

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-22

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2024-01151

**Handläggare**

Frida Kjäll

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

## Förenklat stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Godkänna stadsutvecklingsförslaget för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven med avsikt att inleda detaljplaneläggning.

### Sammanfattning

Ärendet gäller ett förenklat stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven. Syftet med förslaget är att stadsutveckla i ett centralt beläget område i stadskärnan, tillgängliggöra stadens möte med älven och binda samman och stärka stråket längs med älven. Inriktningen är att möjliggöra en blandstad med närhet till älven innehållande bostadskvarter med verksamheter i bottenplan, mindre park samt kajstråk med bryggor.

Utifrån kommunfullmäktiges beslut att avbryta allt arbete avseende det tidigare planerade parkeringsgaraget med sin placering till stor del ute i älven omfattas inte heller de kajhus som avsågs byggas ovanpå garaget i stadsutvecklingsförslaget. Kvartersbebyggelsen med dess struktur bibehålls med det befintliga Kv Merkur i väster och ytterligare tre kvarter mot öster. I samband med arbetet gällande kajen kopplat till renoveringsbehov, kajstråk och påseglingsskydd för Masthuggskajen kan en förlängning av Rosenlundskanalen till den planerade Yttre Järnvågsbron i form av en utbyggnad eller brygga göras (Nocken). Beroende på utformningen av Nocken kan en eller två byggrätter utredas, till viss del utanför kajkant.

Förslaget bedöms vara förenligt med stadens budget genom att bidra till att bygga vidare på den bebyggelsemiljö och kulturmiljö som präglar närområdet. Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset Den historiska staden. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur. Bedömningen är att det blir svårt att helt anpassa en ny detaljplan till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

Förslag till förenklat stadsutvecklingsförslag utgörs av detta tjänsteutlåtande.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Staden äger delar av området som ingår i stadsutvecklingsförslaget, men initialt enbart befintlig och blivande allmän platsmark. Det kommunala bolaget Älvstranden äger till största del befintlig och blivande kvartersmark. Staden kan därför inte få några intäkter från markförsäljning i området. Utbyggnad av allmän plats ska här helt finansieras av exploateringsbidrag varför utformning av allmän plats behöver hållas inom ramen för vad som går att finansieras av exploateringsbidrag.

Vid en initial bedömning kan kostnaderna för iordningställande av allmän plats i enlighet med stadsutvecklingsförslaget täckas av exploateringsbidrag och att exploatören får ett överskott av en kommande försäljning efter erlagt exploateringsbidrag. Med det bedöms aktuellt stadsutvecklingsförslag ekonomiskt genomförbart.

För att kunna medge förslaget ur ekonomisk synpunkt har ytan med kajstråket behövt smalnas av. En smalare kaj riskerar att inte möta upp översiktsplanens vision för området om en mötesplats för hela staden. Kajkonstruktionens läge och utformning kommer att utredas vidare under planarbetet och i samband med kommande miljödom. Bryggor är inte redovisade som en specifik post utan ingår i kostnaden för kajkonstruktionen. Detta bygger på ett antagande att kostnaden för själva kajkonstruktionen kan hållas nere genom en enklare och därmed billigare lösning.

Det är i dagsläget oklart hur området som ansluter till halvön på Masthuggskajen (Nocken) kommer att utformas. Påkörningsskydd och gång- och cykelväg är just nu under projekteringsfas (under tiden som stadsutvecklingsförslaget formuleras), och omfattas därför inte av den ekonomiska bedömningen. Målsättningen är att kunna få till en byggrätt på platsen, vilket ger ökad möjlighet till exploateringsbidrag för Nockens iordningsställande. De ekonomiska konsekvenserna av en byggrätt vid Nocken ingår i det kommande utredningsarbetet.

Om ersättningsplatser för turistsjöfart ska hanteras inom området för stadsutvecklingsförslaget, så kommer detta att hanteras i annan budget.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Skeppsbron består idag till övervägande del av hårdgjorda ytor. Stadsutvecklingsförslaget innebär en omdisponering av dessa hårdgjorda ytor till fördel för allmänna stråk och park.

