänkverkstorget och Sonya kulturhus.

Bedömning av alternativ

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kvarterets skala inte bör vara mer än 8-9 våningar för att passa in i stadsbilden. Utifrån stadsbilsfrågan har förvaltningen bedömt att det finns två alternativ;

- Föreliggande samrådsförslag innebär rivning och nybyggnation av ett kvarter i 8-10 våningar. Förvaltningen förordar detta förslag.
- Alternativ för bevarande av kylhuset med om- och tillbyggnad är framtaget som jämförelsealternativ och ger en grov bild av konsekvenserna av en planering för bevarande. Alternativet beskrivs under rubriken skissalternativ ovan samt skiss i bilaga 8. Exploatörens bedömning är att detta förslag inte är ekonomiskt genomförbart.

Bedömning av föreliggande samrådsförslag

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samrådsförslaget har en skala som passar in i stadsbilden med pågående planering i Projekt Masthuggskajen. Ett nytt stadskvarter med kontor, bostäder och lokaler i entrévåningen stämmer med stadens mål om en tät och blandad stadsbebyggelse. Vid avvägning mellan motstående allmänna och enskilda intressen, har det enskilda intresset att riva och exploatera bedömts väga tyngre än ett bevarande, med de ombyggnader som då skulle ha krävts. Det beror bland annat på att kylhuset är en mycket svåränvänd byggnad för annat än dess specifika användning som kylhus. Ett bevarande är förenat med stora utmaningar och ingrepp för att konvertera byggnaden för kontor och andra verksamheter. Kylhusets högdal är 22 meter bred, vilket ger mörka lokaler även om fönster tas upp i fasaden. Det gör även att det är svårt att få plats med tillbyggnader och att kunna nyttja markytan inom kvarteret på ett effektivt sätt. Med hänsyn till planerad 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. Stadens strukturplan för Södra Älvstranden och pågående arbete med FÖP Södra älvstranden föreslår båda stadsutveckling med kvartersstad norr om Andréegatan. Att möjliggöra för en hög exploateringsgrad i innerstaden bedöms vara mer ekonomiskt hållbart.

Barn

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Planförslaget har liksom stadsdelen i övrigt en hög täthet och exploateringsgrad. Tillgång till gröna områden i stadsdelen kommer därmed att vara begränsad. 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. Allmän plats är planlagd sen tidigare och påverkas inte av nuvarande planläggning. För att mildra effekterna behöver även de gemensamma bostadsgårdarna inom kvartersmark utformas med god gestaltning för att säkerställa barns gröna hemmiljö. Planförslaget innebär att gårdsytan och takterrassen ska utformas för utevistelse med grönska, sittplatser och ytor för mindre barns lek och rörelsebehov.

Planen bedöms generera ett behov av 10 skolplatser och 7 förskoleplatser (för 50 lgh). Behovet av förskoleplatser bedöms tillgodoses genom planerade förskolor inom gällande detaljplan för Järnvågsgatan från 2019. Två nya förskolor med vardera fyra avdelningar planeras, dels en på 100 meters avstånd intill nya Masthuggsparken (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.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör