

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00242

(LIS diarienummer 0304/21)

Handläggare

Sabina Uzelac

Telefon: 031-368 16 79

E-post: sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass, upprättad den 2024-04-26 och reviderad den 2025-05-23

Sammanfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för nya gator som trafikalt knyter samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet, så som Västlänkens station Centralstationen, med omgivande delar av staden. På så sätt kopplas Göteborgs Centralstation till Götaleden, vidare mot älven och Gullbergs Strandgata. Detta görs främst genom en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut. Detaljplanen syftar också till att den framtida Kämpegatan ska kunna anslutas till en eventuell framtida bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en torgyta och bebyggelse inom ett kvarter med centrumverksamheter och bostäder väster om den föreslagna förlängningen av Kämpegatan. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder för att bidra till en blandad stadsmiljö och bostäderna ska utifrån platsens förutsättningar utformas med god boendemiljö. Syftet är att utforma kvarteret med ett tryggt och aktivt gatuplan samt främja en hög arkitektonisk kvalitet.

I samband med att planen godkänns föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att detaljplanen omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematiskt tillägg översiktsplan för översvämning i staden. En särskild riskutredning översvänningshantering finns framtagen som beskriver risker.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget.

Inför granskning har detaljplanen kompletterats med planbestämmelser som syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet, och som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer tillgodoser det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden i Göteborg har fått gällande planering av klassisk och traditionell arkitektur.

Inom planarbetet har mindre överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser dagvatten, skyfall och säkerställande av skydd mot översvämningar framför allt med beskrivning i planhandlingen med slutsatser från uppdaterat PM skyfall och PM dagvatten.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning gällande säkerställande av skyfall inom och utanför planområdet.

Upplysning:

Principen för skyfallshantering säkerställs inom detaljplanen genom att den allmänna platsens höjdsättning utformas så att vatten vid skyfall leds i enlighet med föreslagna rinnvägar enligt PM Skyfallsutredning.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med en uppdaterade PM skyfall och PM dagvatten, daterade 2025-04-10. Ett uppdaterat underlag (höjdsättning) har använts som input till skyfallsmodellen för centralenområdet. Höjdmodellen har byggts genom att slå samman höjdmodeller från flera detaljplaner och från olika tidpunkter.

Genom nya beräkningar och skyfallsarmodellering av planområdet och dess omgivning säkerställs skydd mot översvämningar och skyfall inom och utanför planområdet.

Vid skyfallshändelser bedöms det finnas framkomlighet från DP Kämpegatan till utryckningsvägar och till prioriterat vägnät.

Utöver detta har vissa plantekniska justering gjorts. Information om flera avtal som har slutits mellan granskning och antagande har lagts till i planbeskrivningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet utförs inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Projektets inkomster bedöms till 245 miljoner kronor och projektets utgifter bedöms till 215 miljoner kronor, det vill säga ett projektnetto på 30 miljoner kronor. I samband med att exploateringsnämnden tillstyrkte granskningsförslaget i augusti 2024, beslutade nämnden om projektets reviderade budget till ett positivt projektnetto om 30 mnkr (2024 års nivå). Projektets inkomster för exploateringsnämnden består av inkomster från försäljning av kvartersmark och inkomster från exploateringsbidrag. Projektets utgifter för exploateringsnämnden består av markinlösen för allmän platsmark, markförvärv, utbyggnad av allmän plats (gata, torg och ledningsomläggningar), marksanering och förrättningskostnader.

Detaljplanen ingår i programområdet för Centralenområdet i Älvstaden och utgör en del i den övergripande Älvstadsekonomin.

Stadsmiljönämnden får tillkommande kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata och torg, vilket har beräknats till 6,6 miljoner kronor per år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 § och Miljöbalken (MB) enligt 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen. Detaljplanen påverkar inte befintlig grönyta eller värdefull naturmiljö och det finns inte några skyddsvärda eller rödlistade djurarter inom området. Detaljplanen tillskapar ny växtlighet genom träd i gatan, grönska inom torgyta och på takterrasser och bostadsgård i ett område med brist på grönska och friytor.