Stadsmiljöförvaltningen har nyligen gjort en inventering av krontäckningsgraden i Göteborg. För området som omfattar Skeppsbron är krontäckningsgraden nere på nästan 0%, pelarträden är försumbara i detta sammanhang. Genom förslaget avses en park att uppföras samt att träd placeras längs gator och stråk. En hög krontäckningsgrad eftersträvas för att skapa en grönare stad som både är mer hälsosam och som kan hantera klimateffekterna i enlighet med Grönplanen.

Stadsutvecklingsförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och goda möjligheter till ett hållbart resande.

Genom att nu gällande detaljplan inte genomförs görs mindre intrång i älven och vattenrummet. Genom att parkeringsgaraget inte blir så omfattande som i gällande

detaljplan och genom arbete med mobilitetsåtgärder för den tillkommande bebyggelsen kan biltrafiken hållas nere och luftkvaliteten förbättras.

## **Bedömning ur social dimension**

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

Stadsutvecklingsförslaget ska komplettera och bidra till att fylla ett glapp i bebyggelsestrukturen samt förbättra och öka tryggheten i området. Inriktningen är vidare att förstärka viktiga cykel- och gångstråk, både inom och till och från planområdet. Området är välförsörjt med kollektivtrafik.

De offentliga rummen, såsom park, kajstråk, bryggor och gatorna med sina verksamheter ska lokaliseras så att de skapar dragningskraft och fungerar som mötesplatser för alla i staden, såväl för boende i närområdet som besökande.

Översiktsplanens intentioner om att uppnå god tillgång till parker och naturområden, genom att planera för att park eller naturområde ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostäder, skolor och arbetsplatser och vara minst 0,2 hektar stora bedöms kunna uppfyllas. Den park som avses uppföras inom förslaget bedöms inte fullt ut uppfylla intentionerna men genom det korta avstånd till den park som ska byggas ut i Masthugskajen bedöms intentionerna sammantaget att uppfyllas.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa ska bedömas och beaktats i detaljplanearbetet. Stråket närmast vattnet kommer främst utformas för gående och cyklande och ger tillsammans med parken något lugnare miljöer för barn att vistas i. Förslaget bedöms generera ett behov av skol- och förskoleplatser, men brist på friytor och grönområden gör att det inte finns utrymme för att tillskapa förskola eller skola inom området. Behovet av förskola och skola behöver omhändertas på annan plats.

## Ärendet

Ärendet gäller ett förenklat stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven. Förslaget innebär nya kvarter med bostäder och med verksamheter i bottenplan samt en mindre park och kajstråk.

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

## Syfte och mål

Syftet med förslaget är att stadsutveckla i ett centralt beläget område i stadskärnan, tillgängliggöra stadens möte med älven och binda samman och stärka stråket längs med älven. Inriktningen är att möjliggöra en blandstad med närhet till älven innehållande bostadskvarter med verksamheter i bottenplan, mindre park samt kajstråk med bryggor.

Stadsutvecklingsförslaget syftar vidare till att bidra till en framtida attraktiv och robust stadsmiljö. Den tillkommande bebyggelsens volym, uttryck och skala ska anpassas till befintlig struktur och kulturmiljövärden och den visuella kopplingen mellan stad och vatten. Allmänheten ska ges möjlighet att vistas i en parkmiljö och i ett kajstråk på eller vid vattnet. Ett kajstråk vid Skeppsbron ska bidra till att uppfylla ett tillgängligt stråk längs vattnet från Gullbergsvass till Amerikahuset och vidare västerut.

## Övergripande mål

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

Stadsutvecklingsförslaget ska möta och uppfylla alla tre mål i Vision Älvstaden: ”Hela staden, möta vattnet och stärka kärnan”.

