



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat **2020-01-07**

Byggnadsnämnden **2020-02-07**

Diarienummer 19/0287

Handläggare

Sophia Älfvåg

Telefon: 031-368 1729

E-post: sophia.alfvag@sbk.goteborg.se

## **Planbesked för utveckling av kv. Värnamo vid Östra Hamngatan (Inom Vallgraven 10:9) inom stadsdelen Inom Vallgraven**

### **Förslag till beslut**

I byggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för kv. Värnamo vid Östra Hamngatan (Inom Vallgraven 10:9) inom stadsdelen Inom Vallgraven

### **Sammanfattning**

Föreslagen planläggning innebär en utveckling av hela kvarteret Värnamo Inom Vallgraven 10:9, med i huvudsak handel och kontor. Kvarteret upptas i huvudsak av NK (Nordiska Kompaniet) med Hufvudstaden som fastighetsägare. Utifrån NK:s behov och områdets stadsbild prövas lämpligheten av en tillkommande yta på upp mot 10 000 kvm.

Planläggning av kvarteret Värnamo möjliggör utveckling av viktiga värden i den historiska, levande stadskärnan. om det sker med stor medvetenhet. Knäckfrågan är att hitta en balans och en tydlig interaktion mellan historisk läsbarhet, samtida drivkrafter och utveckling mot en framtida stadskärna.

*Tillägg i område för riksintresse kulturmiljövården.* I kvarteren har det under århundradena skett en kontinuerlig förändring. I kommande planarbete bör man föra en diskussion utifrån en nyanserad bild av kulturmiljön i en kontext med starka spår av historien, från kanal- och fästningsstad, den europeiska 1800-talsstaden och 1900-talets cityomvandlingar. Förändring bör diskuteras i alla skalor, alltså utifrån stadssiluett, sammanhang, kvarterssammansättning och detaljutformning. För den framtida ombyggnaden eftersträvas hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektur i konkurrensutsättning förordas i vidare process.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Ett avtal kommer även att tecknas för stadsbyggnadskontorets medverkan i fastighetsägarens processer och arbeten innan formellt planarbete har startats. Positivt för utvecklingen av stadens centrala handelsområde, goda förutsättningar för lokala näringsidkare skapas.

Kopplingen mellan de olika dimensionerna blir tydlig i utvecklingen av aktuellt område.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Staden har en fastställd miljöpolicy och 12 lokala miljö kvalitetsmål som är förutsättningarna för en ekologisk hållbar utveckling.

Planen bedöms ha positiv påverkan på miljömålet begränsad klimatpåverkan. En utveckling av stadens centrala handelsområde bedöms som hållbar handel, med närhet till god kollektivtrafik.

## **Bedömning ur social dimension**

Planen bedöms ha positiv påverkan på miljömålet God bebyggd miljö. I ett framtida planarbete finns möjlighet att utveckla kvaliteter i den levande, historiska stadskärnan.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förövningen. I det tidiga skede som förövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bilagor**

1. Förövningsrapport

## Ärendet

Föreslagen planläggning innebär en utveckling av hela kvarteret Värnamo, med i huvudsak handel och kontor för NK (Nordiska Kompaniet). Utifrån NK:s behov och områdets stadsbild prövas lämpligheten av en tillkommande yta på upp mot 10 000 kvm. En utveckling kan stärka den historiska läsbarheten och utveckla stadslivet i stadskärnan om det sker med stor medvetenhet

## Beskrivning av ärendet

Området är beläget i stadsdelen Inom Vallgraven och utgör hela kv Värnamo, fastigheten Inom Vallgraven 10:9. Kvarterets ena kortsida vetter mot Östra Hamngatan och är beläget mellan Kyrkogatan och Drottninggatan. Fredsgatan avgränsar kvarteret i öster.

Kommande planläggning innebär en utveckling med i huvudsak handel och kontor. Utifrån NK:s behov och områdets stadsbild (enskildas och allmännas intressen) prövas lämpligheten av en tillkommande yta på upp mot 10 000 kvm. Inga skisser finns med i ansökan.

Knäckfrågan är att hitta en balans och en tydlig interaktion mellan, samtida drivkrafter och utveckling mot en stadskärna som tar steget över älven.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsområden, platsen är belägen inom område med hög risk för översvämning och höga vattenstånd samt utgörs av riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1-5). Området ligger inom Centrala Göteborg – innerstaden, med ledorden stadsmässighet, levande centrum, plats för handel/ evenemang/ turism, stadsparkar och kulturhistoria.