Andelen offentlig friyta i detaljplanen uppgår till 16%, vilket uppfyller målvärdet för Centralenområdet samt höjer andelen friyta inom området något. Därmed bedöms detaljplanen bedöms ha en positiv verkan utifrån både ekologiskt och socialt perspektiv.

Detaljplanen innebär mycket goda förutsättningar för hållbart resande genom både kollektivtrafik, cykel och gång vilket bidrar till minskad klimatpåverkan från transporter.

Detaljplanenens genomförande bidrar inte till överskridande av riktvärden för miljö kvalitetsnormerna för luft.

Dagvatten planeras att tas om hand om inom planområdet. Med föreslagen rening minskar alla halter och mängder från samtliga ytor. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Gårdsytan kommer att vara skyddad mot trafikbuller och få relativt låga ljudnivåer. En planbestämmelse om jorddjup på gården har införts vilket skapar möjligheter för att få en grön gård med viss växtlighet, dock är djupet inte tillräckligt för att kunna plantera träd.

Kämpegatan planeras bli ett viktigt stråk från Göta Älv genom Gullbergs Strandgata och vidare genom Centralenområdet för att sedan ansluta till en eventuell framtida bangårdsförbindelse. Gatan har bedömts viktig för gående, cyklister, kollektivtrafik och bilar. För att skapa ett attraktivt gaturum planeras fyra zoner med grönska i gatan, varav två planeras för att kunna innehålla stora träd och de andra två planeras för en småskaligare grönska. Träd i gaturummet har bedömts vara viktiga både för att skapa ett attraktivt gaturum och bryta upp det i en mänskligare skala samt för att få in mer grönska i området. Att få in gröna zoner i gatan bedöms positivt ur ett ekologiskt perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Centralenområdet utgör ett kontorsintensivt område med brist på offentlig service.

Detaljplanen bedöms bidra till en sammanhållen stad, genom att tillskapa både bostäder och centrumverksamheter och samtidigt tillföra offentlig friyta. Detta medför möjligheter för verksamheter i bottenvåningarna som ger ögon på platsen över olika tider på dygnet. Genom att addera bostäder befolkas platsen vilket bidrar till trygghet i området.

Utförningen av kvarteret påverkas av trafikbuller och sol- och dagsljus som medför begränsningar vilket innebär möjlighet att uppföra antingen små lägenheter, max 35 m²,

eller stora genomgående lägenheter. Kommande markanvisning är tänkt att styra användningen till studentbostäder.

Detaljplanen bedöms ha en positiv verkan utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv eftersom den bidrar till en ökad andel friyta. Att möjliggöra för grönska på gården bedöms viktigt. Gårdsytan är dock begränsad till ytan, ca 1000 m² vilket endast ger en gårdsyta på ca 5 m² gård/100 BTA bostäder. Därför har en bestämmelse införts om att terrasser ska uppföras på minst 25% av takytan.

Inom detaljplanen och närområdet finns en brist på offentlig service, inte minst förskolor. Detaljplanen bidrar inte till området avseende offentlig service.

Genom närheten till Bergslagsparken bidrar detaljplanen till att andel invånare med tillgång till bostadsnära grönområde ökar. Samtidigt kommer Bergslagsparken behöva utformas för att kunna omhänderta stora mängder skyfallsvatten från flera detaljplaner. Det är i nuläget ovisst hur Bergslagsparken kommer att se ut och i hur stor utsträckning platsen kommer vara lämplig för barns lek och vistelse.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Områdets brist på lämpliga platser för barns lek och vistelse medför ett ökat behov av att tillskapa denna typ av ytor inom andra delar av Centralenområdet. Socialnämnden Centrum påpekar under samrådet att ett arbete med platserna inom Centralenområdet pågår inom ramen för utveckling av Älvstaden och behöver vidareutvecklas.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Fastighetsförteckning
8. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Avtal