### *Stadsutvecklingsförslaget har i övrigt som delmål att bidra till att:*

- Bygga vidare på den bebyggelse- och kulturmiljö som präglar närområdet. Utvecklingen av området ska anpassa sig till och samspela med riksintresset Den historiska staden.
- Tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, genom en klassisk, traditionell arkitektur.
- Vattnet och närheten till älven ska ges plats och tydligt avspeglas i områdets identitet. En ny kajkant ska vara ett skydd mot högt vatten, påsegling och samtidigt del i ett attraktivt och tillgängligt kajstråk. Stråket ska vara inbjudande och tillgängligt för boende och besökare. Bryggor ska möjliggöra närhet till och möte med vattnet.
- Skapa en grönare stadsdel som ska bidra till att främja hälsan och hantera klimateffekter i enlighet med stadens Grönplan. Träd behöver tillföras både i parken och längs gator och stråk. En hög krontäckningsgrad ska eftersträvas.

- Ny bebyggelse ska klimatanpassas och blå-gröna strategier nyttjas för att förebygga och mildra effekter av ett förändrat klimat i enlighet med stadens Klimatanpassningsplan.
- Bygga en miljö- och resurssmart stadsdel som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling med väl gestaltade livs- och boendemiljöer. Attraktivt, drift- och resurseffektivt med god kvalitet och tillgång till friytor och bra dagsljus. Hållbarhet över tid ska vara ett ledord.
- De offentliga rummen, såsom park, kajstråket, bryggor och gatorna med sina verksamheter ska lokaliseras så att de skapar dragningskraft och fungerar som mötesplatser för alla i staden, såväl för boende i närområdet som besökande.
- Stadsutvecklingsförslaget ska komplettera och fylla ett glapp i bebyggelsestrukturen samt förbättra och öka tryggheten i området. Inriktningen är vidare att förstärka viktiga cykel- och gångstråk, både inom och till och från planområdet.

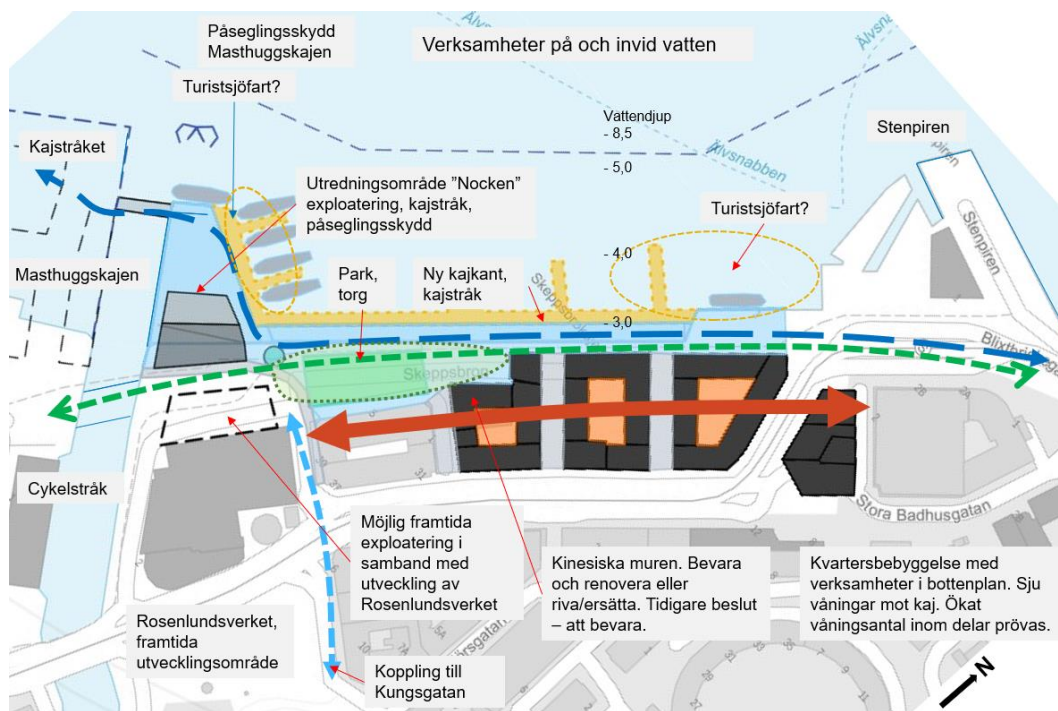


Bild: Exempel på hur stadsutvecklingsförslaget kan konkretiseras.