Gällande stadsplan från 1969 (Akt. 1480K-II-3258) anger handelsändamål. Ändring av detaljplan (Akt. 1480K-II-5207) med tilläggsbestämmelser för ovanstående plan medger att befintliga arkader får byggas igen. Samtliga genomförandetider har gått ut.

Program för Sydöstra City har upprättats och godkändes 17-02-04 av byggnadsnämnden.

Programmet beskriver relationer mellan de unika stadsrummen Östra Hamngatan, Stora Hamnkanalen och Vallgraven, viktiga stråk och platser samt bebyggelse. Strategier för behandling av bebyggelsen beskrivs med orden tillvarata, tillföra, utveckla, stärka.

## Bakgrund

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-02-04            att godkänna program för Sydöstra city

Program för Sydöstra city, dnr 14/0663 med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

## Stadsbyggnadskontorets bedömning

Planläggning av kvarteret Värnamo (NK) möjliggör utveckling av viktiga värden i den historiska, levande stadskärnan. En utveckling kan stärka den historiska läsbarheten och utveckla stadslivet i stadskärnan om det sker med stor medvetenhet kring följande frågor:

Stadsbild och rumsupplevelser, riksintressegrunden för kulturmiljövård och historiska tidslager, samtida drivkrafter, de stora stadsbyggnadsdragen, vyer, riktningar, stadskropp, sammanhang i staden, stadsliv, rekreativa stadsrum, hållbar handel och identitet.

### Villkor för planläggning

Ett kommande planförslag ska utgå från de kunskapsunderlag och ställningstaganden gällande kulturmiljö, handel och andra kärnfrågor i en framtida utvidgad innerstad, som tas fram i det pågående arbetet med Fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg. Knäckfrågan är att hitta en balans och en tydlig interaktion mellan historisk läsbarhet, samtida drivkrafter och utveckling mot en framtida stadskärna, med möjlighet att ta steget över älven.

Planen bedöms vara av Social komplexitetsnivå 2.

Planering av kvarteret kräver ett grundligt analysarbete, som tar hänsyn till alla förutsättningar av betydelse, såsom de naturgivna, det byggda, offentliga rum, atmosfär och stadsliv, användning samt den kulturmiljövårdande riksintressegrundens fortsatta upplevelsebarhet.

#### *Tillägg i område för riksintresse kulturmiljövården*

I kvarteren har det under århundradena skett en kontinuerlig förändring, inom ramen för en sammanhållande och relativt låg skala i vertikalled. I kommande planarbete bör man föra en diskussion utifrån en nyanserad bild av kulturmiljön i en kontext med starka spår av historien, från kanal- och fästningsstad, den europeiska 1800-talsstaden och 1900-talets cityomvandlingar. Förändring bör diskuteras i alla skalor, såsom stadssiluett, sammanhang, kvartersuppbyggnad och detaljutformning. För den framtida ombyggnaden eftersträvas hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektur i konkurrensutsättning förordas i vidare process.

#### *Hållbar handel, innehåll*

I planarbetet bör det framgå vilka behov som utgör motiv för planläggning. Exempelvis andelen tillkommande handel kontra kontor. Staden ser positivt på mer kvällsaktiva verksamheter i området.

#### *Sammanhållen stad*

Den historiska stadskärnan sammanfaller med stadens centrala handelsområde. När fler människor befolkar den historiska stadskärnan ställs högre krav på omkringliggande stadsrum. Vi bör se på möjligheten att koppla ihop och utveckla närliggande offentliga rum, både kommersiella och icke-kommersiella, programmerade och oprogrammerade. Stadsstrukturens stora drag möjliggör detta. Längs stråket Östra Hamngatan/ Kungsportsavenyn, med tydlig koppling till Vallgravsstråket samt Södra Älvstrandens delvis oplanerade områden.

### *Samverkansprocess*

Sökande (Hufvudstaden) önskar en tidig samverkan med framtagande av parallella uppdrag, innan detaljplanearbete påbörjas. Det är dock först i detaljplanearbetet som kommunen ska pröva markanvändningen genom en samlad bedömning och ge berörda möjlighet att delta i processen.

### **Samband, beroenden och prioriteringsgrund**

Arbete pågår med ny översiktsplan för Göteborg, samt fördjupad översiktsplan för Centrala Göteborg. Ett planförslag ska tas fram utifrån de kunskapsunderlag samt riktlinjer och ställningstaganden som nu (2019/2020) arbetas fram i Fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg (FÖP C).

## **Stadsbyggnadskontoret**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

Chef Planavdelningen