9. Trafikverket
 - a) Bevakningsavtal
 - b) Medfinansieringsavtal

Utredningar

10. Dagvatten och skyfallsutredning, PM skyfall och dagvatten 2025-04-24
11. PM Trafik- och utformningsförslag med bilagor 2024-11-29

Ärendet

Beslutet innebär att antagande av detaljplan för bostäder, centrumverksamhet och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass kan genomföras.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för nya gator som trafikalt knyter samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet, så som Västlänkens station Centralstationen, med omgivande delar av staden. På så sätt kopplas Göteborgs Centralstation till Götaleden, vidare mot älven och Gullbergs Strandgata. Detta görs främst genom en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut. Detaljplanen syftar också till att den framtida Kämpegatan ska kunna anslutas till en eventuell framtida bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en torgyta och bebyggelse inom ett kvarter med centrumverksamheter och bostäder väster om den föreslagna förlängningen av Kämpegatan. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder för att bidra till en blandad stadsmiljö och bostäderna ska utifrån platsens förutsättningar utformas med god boendemiljö. Syftet är att utforma kvarteret med ett tryggt och aktivt gatuplan samt främja en hög arkitektonisk kvalitet.

I samband med att planen antas föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att detaljplanen omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematiskt tillägg översiktsplan för översvämning i staden. En särskild riskutredning översvämningshantering finns framtagen som beskriver risker och vilka åtgärder som kan genomföras för att minska konsekvenserna av avsteget.

Planförslagets innebörd

Planen innebär att gator inom Centralenområdet kommer att byggas ut. Gatorna kommer bland annat koppla samman Götaleden och Centralstationen. Kämpegatan blir ett av stadens framtida större stråk och gatan möjliggörs för fyra grönzoner varav 2 är planerade för att kunna inrymma större träd. Planen innebär också att ett nytt mindre torg kommer att uppföras öster om Västlänkens station Centralstationen.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är:

- Tillskapande av god boendemiljö utifrån platsens förutsättningar, vilket har inneburit anpassning i utformningen av kvarteret och bostadsstorlekar efter trafikbuller, dagsljus- och solljus.
- Tillförande av bostäder och centrumverksamheter i de nedre våningsplanen, vilket bidrar till att befolka platsen och ökad trygghet i området.
- Utforma kvarteret med framsida och entréer åt fyra sidor, eftersom kvarteret i framtiden kommer att omges av park och torg men också gator med stora trafikflöden och strategiska kopplingar mot omgivningen.

- Utforma Kämpegatan till ett av stadens framtida större stråk och samtidigt ett attraktivt gaturum för gående och cyklister, vilket har resulterat i en bred gatusektion med god framkomlighet även för kollektivtrafik och samtidigt grönt stråk med möjlighet till två större trädtrader och två zoner för mindre träd/grönska.

Delar av området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

För en mindre del av planområdet gäller detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg*, som vann laga kraft år 1979. Planen medger bland annat gata, park och plantering. Planens genomförandetid har gått ut.

För under del av planområdet gäller detaljplan för *Järnvägstunnel Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal*, detaljplanen medger en järnvägstunnel under mark. Genomförandetiden gick ut 2020-09-29.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. 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.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 21 maj 2024 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 5 juni 2024 – 5 juli 2024.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. Synpunkter från granskningen och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i ett Granskningsutlåtande, upprättat 2025-05-23

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

Utöver redaktionella ändringar har plankartan ändrats gällande:

- Revideringen innebär att planbestämmelse om högsta stomljud i bostadsrum har lagts till i plankartan och att planbestämmelse om högsta vibration har förtydligats.
- Kvartersmarksgränsen har justerats något i kvarters nordöstra hörn för att inte omöjliggöra spårväg från en eventuell framtida bangårdförbindelse
- Planbestämmelse b2 har kompletterats med att lägsta tillåtna nivå för öppningar i byggnad ska vara +2,3 meter

- planbestämmelse b4 om färdig golvnivå i de två östra byggnadsdelarna har omformulerats

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningen gällande säkerställande av skyfall inom och utanför planområdet.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med uppdaterade PM skyfall och PM dagvatten, daterad 2025-04-10. Ett uppdaterat underlag (höjdmodeller) har använts som input till skyfallsmodellen för centralenområdet. Höjdmodellen har byggts genom att slå samman höjdmodeller från flera detaljplaner och från olika tidpunkter. Den uppdaterade utredningen innehåller ett mer detaljerat underlag för skyfallsmodellering för att säkerställa hanteringen av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen för Kämpegatan.