## Förslag till stadsutveckling

### Platsen

Området ligger vid älven mellan Stenpiren och Masthuggskajen i centrala Göteborg. Marken används idag huvudsakligen för parkering. Befintlig bebyggelse utgörs av kontor och verksamheter. Planområdet omfattar cirka 4 hektar.

### Beskrivning av förslaget

Gällande detaljplan som vann laga kraft 2015-04-07 är inte genomförd, stadens kostnader för genomförandet bedöms vara för höga. Kommunfullmäktige beslutade 2023-10-12 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron. Vidare beslutade kommunfullmäktige att berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget.

Utifrån kommunfullmäktiges beslut att avbryta allt arbete avseende det tidigare planerade parkeringsgaraget med sin placering till stor del ute i älven omfattas inte heller de kajhus som avsågs byggas ovanpå garaget i stadsutvecklingsförslaget. Kvarter Merkur och Rosenlundverket omfattas inte inom stadsutvecklingsförslaget utan kvarstår enligt gällande detaljplan. En given förutsättning är den befintliga spårvägens placering genom området. Planbesked för ändrad byggnadshöjd vid Lilla Badhusgatan (Inom Vallgraven 51:2 och 76:1) inom stadsdelen Inom Vallgraven omfattas inom den kommande detaljplanen.

### **Bebyggelsestruktur, bostäder, verksamheter och vattenverksamhet**

Kvartersbebyggelsen med dess struktur bibehålls med det befintliga kvarter Merkur i väster och ytterligare tre kvarter mot öster. En fjärde byggnadsvolymer strax öster om den diagonala kollektivtrafiksträckan är förberedd för och kan innehålla en nedfart till en gemensam parkeringsanläggning under de tre kvarteren strax västerut. I samband med arbetet gällande kajen kopplat till renoveringsbehov, kajstråk och påseglingsskydd för Masthuggskajen kan en förlängning av Rosenlundskanalen till den planerade Yttre Järnvågsbron i form av en utbyggnad eller brygga göras (Nocken). Beroende på utformningen av Nocken kan en eller två byggrätter utredas, till viss del utanför kajkant.

Inom arbetet med planförslaget ingår att utreda om våningsantalet kan höjas jämfört med gällande detaljplan. Vid framtagande av en ny detaljplan så är bedömningen i dagsläget att en förändring som innebär en större ökning av exploateringsgraden, framför allt byggnadshöjden, är svår att genomföra av kulturmiljöskäl och påverkan på riksintresset. Mindre höjningar studeras i kommande planarbete.

Eventuell byggrätt i direkt anslutning till Rosenlundverket kommer att kunna utredas då Staden och Göteborg Energi beslutat om framtida utveckling för denna fastighet. I dagsläget finns inga beslut om när verket kan avvecklas. Därför görs avvägningen att fastigheten inte ingår i aktuellt planarbete. När beslut gällande Rosenlundverket fattats kan nya ställningstaganden behöva tas. Under tiden behöver utvecklingen på Skeppsbron förhålla sig till Rosenlundverket som tillståndspliktig verksamhet. Kvarter Merkur är utbyggt enligt gällande detaljplan och omfattas inte i den kommande planläggningen.

Beslut om rivningsförbud för Kinesiska muren togs av byggnadsnämnden i samband med antagande av nu gällande detaljplan. Renovering av Kinesiska muren vad gäller tak, fasader, fönster och delvis inomhus beräknas kosta 70-100 miljoner. Ett nytt ställningstagande kan bli aktuellt att pröva inom ramen för kommande planering.

Nockens storlek, funktion och innehåll studeras vidare, dels kopplat till pågående arbete med påkörningsskydd för halvön på Masthuggskajen, dels kopplat till det innehåll som Skeppsbron kräver. Vattenkontakten skapas genom bryggor och här kan också medges flytande pramar med olika verksamheter. Möjlighet till anöringsplatser för mindre båtar och fartyg, till exempel ersättningsplatser för turistsjöfarten, ska också undersökas.

Gällande detaljplan medger ett tillskott på cirka 400 lägenheter och cirka 30 000 kvm för verksamheter. Gällande detaljplan omfattar även byggrätter för verksamheter vid Rosenlundverket, kvarter Merkur, påbyggnad av hotell Riverton och Skeppsbrohuset. Dessa byggrätter ingår inte i kommande detaljplan. Byggrätter för kajhusen ingår inte, grundat på beslut att Skeppsbrogaraget inte byggs.

En tidig bedömning är att stadsutvecklingsförslaget kan ge en mindre ökning av antalet bostäder jämfört med gällande detaljplan. Ett ytterligare tillskott av verksamheter kan tillkomma om byggrätt vid Nocken är ekonomiskt genomförbar.

### Allmänna platser och stråk

Mellan kvarteren och älven planeras ett kajstråk huvudsakligen för gående och cyklister, men med viss, tämligen låg, framkomlighet för fordon på gång- och cykelbanan. Kajkanten som kommer att behöva renoveras föreslås bli utflyttad några meter, för att tillskapa ovannämnda stråk, vilket medger en enklare teknisk lösning och ett något bredare kajstråk. Detta medger en ökad möjlighet för attraktiva lokaler och verksamheter i kvarterens bottenplan. I västra delen av området kan en mindre park eller grönyta etableras som också kan utformas för att ta hand om skyfall. Den tidigare Nocken och kopplingen till halvön på Masthuggskajen med den planerade och utflyttade Yttre Järnvågsbron ger möjlighet till ett kajstråk som fortsätter västerut. En smidig och gen koppling mellan halvön på Masthuggskajen, med dess anöringsplats för färja, via Skeppsbron till Kungsgatan kan utvecklas längs med gatan väster om kvarter Merkur.

### Kajstråket

Kajstråket är av central betydelse i stadsutvecklingsförslagets måluppfyllelse om att möta vattnet. Genom att flytta ut kajkanten tio meter från dagens kajkant ges ett kajstråk på sexton meter räknat från fasad vid tillkommande kvarter. Med en utflyttning på tio meter bedöms den befintliga kajkonstruktionen inte påverka den nya på ett negativt sätt. En total bredd på stråket på sexton meter bedöms öka möjligheten för uteserveringar, gång- och cykelstråk i kombination med anöring/transport samt en trädrad eller plantering tillsammans med ett yttre gångstråk med koppling till bryggor.