Utöver detta har vissa plantekniska justeringar gjorts. Information om avtal som har slutits mellan granskning och antagande har lagts till i planbeskrivningen

Ärendets handläggning

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

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

SBN 2016-03-22	att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.
SBN 2021-02-09	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
SBN 2023-02-21	att genomföra samråd om detaljplanen
SBN 2024-05-21	att låta granska detaljplanen
SBN 2025-06-17	att föreslå Stadsbyggnadsnämnd anta detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass, upprättad den 2024-04-26 och reviderad den 2025-05-23

Detaljplan för bostäder Diarienummer SBF--2023-00242 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-12-20 av, enhetschef, detaljplan. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget stämde av med Länsstyrelsen på ärendesamråd den 2022-10-07. Länsstyrelsen delade kontorets bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inom planarbetet har mindre överväganden och avvägningar gjorts efter granskningen där de huvudsakliga avvägningarna avser dagvatten, skyfall och säkerställande av skydd mot översvämningar, avsteg från Tematisk tillägg till översiktsplanen (TTÖP), kvarterets utformning och bristen på förskole- och skolplatser i närområdet. Utöver detta har vissa plantekniska justeringar gjorts. Information om flera avtal har slutits mellan granskning och antagande har lagts till i planbeskrivningen.

Översvämning / Undantag från riktlinjer för översvämningsskydd

Med hänsyn till rådande marknivåer vid kvarteret mot Bergslagsparken blir det svårt anordna garagedfart med färdigt golv på +2,8 meter, vilket anges som planeringsnivå med hänsyn till högt vatten i centrala staden, enligt Tematisk tillägg till översiktsplanen för översvämning (TTÖP). Under arbete med granskningshandlingar för detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en riskanalys översvämningsshantering (2024-04-16) gällande avsteg från TTÖP kring möjligheten att tillåta öppning för garagedfart på en lägre nivå än +2,8, och hur ett eventuellt översvämningsskydd kan utformas.

Detta gällande garageinfart på +2,3 m. Detta avsteg har i denna utredning konstaterats vara acceptabelt förutsatt att åtgärder för att skydda människors liv och hälsa vidtas. Åtgärderna kommer även i viss mån skydda fastigheten mot egendomsskador.

Följande åtgärder föreslås:

- Rutin för översvämningshändelser inkl. avstängningsrutiner för hissar, kommunikation till boenden och verksamhetsutövare inom fastigheten samt generell förvaltning av backventiler
- Installation av backventiler i ledningsnätet
- Förhindrande av översvämningssrisk för människors liv och hälsa genom något av följande: - Installation av automatisk avstängningsfunktion för hissar

I samband med att planen godkänns föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att detaljplanen omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematiskt tillägg översiktsplan för översvämning i staden. En särskild riskutredning översvämningsshantering finns framtagen som beskriver risker.

Skyfall och dagvatten

Kommunen har genomfört ett mer uppdaterat underlag för skyfallsmodellering för att säkerställa hanteringen av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen för Kämpegatan

Kommunen har genom skyfallsmodellering visat att skyfallshanteringen är säkrad på ett robust sätt, samtidigt som framkomlighet och tillgänglighet beaktas. Länsstyrelsen rekommenderar att plus-höjder för gator anges i plankartan, men kommunen bedömer att detta inte är nödvändigt. Att ange exakta höjder kan skapa låsningar vid detaljprojektering, vilket skulle minska flexibiliteten i den pågående stadsutvecklingen. Eftersom området är centralt och innefattar flera pågående projekt i genomförandefas, är det viktigt att ha handlingsutrymme för att anpassa höjdsättningen vid fortsatt projektering. Därför väljer kommunen att inte fastställa plus-höjder i den juridiska plankartan.