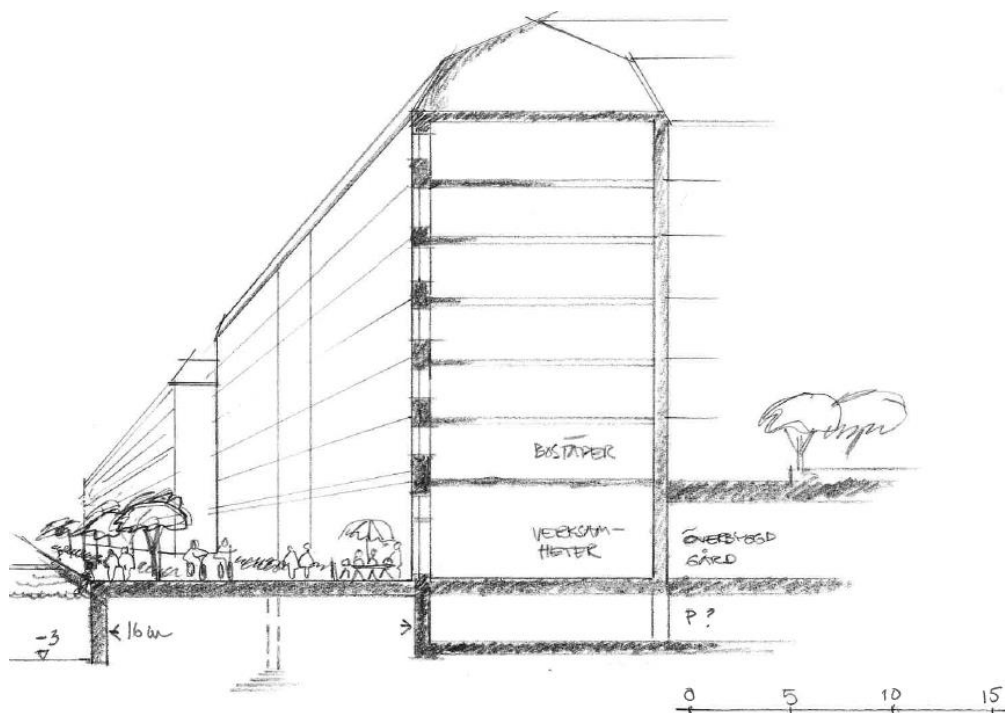


Bild: Sektion med sexton meter brett kajstråk från fasad vid tillkommande kvartersbebyggelse.

För att få ett ekonomisk genomförbart förslag visar tidiga ekonomiska bedömningar att utrymmet för kajstråket behöver hållas nere. De tidiga ekonomiska bedömningarna visar att kajkanten kan byggas ut fem meter vilket ger ett kajstråk på elva meter räknat från fasad på tillkommande kvarter. Inom sektionen ryms fyra meter för uteservering, fem meter för gång- och cykel, en meter för möblering samt en meter kajkant. Träd och utrymme för angöring/transport bedöms inte rymmas. Kajstråket som mötesplats blir begränsat där även eventuellt framtida utrymme för ombord- och avstigning för turistsjöfarten är en faktor att ta hänsyn till.

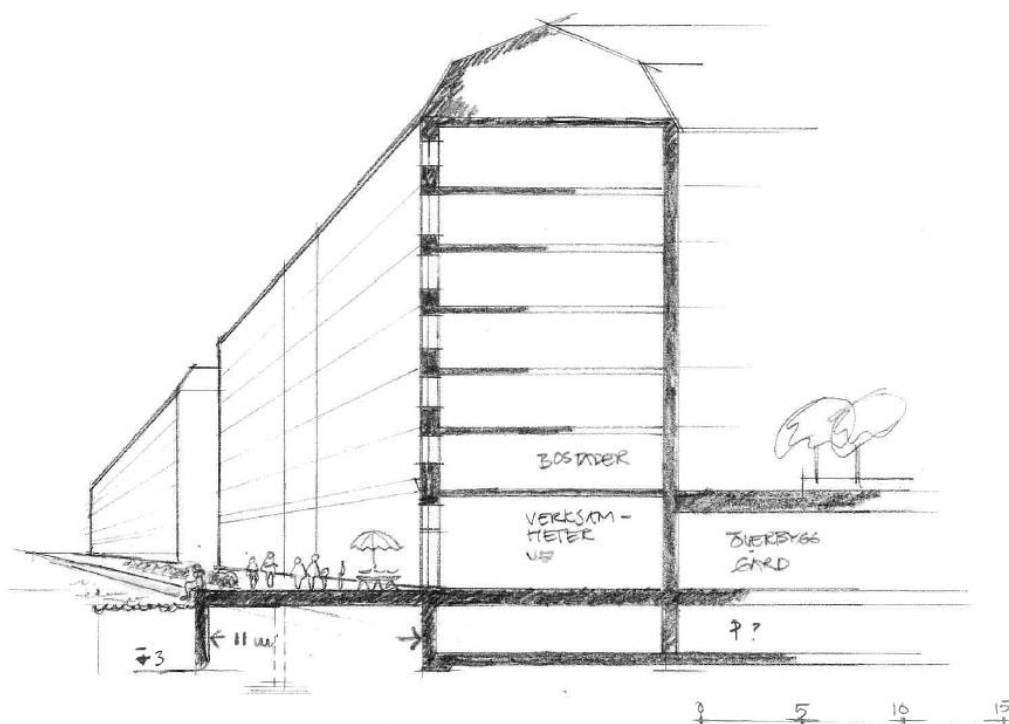


Bild: Sektion med elva meter brett kajstråk från fasad vid tillkommande kvartersbebyggelse.

Kajkonstruktionens läge och utformning kommer att utredas vidare under planarbetet och i samband med kommande miljödom.

### Förutsättningar för genomförande

Uppdrag för att starta detaljplan finns genom beslut i kommunfullmäktige 2023-10-12.

En förutsättning för att påbörja planering med inriktning enligt tjänsteutlåtandet är att motsvarande beslut om stadsutveckling som fattas av stadsbyggnadsnämnden ska fattas i exploateringsnämnden. Ärendet avses tas till exploateringsnämnden för beslut i januari eller februari 2025.

### Tidplan detaljplan

Planarbetet bedöms kunna påbörjas efter beslut om inriktning i stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden och ta cirka 2,5 år. Ett genomförande bedöms kunna påbörjas 2029 och pågå till 2034.

### Strategiska och taktiska överväganden

Ett påseglingsskydd kopplat till utbyggnaden av halvön på Masthuggskajen kan utföras på flera olika sätt och utredning kring detta pågår. Påseglingsskyddet kan utformas som en pir, kajkant eller uppgrundning med stenblock i älven. Utformningen har inverkan på



hur anslutande delar vid Skeppsbron kan utformas och om eventuella byggrätter är lämpliga att uppföras delvis utanför kajkant.

Hela Staden och möta vattnet - Skeppsbron har en direkt och tydlig koppling till både Masthugskajen, Packhusplatsen och även söderut mot Kungsgatan och Pustervik. Ett genomförande av kajstråk vid Skeppsbron bidrar till arbetet med ett tillgängligt stråk längs vattnet från Gullbergsvass till Amerikahuset och vidare västerut. Den planerade gång- och cykelbron över älven, med sitt södra landfäste vid Packhusplatsen kommer att bidra till att ge Skeppsbron gena kopplingar i alla väderstreck inklusive norrut över älven.

Den trafik som tidigare gick genom området, ovan mark, är flyttad till Götatunneln. Den nu frilagda ytan är möjlig att utveckla och kan medverka till att uppfylla stadens övergripande mål om att stadsutveckla och möta älven. En exploatering och utbyggnad vid Skeppsbron innebär att man tar till vara den redan nu utbyggda och goda infrastruktur som finns i området.

När det gäller förskola och skola bedöms Skeppsbron inte kunna uppfylla det behov som planerad bebyggelse ger upphov till. Behovet behöver omhändertas på annan plats, förslagsvis inom kommande planläggning för Packhuskajen. Frågan utreds vidare i planarbetet.

I och med genomförandet av projektet med den nya gång och cykelbron mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj behöver nya kajplatser för de rederier som bedriver turistsjöfart kunna erbjudas. Skeppsbron har identifierats som en lämplig lokalisering. I arbetet med detaljplanen för Skeppsbron behöver utformning och utrymme för kajplatser undersökas. Det är viktigt att i samband med detaljplanen undersöka möjlig disponering av vattenområdet utifrån ett framtida scenario med turistbåtar och därtill behövliga service- och vistelseytor.

Trafikverket har behov av tillkommande tillfälliga nyttjanderättsytor för materialupplag och etablering för Västlänkens entreprenad Otterhällan i områdets norra del. Detta från hösten 2025 med en nyttjanderättstid fram till färdigställande som är beräknat till cirka 2030-2032. Påverkan på detaljplanens genomförande bedöms ske på grund av förlängd nyttjanderättstid. Samordning mellan Trafikverkets nyttjanderättsytor och utbyggnaden av Skeppsbron kommer att behövas. Vid förlängning av nyttjanderättsavtal bör möjlighet till samordning av Trafikverkets nyttjanderättsytor och utbyggnaden av Skeppsbron säkerställas.

Det finns ett yttre tryck om att börja bygga inom Skeppsbron utifrån gällande detaljplan. Förvaltningen rekommenderar att byggande inom området ska invänta den nya detaljplanen. Ett tidigt byggande enligt gällande detaljplan bör inte påbörjas då det kan begränsa en utökning av byggrätter som ska prövas i den nya detaljplanen. Vidare ses möjligheter att samnyttja bland annat parkering för bil och cykel och plats för avfallshantering och teknikrum, vilket ska utredas i kommande planarbete.

## **Styrande dokument och tidigare beslut**

### **Översiktsplan**

Skeppsbron är utpekad i översiktsplanen som ett område för stadsomvandling där stora förändringar och investeringar krävs i övergripande infrastruktur, offentliga rum och samhällsservice av olika slag.

Enligt översiktsplanen ska Skeppsbron utvecklas till göteborgarnas nya vardagsrum med mötesplats vid älven. Södra Älvstranden ska utvecklas till innerstad för alla oberoende ålder och bakgrund. Här ska finnas en blandning av utbud och innehåll, en mix av storskaligt och småskaligt, lokalt och internationellt, liksom en blandning av permanent och temporärt. Området ska utvecklas med en tillåtande gestaltning, där identiteten stöds av arkitekturen genom gestaltning av byggnader och platser och den befintliga kulturen i området.

Genom att bygga ut de redan planerade områdena vid Skeppsbron och Masthuggskajen förbättras stadskärnans relation till älven och älvrummet samtidigt som vyer och siktlinjer mellan älvrummet och den byggda staden påverkas. I den fortsatta utbyggnaden av Södra älvstranden behöver den visuella kontakten mellan staden och vattnet särskilt studeras som en viktig faktor i en växande stadskärna. Området som nu blir en del av en mycket tät stadsstruktur. Runt Skeppsbron finns flera kulturhistoriska skikt såsom spår av den befästa staden att förhålla sig till.

Rekommendationer i översiktsplanen är att utveckla ett sammanhängande älvstråk och högvattenskydd i samband med att kajerna rustas upp och nya utbyggnader i älven tillkommer. Samt att bygga ut det lokala gatunätet och skapa bättre gång- och cykelkopplingar mot Lindholmen och längs älven.

Stadsutvecklingsförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner om att möjliggöra en blandstad med tydlig närhet till älven och som stärker älvstråket.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms också vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Stadsutvecklingsförslaget ska bidra till att bygga vidare på den bebyggelsemiljö och kulturmiljö som präglar närområdet. Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset Den historiska staden. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur.

### **Detaljplaner och program**

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

Gällande detaljplan akt 2-5156 anger bostäder med handel och andra verksamheter i bottenvåningen, parkeringsgarage under mark och allmän plats för bland annat gator, torg, park och vattenområde för hamn, bryggor och pirar. Genomförandetiden går ut 2025-04-07.

### **Övriga styrande dokument**

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering för byggnader uppförda i klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som redan idag har hög kvalitet. Förslaget bedöms vara förenligt med stadens budget genom att bidra till att bygga vidare på den bebyggelsemiljö och kulturmiljö som präglar närområdet. Utvecklingen av området ska förhålla sig till riksintresset Den

historiska staden. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet genom en klassisk, traditionell arkitektur.

Stadsutvecklingsförslaget berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. En småskalig kvartersbildning kan genomföras vilket bedöms vara i linje med GUI:s intentioner, och en utbyggnad i vattnet motsvarande halvön i Masthuggskajen, med ett gatustråk längs den nuvarande kajkanten, är fortsatt som princip möjlig. För att följa GUI:n skulle befintliga spårvägen mellan Esperantoplatsen och Stenpiren behöva dras om, vilket innebär en stor ekonomisk kostnad. Bedömningen är att det blir svårt att helt anpassa en ny detaljplan till GUI:n.



Bild: Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) vid Skeppsbron.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat att:

- 2022-04-22 Meddela sökanden att kommunen avser upprätta detaljplan för ändrad byggnadshöjd vid Lilla Badhusgatan inom stadsdelen Inom vallgraven i Göteborg. Planarbetet bedöms påbörjas år 2023. (Planbesked)
- 2024-03-26 Stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag från KF  
*”Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, ges i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Uppdraget återrapporteras i stadsbyggnadsnämnden.”* är återrapporterat och avslutat.

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att:

- KF 2014-06-05 Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg upprättad den 7 februari 2012 och reviderad den 4 september 2012 antas.

KF 2023-10-12 Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, ges i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Uppdraget återrapporteras i stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron utifrån den inriktning som antas för Södra älvstranden. Den nya planen ska bidra till att nå miljö- och klimatmålen.

Berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget.

Henrik Kant  
Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin  
Avdelningschef Detaljplan