Översvämningssituationen inom och utanför planområdet ska inte försämrats, men på grund av kontinuerliga exploateringar i centrala området är det svårt att utreda den exakta påverkan av en isolerad exploatering.

Framkomligheten till och från planområdet och inom planområdet bedöms vara god.

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning gällande säkerställande av skyfall inom och utanför planområdet.

Upplysning:

Principen för skyfallshantering säkerställs inom detaljplanen genom att den allmänna platsens höjdsättning utformas så att vatten vid skyfall leds i enlighet med föreslagna rinnvägar enligt PM Skyfallsutredning.

Sammantaget anser kommunen att skyfallsfrågan, inklusive framkomlighet och tillgänglighet, redan är tillfredsställande säkrad genom den detaljerade modelleringen och den införda planbestämmelsen, och att det därför inte finns några oklarheter och risker för skyfall eller översvämningar som motiverar att fastställa exakta plushöjder i plankartan.

Exploateringsförvaltningen har utgifter för utbyggnad av allmän plats, vilket indikerar att dessa områden ligger under kommunens rådighet.

Barnperspektiv och friyta

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Områdets brist på lämpliga platser för barns lek och vistelse medför ett ökat behov av att säkerställa tillräckliga ytor för platser som riktar sig till barn i andra delar inom Centralenområdet som helhet. Socialnämnden Centrum påpekar under samråd av detaljplan att ett arbete med platserna inom Centralenområdet pågår inom ramen för utveckling av Älvstaden och behöver vidareutvecklas.

Eftersom det är brist på barnvänlig offentlig friyta i närområdet behöver barnperspektivet uppmärksammas vid framtida gestaltning av bostadsgården, för de barn som kan komma att bo inom kvarteret.

Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Aktuellt planförslag för detaljplanen innehåller ett kvarter mellan Bergslagsparken och Kämpegatan, vilket stämmer med intentionerna i GUI.

I GUI:n finns även ytterligare ett kvarter där aktuell detaljplan redovisar torg. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den aktuella detaljplanens planförslag bidrar mer positivt till omgivningen, genom bättre förutsättningar för dagsljus och friyta.

Planförslaget föreslår en utformning av Kämpegatan med bred gatusektion som inrymmer flera funktioner, samt en eventuell framtida bangårdsförbindelse. Kämpegatans bredd och dignitet i detaljplanens planförslag stämmer väl med GUI:n, men i GUI:n föreslås också kanaler och vattendrag inom gatusektionen.

Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget.

Kvarterets utformning och gestaltning

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.

Inför granskning har detaljplanen kompletterats med planbestämmelser som syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet, och som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer tillgodoser det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden i Göteborg har fått gällande planering av klassisk och traditionell arkitektur.

Inför antagande har kvartersmarksgränsen justerats något i kvarters nordöstra hörn för att inte omöjliggöra spårväg från en eventuell framtida bangårdförbindelse.

Kvartersmarkgräns i norr har justerats något där en avvikelse upptäckts mellan plangränsen vid Kämpegatan och gränserna för befintlig detaljplan vid en uppdatering av grundkartan.

För att anpassa planområdet till de befintliga detaljplansgränserna och hantera detta "glapp" vid norra gränsen, har planområdet reviderats och minskats, vilket resulterar i den nämnda minskningen om cirka 3,1 m² av planområdet vid denna gräns. Detta är alltså en redaktionell ändring på plankartan som görs för att bringa överensstämmelse mellan detaljplan och verklighet baserat på den uppdaterade grundkartan och de nya gränserna.

Föreslagna BTA (bruttoarea) för kvartersmarken i norr är oförändrat och ändringen ger inga konsekvenser för detaljplanen.

Miljöpåverkan

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-12-20 av enhetschef, detaljplan. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget stämde av med Länsstyrelsen på ärendesamråd den 2022-10-07. Länsstyrelsen delade kontorets bedömning.

Sammantagen bedömning

Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder för att bidra till en blandad stadsmiljö och bostäderna ska utifrån platsens förutsättningar utformas med god boendemiljö. Syftet är att utforma kvarteret med ett tryggt och aktivt gatuplan. Kämpegatan planeras bli ett viktigt stråk och har bedömts viktig för både gående, cyklister, kollektivtrafik och bilar.

Detaljplan för Kämpegatan är sista pusselbiten i den pågående arbetet med genomförande av Centralområde och en viktigt strategisk utformning av Kämpegatan med tillhörande torg och bostadskvarteret.

De inkomna yttrandena som granskats bedöms som i huvudsak positiva. Hantering av skyfall och dagvatten har varit en central fråga genom hela planprocessen.

Med avseende på klimatrelaterade utmaningar och vattensäkerhet i planeringen har varit prioriterat att säkerställa åtgärder vid skyfall inom och utanför planområdet.

Det är viktigt att se till att både den interna infrastrukturen inom planområdet och de angränsande områdena omfattas av robusta lösningar. Detta innebär att åtgärderna inte

bara ska vara tekniskt genomförbara utan även integrerade i ett större sammanhang med tanke på översvämningsskydd, vattenavledning och förebyggande av vattenskador.

Kretslopp och vatten har i sitt yttrande påpekat och avstyrkt detaljplanen med hänvisning till att det inte finns förutsättningar inom Centralenområdet för VA-huvudmannen att uppfylla sitt juridiska ansvar, enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, att avleda dagvatten utan att riskera marköversvämning.

Ett avtal/ överenskommelse om framtida placering av dagvatten magasinet har tecknats emellan Exploateringsförvaltning och Kretslopp och vatten att kunna säkerställa frågor gällande ökad kapacitet i avledning av dagvatten inom centralområdet.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningstiden gäller Länsstyrelsens yttrande om att säkerställa hantering av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen. Länsstyrelsen rekommenderar i sitt granskningsyttrande att plushöjder för gator bör anges i plankartan.

Uppdaterat PM skyfall konstaterar att exakta höjder för skyfallsleden vid skyfall inte bör sättas ut i plankartan, eftersom det kan medföra låsningar vid detaljprojektering.

Kommunen anser därmed att skyfallsfrågan, inklusive framkomlighet och tillgänglighet, redan är tillfredsställande säkrad genom den detaljerade underlaget för skyfallsmodelleringen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning.

Plankartan har ändrats/kompletteras gällande:

- planbestämmelse om högsta stömljud i bostadsrum och om högsta vibration har förtydligats.
- planbestämmelse b2 har kompletterats med att lägsta tillåtna nivå för öppningar i byggnad ska vara +2,3 meter
- planbestämmelse b4 om färdig golvnivå i de två östra byggnadsdelarna har omformulerats
- kvartermarksgränsen har justerats något i kvarterets nordöstra hörn för att inte omöjliggöra spårväg

I övrigt har följande ändringar skett:

- Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen gällande säkerställande av skyfall inom och utanför planområdet.
- Förtydliganden avseende avfallshantering och arbeten i närheten av Va-anläggning har lagts till i planbeskrivningen.

På grund av redaktionella ändringar i plankartan, med anledning av att en avvikelse om maximalt 7 cm upptäckts mot gräns till gällande detaljplan, har planområdet minskats med ca 3,1 m². Detta uppdagades i samband med att en fastighetsgräns försvann vid ett fastighetsförvärv.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med ett uppdaterat Dagvatten och skyfallsutredning, PM skyfall och dagvatten 2025-04-10. Den uppdaterade utredningen

innehåller ett mer detaljerat underlag för skyfallsmodellering för att säkerställa hanteringen av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen för Kämpegatan.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringarna. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan