Detaljplan för Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

Figur 1. Ortofoto med planområdesgräns markerat i rött.

Samrådshandling mars 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.

Planinformation

Planarbetet startade 2021-02-09.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-03-08 – 2023-03-29.

Information om planförslaget lämnas av:

Hugo Lindblad, planhandläggare, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 21

Robin Sjöström, projektledare Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 51

Jeanette Strandelin, projektledare, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 64

Ulf Bredby, uppdragsledare trafik, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 29 11

Samrådshandling
Datum: 2023-02-22
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: 2023-00242
(tidigare diarienummer SBK: 0304/21)
Handläggare SBF
Hugo Lindblad
Tel: 031-368 16 21
hugo.lindblad@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF: 2023-00391
(tidigare diarienummer FK: 4846/21)
Handläggare EXF
Jeanette Strandelin
Tel: 031-368 10 64
jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2022-03-15
- Trafik- och industribullerutredning, WSP, 2022-06-16
- Trafik och utformningsförslag, Sweco, 2022-11-25
- Mikroanalys inom detaljplan för Kämpegatan, Ramboll, 2022-09-19
- Trafikmodell för Centralenområdet, Sweco, 2022-08-19
- Undersökning om beslutande miljöpåverkan med beslut, Stadsbyggnadskontoret
- Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, 2022-04-13
- Stomljud- och komfortvibrationsutredning, WSP, 2022-09-22

- Grönstrukturutredning för Dp. Kämpegatan, Park- och naturförvaltningen, 2022-07-12
- Mobilitet- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2022-12-13
- PM risk, WSP, 2022-06-20
- Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, 2022-02-09
- Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, 2022-03-09
- Dagsljusutredning, Afry, 2023-01-19
- PM Skyfallsanalys, Kretslopp och vatten, 2023-01-20

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER, CENTRUMUTVECKLING OCH INFRASTRUKTUR VID KÄMPEGATAN **1**
Planprocessen *2*
Planinformation *2*
Samrådstid: *2*
PLANBESKRIVNING **3**
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 5
SAMMANFATTNING **6**
Planens syfte och förutsättningar *6*
Planens innebörd och genomförande *6*
Överväganden och konsekvenser *6*
Överensstämmelse med översiktsplanen *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 9
Syfte *9*
Läge, areal och markägoförhållanden *11*
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden *11*
Mark och vegetation *14*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *15*
Sociala förutsättningar *17*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *18*
Teknisk försörjning *19*
Risk och störningar *19*
Översvämningsrisk *19*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 21
Bebyggelse *23*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *25*
Service *29*
Privata och offentliga friytor *29*
Sociala aspekter och åtgärder *30*
Teknisk försörjning *30*
Övrigt *34*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *37*
Fastighetsrättsliga frågor *37*
Avtal *39*
Dispenser och tillstånd *39*
Tidplan *39*
Genomförandetid *39*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 40
Motiv till detaljplanens reglering *41*
Nollalternativet *45*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *46*
Miljökonsekvenser *47*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen *50*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 50

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya gator för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet (t.ex. västlänkens östra station) med omgivande delar av staden. Syftet är att också att Centralenområdet ska kopplas samman med Götaleden, detta görs främst via en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för att Kämpegatan senare kan/har möjlighet att ansluta till en bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett kvarter med centrumverksamheter, kontor och bostäder samt en torgyta. Om man i processen kommer fram till att andra verksamheter är lämpligt inom kvarteret kan även det prövas, dock ska inga störande verksamheter prövas.

Ett övergripande syfte med planen är att utveckla en attraktiv stadsmiljö med god framkomlighet där gaturummet är anpassat för gående, cyklister bilar. Gaturummet ska samtidigt vara flexibelt för att i framtiden kunna trafikeras med kollektivtrafik

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att gator inom Centralenområdet kommer att byggas ut. Gatorna kommer bland annat koppla samman Götaleden och centralstationen. Bland annat innebär planen att den befintliga Kämpegatan kan förlängas söderut och ska uppföras med minst två trädrader. Planen innebär också att ett nytt mindre torg kommer att uppföras. Planen möjliggör även en ny kvartersbyggnad med centrumverksamheter och bostäder. Kvarteret kan uppföras i 6-14 våningar, det är lägst i sydväst och högst i nord öst.

Överväganden och konsekvenser

Inom planen har flera överväganden och avvägningar gjorts. Två avvägningar som har varit extra viktiga i arbetet med detaljplanen är exploateringsgraden samt Kämpegatanas utformning. I planen har en målsättning varit en hög exploateringsgrad samtidigt som planen ska bidra med offentlig friyta till ett hårt exploaterat område. Kämpegatan har utformats för att kunna hantera en eventuell bangårdsförbindelse och samtidigt vara ett attraktivt gaturum för gående och cyklister.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Figur 2. Flygbild över Centralenområdet med planområdet markerat med svart cirkel.

Figur 3. Kartor över centrala delar av Göteborg. Den röda heldragna linjen visar planområdets ungefärliga placering.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya gator för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet (t.ex. västlänkens östra station) med omgivande delar av staden. Syftet är att också att Centralenområdet ska kopplas samman med Götaleden, detta görs främst via 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 även 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.

Ett övergripande syfte med planen är att utveckla en trygg och attraktiv stadsmiljö. Gator ska utformas med god framkomlighet där gaturum är anpassat för både bilar, cyklister och gående och som ska vara flexibelt för att i framtiden kunna ha kollektivtrafik.

Figur 4. Vy inom planområdet där det idag är byggarbetsplats för Västlänken.

Figur 5. Bild från inom planområdet med vy mot Regionens hus.

Figur 6. Vy mot Västlänkens östra uppgång från planområdets torgyta.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation. Området ligger mellan Centralstationens uppställningsspår i söder och den nedsänkta Götaleden i norr. I väster angränsar planområdet bland annat till Bergslagsparken. Marken inom området består i dagsläget av en tillfällig väg och byggarbetsplats för Västlänken.

Planområdet omfattar cirka 1,3 ha och ägs av Göteborg stad, Fastighets Ab Raila (Älvstranden) Jernhusen Verkstäder AB, Trafikverket och KB Bastiljen nr 1 (Tornstaden).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Figur 7. Aktuellt planområde markerat med svart linje. Omgivande fastigheter markerade med streckad röd linje.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg

I översiktsplanen anges planområdet som lämpligt för blandad stadsbebyggelse. Området är markerat som ett omvandlingsområde med förändrad markanvändning inom stadskärnan där stora investeringar krävs i den övergripande strukturen. Planerad järnvägsbebyggelse är utpekad genom området vilket syftar till Västlänken som delvis sträcker sig under planområdet. I den nya översiktsplanen gränsar planområdet till Gullbergsvass som även det är markerat för blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan med en framtida park angränsande planområdet.

Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

I översiktsplanen finns en fördjupning för centrala Göteborg, som i sin tur innehåller några utpekade stadsomvandlingsområden. Aktuellt planområde ingår i omvandlingsområdet Centralen. Här pekas delar av planområdet ut som föreslagen ny park respektive område för ny stadsstruktur.

Detaljplaneområdet ligger i nära Centralen som utgör en av stadens utpekade noder för stadsutveckling. Centralen är en entré till Göteborg och utgör stadens mest betydelsefulla nod för stadsutveckling och den viktigaste knutpunkten med nationell, regional och lokal kollektivtrafik.

Centralenområdet i helhet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och en tyngdpunkt för kollektivtrafik. Bebyggelsen kommer vara tät, hög och blandad med aktiva bottenvåningar. Hög arkitektonisk kvalité rekommenderas inom området samt att gestaltning av torg, platser och parker ökar trygghet, användbarhet och tillgänglighet. Området utvecklas med en tyngdpunkt i hotell, kontor, handel och bostäder. Omvandlingen av området kommer innebära många gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer och gatunätet bör utvecklas för att klara höga flöden med barriärbrytande kopplingar. Utveckling av infrastrukturen kommer integrera området i stadskärnan.

Detaljplaner

Delar av området är inte detaljplanelagt.

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.

Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet

Samtidigt som arbetet med att ta fram detaljplaner inom Centralenområdet har Göteborgs Stad tagit fram ett Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet.

Stadsutvecklingsprogrammet:

- belyser stadsbyggnads- och stadsutvecklingsfrågorna i sin helhet för Centralenområdet med de planerade infrastrukturprojekten som förutsättningar.
- innehåller en strukturplan som stöd för utvecklingen av detaljplaner.
- är en levande handling som utvecklas och aktualiseras under tid utifrån att projekt inom området blivit klara och fått nya förutsättningar.

Några av strukturplanens övergripande idéer och innehåll är att:

- kopplingar skapas till älven och till nya stadsdelen Gullbergsvass och att kajstråket lyfts fram.
- målbilden är ett finmaskigt nät för fotgängare, en tät stad och en stad i ögonhöjd.
- det ska finnas gott om samlande mötesplatser i form av torg och parker, samt inslag av olika slags grönska på platser och i gaturum.

Omgivande detaljplaner

Detaljplaneområdet omges av flertalet detaljplaner:

1. Detaljplan för verksamheter, handel och bostäder norr om Centralstationen. Detaljplanen är antagen, planen är överklagad och har inte vunnit laga kraft.
2. Detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan.
3. Detaljplan för Västlänken station centralen (Akt-nummer 1480k-2-2538). Detaljplanen har vunnit laga kraft, byggnation pågår.
4. Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Detaljplanen pågår och beräknas antas 2023.
5. Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan. Detaljplanen pågår, samråd beräknas ske 2023.

I södra delen av detaljplaneområdet pågår byggnation av västlänken. Detaljplanens planbestämmelser är i de delar som berörs av västlänken anpassade efter den gällande detaljplanen för Västlänken. Detaljplanen för västlänken är inte redovisat på nedan karta.

Figur 8. Karta som anger omgivande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röd linje och röd yta.

Historisk stadsplaneanalys

Detaljplanen överensstämmer till stor del med det historiska stadsplaneförslaget som dåvarande fastighetskontoret har tagit fram, dock överensstämmer inte förslagen exakt.

Stadsplanens övergripande idé med en kvartersstruktur på den aktuella platsen överensstämmer med detaljplanens intentioner.

Riksintresse

Inom planområdet gäller riksintresse för kommunikation, järnväg. Detta riksintresse omfattar dels den planerade dragningen av Västlänken, dels befintlig järnväg.

E45, som ligger ca 100 m norr om planområdet är riksintresse för kommunikation. Även Götatunneln är riksintresse för kommunikation.

Väster om planområdet finns Stadskärnan som är av riksintresse för Kulturmiljö.

Detaljplanen får inte medföra förändringar så att riksintressena påtagligt skadas.

Mark och vegetation

Landskapsbild

Området ligger i det flacka älvdalsrummet i anslutning till Göta Älv. Det domineras av infrastrukturen i området och några landmärken, såsom Skansen Lejonet, Kungshöjd, Läppstiftet, Platinan och Regionens hus som reser sig över det långsträckta rummet.

Vegetation

Inom planområdet finns ingen grönska. Direkt väster om detaljplanen finns en parkmiljö (Bergslagsparken) med flera gamla, grova lövträd (alm, lönn, lind, oxel och kastanj). På träden växer flera sorters lavar.

Mark

Markmiljöutredning för detaljplanen ska tas fram inför granskning.

Geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande (Fastighetskontoret, 220315) har tagits fram inom arbete med detaljplanen, vilken utreder översiktligt de geotekniska förutsättningarna och utgör underlag för planläggning av aktuellt område.

Med givet underlag bedöms det inte förekomma några geotekniska hinder för exploatering av området. Det föreligger inga stabilitetsprolem inom planområdet idag. Kontroll av lokalstabiliteten mot E45an bör dock utföras vid projektering av konstruktioner, vilka kan medföra en större belastningsökning inom planområdet. Vid grundläggning av byggnader inom planområdet kommer grundläggningen sannolikt behöva utgöras av pålgrundläggning. Dock erfordras en platsspecifik geoteknisk undersökning och utredning för att verifiera befintliga markförhållanden och innan val av lämplig grundläggningsmetod kan utföras. En platsspecifik geoteknisk utredning krävs även för bygglov/startbesked.

Utredning av laster ovanpå Västlänken pågår och detta bedöms vara klart före granskning. Bedöms preliminärt inte vara något problem.

Radon

Hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon och därmed rekommenderas att radonmätningar utförs. Nybyggnation som medger stadigvarande vistelse inom detaljplanen rekommenderas att utföras med radonskyddade åtgärder.

Biotopskydd

Inom aktuellt planområde finns inte något biotop- eller artskydd.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Arkeologi och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Eventuella fornlämningar inom planområden skyddas enligt 2 kap. KML.

Flera arkeologiska undersökningar har tidigare utförts i närområdet i samband med andra byggnationer, exempelvis Götatunneln. Mot bakgrund av resultaten av tidigare arkeologiska undersökningar på platsen är det möjligt att träkonstruktioner i form av rustbäddar, sänkverk eller träpålar och kanske även fartygslämningar kan påträffas.

Undersökningar och utgrävningar av lämningar under mark bedöms inte behövas under planskedet. Enligt kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap §6 Lag (2013:548) erfordras tillstånd av Länsstyrelsen om man i samband med en markexploatering påträffar en fornlämning och avser rubba, förändra eller borttaga densamma.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Intill planområdet finns Regionens hus, före detta Bergslagsbanans station. Bergsplansbanans stationshus är ett privat byggnadsminne, och omfattas av skydd enligt Kulturmiljölagen kap. 3. Tillstånd krävs av Länsstyrelsen för ändringar som påverkar byggnadsminnets kulturhistoriska värden.

Stationsbyggnaden uppfördes år 1881 men sedan persontrafiken flyttade till Centralstationen år 1930 har stationshuset använts för bland annat administration. Till stationsmiljön hör också en liten park. Stationsbyggnaden med sin monumentala huvudfasad visar järnvägens viktiga roll vid 1800-talets slut. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka Bergslagsbanans stationshus.

Figur 9. Vy från planområdet mot gamla Bergslagsbanans stationshus och nybyggda tillägget till Regionens hus.

Skansen Lejonet syns från aktuellt detaljplaneområde. Skansen Lejonet är en välbevarad och unik försvarsanläggning från 1600-talet och den utgör också ett mycket viktigt blickfång i stadsbilden. Utblicken mot Skansen Lejonet har ett kulturhistoriskt värde och ger ett positivt tillskott till området. Värdefulla siktlinjerna mot Skansen Lejonet är centrala i planeringen av ny stadsbebyggelse i aktuell del av Gullbergsvass. Planen bedöms inte påverka värdefulla siktlinjer mot Skansen Lejonet.

Figur 10. Bild från inom planområdet med siktlinje mot Skansen Lejonet.

Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs idag av tillfällig anordning av västlänken och tillfällig väganslutning. Pågående arbeten i området och de stora trafiklederna utgör idag flera barriärer. Det finns ett behov av att skapa tydligare stråk och kopplingar för fotgängare och cyklister, mot både stadskärnan, närliggande stadsdelar och älven.

Närområdet präglas till stor del av trafikytor, verksamhet och kontor. Det finns en stor brist på parker och andra offentliga vistelseytor både i närområdet och i Centralenområdet som stort. Andelen bostäder i närområdet är lågt. Avsaknaden av bostäder och aktiva fasader innebär att området kan kännas otryggt på kvällen.

Runt om planområdet planeras flera stora stadsutvecklingsprojekt som kommer att påverka platsens framtida förutsättningar och behov. Bergslagsparken, som ingår i *Detaljplan för Västlänkens station centralen*, har möjlighet att bli en värdefull vistelseyta och viktigt tillskott i den trafikdominerande miljön.

Den framtida Bergslagsgatan / Boulevarden tillsammans med Kämpegatan kommer att innebära förbättrade kopplingar mot centrum och mot älven. Närheten till Västlänkens station centralen kommer ha positiv påverkan på områdets tillgänglighet. Trots förbättrade stråk och kopplingar i närområdet finns ändå en stor risk att trafikmiljön inte blir anpassad till barns behov och att barn kommer ha begränsade möjligheter att ta sig runt själva.

Service

I närområdet finns i dagsläget främst kontor och lunchrestauranger. Handel finns vid Nordstan, Centralstationen och omkring Stampen.

I dagsläget är det en brist på samhällsservice i närområdet, både inom Centralenområdet och Gullbergsvass. Inom en radie om drygt 600 meter från planområdet finns inte någon service, i form av förskola, skola, äldreboende eller bibliotek. Sådan service hittas närmast vid Odinsplatsen eller omkring Kronhusgårdarna, väster om Nordstan.

Närmsta större park och lekplats är i Kungsparken/Trädgårdsföreningen, knappt 1000 meter från planområdet. Närmsta idrottshall är vid Svingeln och Heden. Vid Heden finns också utomhusplaner.

Figur 11. Karta som visar service i närområdet. Planområdet markerat med svart cirkel.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området präglas idag av tillfälliga väganslutningar och arbetet med Västlänken. Det kvarter som ingår i detaljplanen avskärmas till stor del av ett plank som omger arbetsplatsen kring Västlänken. Tillgängligheten söder om aktuell detaljplan är idag begränsad, främst beroende på järnvägsspår, inklusive uppställningsspår, som utgör en barriär. Uppställningsspåren planeras att flyttas från området.

Aktuellt planområde nås via bil från Kämpegatan norr om nedsänkningen och från Götaleden genom det nya trafikmotet vid Kämpegatan. Planområdet nås också via bil från Bergslagsgatan. Inom planområdet ansluter Kämpegatan till Bergslagsgatan och Gullbergsvassgatan genom en cirkulationsplats. Längs Kämpegatan och Bergslagsgatan finns gång- och cykelvägar som leder till Gullbergs Strandgata respektive Centralstationen/Nordstan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Centralstationen och Nordstan, ungefär 300 m från planområdet. Det finns även en kollektivtrafikhållplats belägen på Gullbergs strandgata ungefär 400 m från planområdet. Det korta avståndet till centralstationen är positivt men i dagsläget är tillgängligheten inte tillfredsställande med hänsyn till platsens tillfälliga väganslutningar och omledning av gång- och cykeltrafik.

Utöver detta planeras hållplatser på Bergslagsgatan vid Regionens hus, inom den laga-kraft-vunna detaljplanen *Detaljplan för Västlänken station Centralen*. Bergslagsgatan behåller i stort sett sitt nuvarande läge, men breddas och kommer att inrymma främst kollektivtrafik.

Planområdet är ett låglänt område med mindre nivåskillnader. Inom området varierar markhöjden från +1 till +2,5 meter ovan havet.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Det befintliga ledningsnätet är inte utbyggt och dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär.

Dagvatten

I dagsläget används marken för tillfällig väg och byggarbetsplats för Västlänken. Före arbetet med Västlänken har en del av marken varit parkering och järnvägsspår.

Dagvattnet från planområdet avleds idag i ledningssystem, utan att passera markavvattningsföretag, med utlopp i Trollhättegatans förlängning.

Risk och störningar

Buller & luft

Det finns relativt mycket trafik inom och i nära anslutning till planområdet. Det genererar trafikbuller och kvävedioxidutsläpp. En trafikbullerutredning och en luftutredning har tagits fram. I delen Detaljplanens innebörd och genomförande beskrivs luft och trafikbullersituationen.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger relativt lågt och är ett område med risk för översvämning. Området kan översvämmas både med högsta högvatten (från havet) och från höga flöden (Mölndalsån och/eller Säveån). I översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25) finns riktlinjer för olika planeringsnivåer för hav, skyfall och vattendrag olika delar av Göteborg. Denna detaljplan ligger inom området centrala staden.

Förplaneringsnivåerna för hav för Centrala staden anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar ska ligga på minst + 3.8m.
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga på minst +2.8m.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar ska ligga på minst + 2.1m.

För planeringsnivåer för skyfall för översvämningsnivå vid 100 år händelse anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar måste ligga minst + 0,5 m över översvämningsnivån
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga minst +0,2 m över översvämningsnivån.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar max får översvämmas 0,2 m.

Vidare står det i det tematiska tillägget att antingen ska grundläggningsnivån placeras ovan gällande planeringsnivå eller så ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån. Grundläggningsnivå avser lägsta nivå för underkant på grundsula eller platta.

Figur 12. Kartan visar höga flöden i centrala Göteborg. Den svarta streckade linjen redovisar ungefärlig avgränsning av detaljplanen.

Figur 13. Kartan visar högsta högvatten 2070 i centrala Göteborg. Den svarta streckade linjen redovisar ungefärlig avgränsning av detaljplanen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Figur 14. Planområdet markerat i rött.

Figur 15. Illustration av what! Arkitekter. Mörkgrått; bebyggelse föreslagen inom planområdet. Ljusgrått: bebyggelse föreslagen i Stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet.

Figur 16. Illustrationsplan som visar förslag till utformning av detaljplan (huvudalternativ med bangårdsförbindelse). I bilden framgår även detaljplanens plangränser. Torgets gestaltning är enbart ett exempel, då platsens utformning ännu inte är utredd.

Figur 17. Illustrationsplan som visar förslag till utformning av detaljplan (etappalternativ utan bangårdsförbindelse). I bilden framgår även detaljplanens plangränser. Torgets gestaltning är enbart ett exempel, då platsens utformning ännu inte är utredd.

Detaljplanen medger uppförande av bebyggelse för studentbostäder och centrumverksamhet samt anläggande av torg. Planen föreskriver även utbyggnad och utveckling av Kämpegatan samt lokalgator västerut från Kämpegatan.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Rivning

Delar av den befintliga terminalbyggnaden öster om Kämpegatan har rivits för att möjliggöra Kämpegatanas nya sträckning.

Ny bebyggelse

Figur 18 Bild visar illustration i perspektiv över föreslagen bebyggelse. Av what arkitekter.

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse med studentbostäder och centrumverksamhet. Kvarteret är utformat med en kärna i upp till högst plan 2 och ovanpå det fyra volymer kring en gemensam bostadsgård i mitten. Bostadsgården ligger då ovanpå ”kärnan”.

Kärnan i kvarteret begränsas av en totalhöjd på 18 meter över angivet nollplan, vilket möjliggör för ett förhöjt gatuplan samt två våningsplan (plan 1 och plan 2). Syftet med detta är att möjliggöra för totalt tre våningsplan centrumändamål. Byggnadens gatuplan och plan 1 får inte användas för bostadsändamål (planbestämmelse s_1).

Figur 19 Bild visar princippsektion som visar våningsplan.

Byggnadens våningsplan ovan plan 2 får inte användas för centrumändamål (planbestämmelse s_2) och utformas genom fyra volymer kring en gemensam bostadsgård i mitten. Dessa fyra volymer regleras genom olika höjdbestämmelser, för att bidra till bättre ljusinsläpp på gården. Bestämmelser begränsar också byggrätten så att en acceptabel gårdsmiljö kan tillskapas. Bestämmelserna för utnyttjandegrad kombineras med höjdbestämmelserna för att begränsa volymerna men samtidigt behålla en flexibilitet.

Plankartan anger att byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8. Öppning i byggnad på en lägre nivå än +2,8 ska anordnas med översvämningsskydd. Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25). Utöver detta ska prioriterade stråk och utrymningsvägar ligga på minst + 2,1 m.

En gård för de boende planeras på våning 2 eller 3. Det är lite grönska i området och det bedöms viktigt att gården ska kunna vara grön. För att säkra detta finns en planbestämmelse om att bjälklag under gården ska dimensioneras för minst 60 cm jorddjup. Detta säkrar att lägre växtlighet t.ex. buskar kan finnas.

Minst 30 kvm inom kvarteret ska vara obebyggt och vara möjligt att för att rena och fördröja dagvatten.

I illustrationen är byggnaden placerad 1-3 meter innanför byggrätten och de fyra volymerna kragar ut på sina respektive sidor av kvarteret, men innanför byggrätten. Att byggnaden kragar ut styrs inte i detaljplanen.

Dagsljus

Detaljplanen föreslår en hög exploatering. Exploateringen föreslås främst uppföras i en kvartersstruktur. En VSC-utredning (Vertical sky components) (Afry, 2023) har tagits fram inom arbete med detaljplan och den visar hur mycket dagsljus som träffar fasaden. Det är viktigt att veta att VSC-utredningen inte tar hänsyn till tjocklek eller form på huset och den ger således bara en indikation om dagsljuset kommer att klaras eller inte. Utredningen visar att mindre delar av fasaderna där bostäder föreslås kommer att få relativt lite dagsljus. Det gäller framförallt de lägre delarna mot gården. Man kommer att behöva arbeta aktivt med planlösningar, fönstersättning med mera för att klara dagsljuset och det finns en risk att inte hela byggrätten kommer att kunna nyttjas. Utformningen av

kvarteret med hänsyn till dagsljus kommer att fortsätta studeras mellan samråd och granskning. Eventuellt kan byggnadens bruttoarea behöva minskas.

I de centrala delarna av de lägre våningsplanen kommer det att bli mörkt och det kommer troligen inte kunna komma in tillräckligt med dagsljus för att kunna anordna verksamheter som kräver dagsljus. I dessa delar kan det troligen således bara anordnas ytor som inte kräver dagsljus tex, toaletter, kopieringsrum hissar med mera.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator och GC-vägar

Figur 20. Illustration visar omgivande gator (visar huvudalternativet med bangårdsförbindelse).

Bergslagsgatan går norr om planområdet, i öst-västlig sträckning. Den kommer utvecklas och förses med gångbanor och pendlingcykelstråk. I Gullbergsvassgatans förlängning, söder om det tilltänkta kvarteret, planeras för en gångfartsgata och i väster utmed Kilsgatan planeras det för gångbanor på båda sidor av gatan och att cyklister rör sig i körfälten. Kruthusgatan ansluter till trafikförslaget i detaljplan för station centralen med samma sektion, gångbana och cykelbana på södra sidan och gångbana/torg på norra sidan.

Inom planområdets östra del förlängs Kämpegatan i nord-sydlig riktning. Två alternativa trafik- och utformningsförslag har tagits fram. Det ena alternativet visar en utformning om Bangårdsförbindelsen byggs för alla trafikslag. Detta alternativ har hållplatser för metrobuss på Kämpegatan, inom planområdet. Här planeras gatan att utformas med gångbana och pendlingcykelstråk som separeras av en planteringsyta som också fungerar som möbleringszon. I planteringsytan föreslås både flerstammiga och småträd med en stam samt låga buskar och perenner som ger ett lummigt uttryck i flera skikt. Mellan cykelstråket och körfälten placeras ytterligare en planteringsyta som inrymmer stora träd. Gatan planeras för att inrymma två körfält på vardera sida som anläggs in det fall

barngårdsförbindelsen realiseras. Eftersom gatan är bred är det viktigt att bryta upp gatan för att skapa mindre rum i en mer mänsklig skala.

Figur 21. Bild visar trafikförslag för huvudalternativ. (Bild: Sweco, 221125)

I det andra trafik- och utformningsförslaget redovisas en etapplösning för skedet innan Bangårdsförbindelsen byggs. Detta förslag avses byggas inom ramen för aktuell detaljplan. Förslaget innebär att gångbana, cykelbana och bägge planteringsytor på västra sidan byggs i princip som i det första alternativet. På östra sidan anläggs en gemensam gång- och cykelbana samt de större träden i planteringszonen närmast körbanan. Den yttersta planteringszonen samt gångbanan på östra sidan behöver ges utrymme och planstöd i framtida detaljplaner för Gullbergsvass och/eller projekt Bangårdsförbindelsen. I etapplösningen finns inga busshållplatser och endast två körfält istället för fyra. Angöring möjliggörs på västra sidan, vilket kan bli nödvändigt för att hantera viss tillfällig angöring för byggtrafik till övriga projekt i Centralenområdet.

Parkeringsgaraget till Västlänkens station Centralstationen för den östra uppgången ska angöras via torget i den södra delen av aktuell detaljplan. Delar av torget inom detaljplanens södra del kommer därför att användas för fordonstrafik som kommer köra via ramp ned till parkeringsgaraget. Det senare är planlagt i *Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass*.

Utbyggnad bör i så stor utsträckning som möjligt ske samordnat mellan torget och Kämpegatan, eftersom växtbäddar på torget behöver sträcka sig under den västra gångbanan.

Figur 22. Sektion B-B (Trafikförslag, Sweco) som visar Kämpegatan vid utbyggd bangårdsförbindelse. Sektion B-B är vid planerat kvarter inom detaljplanen. Gjord av Sweco.

Figur 23. Sektion B-B (Trafikförslag, Sweco) visar Kämpegatan utan utbyggd bangårdsförbindelse. Sektion B-B är vid planerat kvarter inom detaljplanen. Gjord av Sweco.

Parkering / cykelparkering

Parkeringstalet beräknas lågt då planområdet har ett av Göteborgs bästa lägen för kollektivtrafik, samt att byggnaden inrymmer studentbostäder. En parkerings- och mobilitetsutredning har tagits fram, nedan anges det parkeringsbehov som framkommer i utredningen.

Det parkeringsbehov som framgår i utredningen är följande:

- Behovet av bilplatser för studentbostäder utgör totalt 20 bilplatser.

- Behovet av bilplatser för kontor och handel utgör totalt 22 bilplatser.
- En av de totalt 42 bilplatserna bör utgöra parkeringsplats för rörelsehindrade.
- Antal cykelplatser för studentbostäder: 594 cykelplatser.
- Antal cykelplatser för kontor och handel: 21 cykelplatser.

Framtaget byggnadsförslag visar att samtliga 42 parkeringsplatser (inkl. PRH) ryms i källarplan. Källarplan utgör ca 3 250 kvm. Inom detta ryms parkeringsplatser för bil, vilket bedöms utgöra cirka 1 470 kvm (42x35kvm). Besökare till boende, kontor och verksamheter ska kunna nå dessa parkeringsplatser.

I mitten av kvarteret på plan 2 finns en ”mörk kärna” som kommer att kunna nyttjas för cykelparkering. Mörk kärna menas yta med lite dagsljus som är svår att använda för kontorsplatser. Den mörka kärnan utgör ca 820 kvm, vilket bedöms inrymma majoriteten av de 636 cykelplatser som krävs. (I detaljplan inomhus avsätts 2,0 kvm per cykelplats vilket innefattar parkeringsyta och manöveryta/gångar.) Cykelparkering uppgår totalt till 1 272 kvm (636 x 2 kvm). De resterande cykelplatserna placeras inom i plan -1 (källaren) ihop med bilplatserna.

Cykelparkering för besökare till verksamheter och kontor (13 platser) bedöms främst ordnas inom allmän plats intill kvarteret. Inom allmän plats intill kvarteret finns torgyta, gångfartsgata och möbleringszon. Det ska tas fram ett gestaltningsförslag för torgytan/gångfartsgatan, vilket också kommer utreda behov för den allmänna platsen, som till exempel cykelparkering.

Kollektivtrafik

Längs den del av Kämpegatan som är inom planområdet finns det utrymme att anlägga en busshållplats om bangårdsförbindelsen utvecklas. Hållplatsen är enligt pågående planering främst avsedd för metrobuss. Hållplatsläget i södergående riktning föreslås i höjd med kvarteret och läget i norrgående riktning i höjd med torget. Placeringarna är uttänkta för att skapa ett bra flöde för så väl gångare som fordonstrafikanter. Hållplatserna är utformade som körbanehållplatser, vilket innebär att bussar stannar i det ena körfältet. Biltrafik och bussar som inte ska stanna kan passera i det andra körfältet. Väster om planen, längs Bergslagsgatan, i anslutning till Bergslagsparken, planeras också för busshållplats. Cirka två tredjedelar av busstrafiken som trafikerar på Kämpegatan, planeras att angöra vid den hållplatsen och stannar därmed inte på Kämpegatans hållplats. Västlänkens östra uppgång ansluter till planområdet i väster och området har även tillgång till centralstationen med all dess kollektivtrafik.

Tillgänglighet och angöring

Entréer till bostäderna planeras på kvarterets alla fyra sidor, medan angöring för PRH och färdtjänst sker väster, norr och söder om kvarteret. Planen möjliggör parkeringsfickor för angöring på tre olika ställen, väster om kvarteret, söder om kvarteret och norr om kvarteret. Denna parkering kan användas för besökare som inte kan lösas i ett stängt garage under mark.

I gatan väster om kvarteret (Kilsgatan) ligger angöringen längs gatan. I söder planeras en gångfartsgata som medger plats för angöring. Norr om kvarteret planeras plats för angöring längs planerad bussgata (Bergslagsgatan).

Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra för framtida bangårdsförbindelse och det då är tänkt att finnas hållplats öster om kvarteret, kommer angöring inte vara möjligt åt öster.

Tillgängligheten till byggnaden tillgodoses genom PRH-parkeringsplatser, för verksamma och boende i huset, i garage under byggnaden, med tillfart från västra sidan.

Service

Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då boendeformen är studentbostäder för vilka behovet är lägre gentemot ”vanliga” bostäder. Detaljplaner kan inte styra att bostäder ska vara studentbostäder. Detta kommer dock vara ett villkor i markanvisningen som Exploateringsförvaltningen planerar att genomföra för kvarteret. Dock fordrar studentbostäder ändå några platser vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Förskola tillskapas inom *Detaljplan för överdäckning av Götaleden* som ligger direkt norr om planområdet och som väntas antas under 2023. Brist på förskoleplatser kommer dock att fortsätta råda. Staden arbetar med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden.

I samband med utvecklingen av Gullbergsvass kommer fler förskoleplatser kunna anordnas. I dagsläget pågår dock ingen planering av Gullbergsvass.

Inom planen, söder om kvartersbebyggelsen, planeras ett torg med mycket grönska. I översiktsplanen föreslås i Gullbergsvass ett parkrum i förlängningen av torget åt öster. Den tänkta sträckningen är från torget och fram till Skansen Lejonet. Direkt väster om kvartersbebyggelsen, utanför planområdet, utvecklas Bergslagsparken som kommer innehålla platser för vila och rekreation, social samvaro, behagligt lokalklimat och mötesplatser. I Bergslagsparkens östra det planeras det även för någon form av verksamhet så som ett café eller dylikt. Sydväst om planområdet ligger centralstationen som knutpunkt till kollektivtrafik och öster om det finns Nordstan, ett shoppingcentrum med butiker och restauranger. I stadens centrum finns skolor, förskolor och vårdcentraler.

Utbyggnad bör i så stor utsträckning som möjligt ske samordnat mellan torget och Kämpegatan, eftersom växtbäddar på torget behöver sträcka sig under den västra gångbanan.

I bottenplanen på kvartersbebyggelsen planeras för centrumfunktioner.

Privata och offentliga friytor

Bostäderna som inryms i kvarteret har inom kvartersmark tillgång till en gård två-tre våningar upp, ovanpå våningar med centrumfunktion. Utemiljö finns också tillgänglig i form av takterrasser.

Allmän plats finns i väster där Bergslagsparken kommer vara tillgänglig för rekreation och samvaro. I framtiden planeras också ett parkstråk genom Gullbergsvass med sträckning mot Skansen Lejonet som kommer tjäna som allmän plats.

Torg

Inom detaljplanen planeras ett torg söder om kvarteret. Torget planläggs som allmän plats och målsättningen är att torget ska få en relativt grön utformning. Den planerade gatan norr om torget planeras som en enkelriktad gågata. Gestaltningen av torget är inte klar

och kommer att utredas vidare inför granskning. De illustrationer som visas i den här planbeskrivningen är enbart exempel på hur det skulle kunna se ut.

Parkeringsgaraget till Västlänkens station Centralstationen för den östra uppgången ska angöras via torget i den södra delen av aktuell detaljplan. Delar av torget inom detaljplanens södra del kommer därför att användas för fordonstrafik som kommer köra via ramp ned till parkeringsgaraget. Detta är planlagt i *Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass*.

Barns vistelse

Bostadsgården är den friyta som tillskapas och som direkt lämpar sig för barns lek och vistelse. Bergslagsparken kommer erbjuda sittytor, mötesplatser och möjlighet till utforskande av växtlighet och terrasseringar. Torget i söder inom detaljplanen kan erbjuda grönska, sittmöjligheter och vissa mindre lekinslag, men platsen kommer inte utformas primärt för barns vistelse på grund av dess läge invid trafikerade gator.

Målvärde offentlig friyta Centralenområdet

Målvärdet 15% offentlig friyta i Centralenområdet uppnås inte med hjälp av detaljplan för Kämpegata. Inom planområdet uppgår andelen offentlig friyta till 16%. Detaljplan för Kämpegatan bidrar till att höja den procentuella andelen friyta i Centralenområdet med ca 0,5%. Tillsammans med övriga planlagda friytor i närområdet blir den totala andelen friyta 8%, varav drygt 1% är gröna friytor. Även om inte målvärdet för friyta uppnås bedöms planen ha en positiv verkan utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv eftersom den bidrar till en ökad andel friyta.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen bidrar till att utveckla den kvartersstad som Centralenområdet och Gullbergsvass är tänkt att bli. Kvartersstrukturen bidrar med att skapa en avskild gård och på taken av byggnaden placeras takterrasser med utsikt och plats för vila och samvaro. Genom utvecklingen av planen, och då främst genom att addera bostäder, befolkas platsen vilket bidrar till trygghet i området.

Planens utveckling förbättrar orienterbarheten inom området och förstärker platsens koppling till staden i stort.

Genom att möjliggöra för verksamheter och handel skapas en målpunkt i området som även agerar mötesplats.

Teknisk försörjning

Ett ledningsstråk finns inlagt i detaljplanen för Västlänken vilket sträcker sig under planområdets torgyta.

I Kämpegatan har staden arbetat med att placera ledningar centralt i gata för att inte komma i konflikt med trädplanteringar.

Fjärrvärme och fjärrkyla

I den norra delen av Kämpegatan inom planområdet behöver det även förläggas ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Totalt behövs fyra 800 mm ledningar. Ledningarna projekteras inom ramen för projekt Västlänken station centralen.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. En planbestämmelse är införd om att man inom kvarteret ska fördröja 10 mm dagvatten/ kvadratmeter. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att man behöver anordna 28 kubikmeter dagvattenmagasin för att hantera dagvattnet från fastigheten. Planen innehåller en planbestämmelse om att minst 30 kvm av kvarteret inte får bebyggas och ska vara tillgängligt för fördröjning och rening av dagvatten. Inom detta område kan dagvattenmagasin placeras. Genom att hantera dagvattnet på marken behöver man inte anordna dagvattenhantering på gården och gårdsytan kan utformas med focus på vistelse för de boende.

Det befintliga dagvattensystemet som avleder dagvatten i ledningssystem med utlopp i Trollhättegatans förlängning, och som inte avleds till något markavvattningsföretag, behålls. Ledningarna inom systemet behöver dock flyttas för att undvika konflikt med den föreslagna byggrätten inom detaljplanen. Det är inte bestämt om det hanteras i aktuell detaljplan eller angränsande detaljplan.

Dock behövs kapacitetshöjande åtgärder inom hela Centralenområdet, inkluderat Kämpegatan, för att systemet ska uppfylla aktuella dimensioneringskriterier enligt Svenskt vatten P110. Nya dagvattenledningar behövs kompletteras inom planområdet och ett magasin behöver anläggas i anslutning till planen.

Inom eller i närheten av planområdet behövs ett dagvattenmagasin på ca 3 500 $m^{3.}$ Vart magasinet ska placeras utreds i dagsläget. Beslut om placering kommer att tas innan granskning av detaljplanen. Om magasinet placeras inom planområdet kan det innebära viss påverkan på detaljplanens utformning.

<u>Kvartersmark</u>

Ett avsättningsmagasin ska anläggas på kvartersmark. Magasinet rymmer 28 m^3 fördröjningsvolym som gör att 10 mm-kravet och målvärden för föroreningar uppnås. 8 m^3 av magasinet föreslås vara ytterligare permanent volym för sedimentering. Volym för sedimentering är nödvändig för att uppnå rening i magasinet. Magasinet underhålls främst genom rensning av sediment.

<u>Allmän plats</u>

På allmän plats renas dagvattnet i skelettjord och växtbäddar längs med gatorna inom planen, där ytan beräknas uppgå till 2 % av vägytan. Utredningen förslår en översilningsyta för torgytan. Då föroreningsbelastningen från torgytan förväntas understiga målvärden är därmed inte en översilningsyta nödvändig utan bör endast tolkas som ett förslag från utredningen.

Planerade lösningar leder till att planen klarar Göteborgs stads målvärden med god-marginal och minskad föroreningsbelastning jämfört med befintlig situation. Den nya planläggningen försämrar inte möjligheterna att uppnå MKN.

Figur 24. Schematiska placeringar av föreslagna dagvattenanläggningar inom planområdet. (Bild: Kretslopp och vatten, 2023)

Skyfall

En skyfallsanalys (Kretslopp och vatten, 2023) har tagits fram inom arbete med detaljplanen. Skyfallsanalysen konstaterar att detaljplanen utgör en liten yta och små flöden förväntas vid skyfall. Det observeras att ytvattnet från Kämpegatans område delas i två huvudrinnvägar, en rinnväg längs Kämpegatan som rinner norrut till Bergslagsgatan och vidare till Berglagsparken, och en andra rinnväg som rinner via Gata C och gata D och vidare till Berglagssparken som är utformad som en skyfallsyta. En del av flödet förväntas hanteras i det allmänna ledningsnätet medan resterande vatten förväntas avrinna till Bergslagsparken. Med den höjddata som finns går det att konstatera att vattnet inte förväntas rinna österut mot Gullbergsvass.

Figur 25. Skyfallsresultat över detaljplan Kämpegatan med planerade höjder, röda pilar visar huvudstråk för avrinning till Berglagsparken. Blå färg visar vattendjupet på markytan och gula pilarna motsvarar vattenhastighet (Kretslopp och vatten, 2022).

Det förväntas inte bildas vattensamlingar vid det planerade kvarteret och tillgängligheten till byggnadens entréer bedöms därav vara god.

Hela Centralenområdet är under exploatering och det kvarstår osäkerheter kring hur delar kommer att utformas och därför är det osäkert om eller hur framkomlighet till och från planområdet kommer att påverkas. Skyfallsanalysens resultat visar emellertid att vägarna inom planområdet är framkomliga.

Inom omgivningen pågår arbeten och planering för byggnader, vägar och ledningsnät. Detta innebär att det inom aktuell skyfallsanalys inte går att bedöma om översvämningssituationen utanför planområdet försämrats. Skyfallsanalysens resultat visar emellertid att planen inte orsakar problem för omkringliggande områden och det är kontrollerat att flödet och volymen kan hanteras i Bergslagsparken så planen anses inte ha negativ påverkan på omkringliggande områden.

Detaljplan för överdäckning av Götaleden skyddar planområdet vid dimensionerande högvatten.

Vatten och avlopp

Ledningsnätet är inte utbyggt i området men planering pågår genom arbetet med detaljplanen. Det finns därför inga planerade anslutningspunkter.

Det planeras för större VA-ledningar under körfälten i Kämpegatan. Befintliga ledningar flyttas till Kilsgatan, som sträcker sig väster om kvarteret.

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas för brandvattenförsörjning i enlighet med publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningar.

El och tele

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

Inom området har Skanova ledningar för telefoni och Tele2 har ledningar för fiber. Ledningarna kommer behöva flyttas i och med utvecklandet av planen.

Högspänningsledningar

Högspänningsledningar kommer att förläggas i Kämpegatan vidare mot Bergslagsgatan.

Avfall

Avfallshanteringen anornas inom föreslaget kvarter. Renhållningsfordon kommer ha plats för säker angöring på gångfartsgata söder om kvarteret och i angöringsficka väster om kvarteret.

Övrigt

Geotekniska åtgärder

Kontroll av lokalstabiliteten mot E45an bör utföras vid projektering av konstruktioner, vilka kan medföra en större belastningsökning inom planområdet. Vid grundläggning av byggnader inom planområdet kommer grundläggningen sannolikt behöva utgöras av pålgrundläggning. Dock erfordras en platsspecifik geoteknisk undersökning och utredning för att verifiera befintliga markförhållanden och innan val av lämplig grundläggningsmetod kan utföras. En platsspecifik geoteknisk utredning krävs även för bygglov/startbesked.

Kämpegatan och Kruthusgatans förlängning ligger helt eller delvis ovanpå Västlänken. Gatorna behöver projekteras så att Västlänkens konstruktion inte utsätts för lokala sättningar. Gatorna behöver i övrigt projekteras så att de i sig klarar uppsatta sättningskrav, speciellt i anslutning till Västlänkens konstruktion. Detta innebär att man för delen uppe på Västlänken kan komma att behöva nyttja lättfyllning, varvid risken för uppflytning måste beaktas. För de delar som ligger vid sidan om Västlänken kommer sannolikt grundförstärkningar att krävas, till exempel i form av bankpålar, eller möjligen kalk/cement-pelare, och eventuellt i kombination med lättfyllning. Vilka åtgärder som är mest lämpliga kommer att utredas i kommande skeden.

Markmiljö

Markmiljöutredning för detaljplanen ska tas fram inför granskning.

Buller

En bullerutredning (WSP, 2022) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Utredningen visar att samtliga fasader mot trafikerad sida, riskerar att i vissa våningsplan överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivåer. Samtliga fasadsidor mot trafikerad sida understiger 65dBA ekvivalent ljudnivå. Det möjliggör att tillskapa lägenheter om högst 35 kvm mot trafikerad fasadsida.

För fasadsidor som riktar sig mot tilltänkt innergård understiger större delen av värdena fasadytan 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I större delen av kvarteret kan därför genomgående bostäder tillskapas.

Tilltänkt uteplats med utgång från våning 3 till takplanet av våning 2 är möjlig då utredningen visar att värdena understiger riktvärdena om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För industrirelaterat buller visar utredningen att värden inte uppgår till mer än 37 dBA ekvivalent ljudnivå vid den värst bullerutsatta fasaden. Trafikbullersituationen blir där mer helt dimensionerande då trafikbullersituationen genererar mer än 10 dBA högre än industrirelaterat buller genererar vid någon beräkningspunkt.

En studie för lågfrekvent buller har också utförts och bedömningen visar att folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus bedöms kunna hanteras, förutsatt att framtida fasadreduktion, innehållande fönster, fasad och friskluftsventiler, motsvarar eller har en bättre reduktion än angiven schablonberäknad fasadreduktion. Osäkerheterna kring bedömning av lågfrekvent buller utomhus är stora, då det inte finns någon nationellt framtagen beräkningsstandard för lågfrekvent spridningsverkan.

Detaljplanen anger generella planbestämmelser för ljudnivåer enligt gällande riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader.

Luft

En platsbedömning för luft har genomförts av Miljöförvaltningen för planområdet. Stöd togs i att det finns en serie beräkningar för olika scenarier framtagna för intilliggande detaljplaner, Norr om Nordstan och Överdäckningen. Trafiksiffrorna för den aktuella planen stämmer i stort överens med de som använts i beräkningen. Den bebyggelsestruktur som använts i luftberäkningarna liknar den som planeras i den aktuella detaljplanen.

Halterna av kvävedioxid och PM 10 ligger enligt beräkningarna klart under gränsvärdena i planområdet. Byggnadsstrukturen i området kommer inte ha långa, kontinuerliga gaturum med höga fasader utan vara mer uppbruten, vilket är positivt för luftkvaliteten.

Med tanke på den goda marginalen upp till gränsvärdena är Miljöförvaltningens bedömning att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

Ingen vidare utredning kommer därmed att utföras.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Området består främst av infrastruktur och industritomter. Inom området bedöms det inte finnas några värden som ska kompenseras. I detta projekt föreslås därför inga kompensationsåtgärder.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar.

Metod för grönytefaktor i Göteborg

I stadens metod sätts en målnivå för grönytefaktor för planområdets olika delar. Olika målnivåer tillämpas i olika delar av staden och som exempel ska en park nå en högre målnivå än kvartersmark. För att premiera de ytor och åtgärder som bäst hanterar de utpekade miljöutmaningarna i det aktuella projektet görs en viktning av miljöutmaningarna. På så sätt ges dessa större tyngd i beräkningarna. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer Detaljplan Kämpegatan

Målnivåer för grönytefaktor inom aktuell detaljplan är 0,15 för gata, 0,55 för torget och 0,25 för mycket tät bostadsbebyggelse (bebyggelsekvarteret).

En viktning av miljöutmaningarna inom planen har utförts och ligger till grund för beräkningarna:

- Biologisk mångfald 5%
- Buller 20%
- Dagvatten 20%
- Lokalklimat 10%
- Luftkvalité 25%
- Rekreation 20%

Torget och bebyggelsekvarteret

Det planerade torget och det planerade kvartetet är ännu inte gestaltade och grönytefaktorn för ytorna har därmed inte beräknats.

Målsättningen är att torget ska utformas med en stor andel grönska. Dock är förutsättningarna för växtbäddar för träd under mark begränsade, bland annat på grund av det stora ledningsstråket som sträcker sig under torgytan. I fortsatt process ska torgets utformning och möjligheter för träd och annan växtlighet studeras vidare. Ambitionen är att nå upp till målnivån om 0,55 i grönytefaktor.

Målsättningen är att kvarteret ska utformas med ett planterbart bjälklag på gården. Ambitionen är att nå upp till målnivån om 0,25 i grönytefaktor.

Gator

Beräkning av grönytefaktor för gata har genomförts (Sweco, 2022) för både huvudalternativet (med bangårdsförbindelse) och etappalternativet. Beräkningarna visar att detaljplanen uppfyller grönytefaktor för gata, där målnivå är 0.15. Beräkningen för

huvudalternativet visar att värdet ligger på drygt 0,19, medan etappalternativet har ett värde på knappt 0.19. Grönska på mark, vegetationsklädda tak, träd och buskar bidrar till att grönytefaktorn uppnås i större grad.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän platsmark i form av gata och torg finns inom planområdet.

Den allmänna platsen kommer till stora delar att urholkas av underliggande kvartersmark (järnvägsändamål) då Västlänken är belägen under mark. Det kan innebära att Trafikverket bygger ut delar av allmän plats som ett led i sitt ansvar om återställande av mark.

Anläggningar inom kvartersmark

Markanvisad exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom respektive kvartersmark.

Trafikverkets järnvägsanläggning ansluter till detaljplanens allmänna plats, men järnvägsanläggningens kvartersmark ingår inte i planområdet.

Anläggningar utanför planområdet

Den framtida järnvägsanläggningen ligger inom: Detaljplan för järnvägstunneln Västlänken; tunnelmynningar, schakt med mera, Ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal samt inom Ändring av detaljplaner för Västlänkens uppgång vid Johannebergs- och Olof Wijksgatan. Detaljplaner tas också fram för de planerade stationerna vid Haga och Korsvägen. Västlänken finansieras genom Västsvenska Paketet.

Drift och förvaltning

Kommunen ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare/blivande fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gullbergsvass 703:6		Ca 1665 kvm	Gata
Gullbergsvass 703:58		Ca 852 kvm	Gata
Gullbergsvass 703:60		Ca 3472 kvm	Gata, torg

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats enligt fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

Berörande Gullbergsvass 703:60 har kommunen och Jernhusen i exploateringsavtal för detaljplan Norr om Centralstationen avtalat om att Jernhusen ska avstå mark till kommunen utan ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken avses avstyckas till en eller flera fastigheter. Detaljplanen möjliggör även bildandet av tredimensionella fastigheter/fastighetsutrymmen.

Allmän platsmark urholkas av den tredimensionella järnvägsfastigheten Nordstaden \702:44\.

Gemensamhetsanläggningar

3D-fastigheter kan skapa behov av gemensamhetsanläggningar om anläggningar ska vara gemensamma fastigheterna såsom va-ledningar, trapphus med mera.

Servitut

Gullbergsvass 703:60 belastas av servitut för utfart till förmån för Gullbergsvass 703:17 (1480K-2007F72.5) som behöver omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Gullbergsvass 703:6 och Gullbergsvass 703:60 belastas av servitut för grundkonstruktion under mark till förmån för Nordstaden \702:44\.

Servitut kan komma att behöva bildas inom kvartersmark beroende av hur fastighetsbildningen inom kvartersmarken genomförs.

Ledningsrätt

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

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

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning gällande inlösen av allmän platsmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Del av Gullbergsvass 703:17 är upplåten med nyttjanderätt till Trafikverket. Eventuellt behöver Trafikverket förlänga del av nyttjanderätten. Diskussion pågår med Trafikverket.

Gullbergsvass 703:58 är upplåten med nyttjanderätt till Västtrafik AB till och med år 2032. Diskussion pågår med fastighetsägare om tillträde till marken.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och blivande exploatör av kvartersmarken angående genomförandet av detaljplanen. I genomförandeavtalet regleras blanda annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt, m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden etc. beskrivs inom avtalsområdet. Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats.

Parallellt med genomförandeavtalet upprättas köpeavtal för överlåtelse av kvartersmarken.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna som berörs av inlösen av allmän platsmark angående överlåtelse/ersättning för berörd mark.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Tidplan

Samråd: 1-2:a kvartalet 2023

Granskning: 1:a kvartalet 2024

Antagande: 3:e kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny

plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid
Genomförandetiden är sju år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Innan utbyggnad sker av gatan som sträcker sig söder om torget måste uppställningsspåren och bussuppställningen i planområdets södra del flyttas. Denna flytt kommer inte kunna genomföras förrän 2027, varför genomförandetiden för delar av det södra planområdet förskjuts med start 2027. Sju år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Inom planen har flera överväganden och avvägningar gjorts. Två avvägningar som har varit extra viktiga i arbetet med detaljplanen är exploateringsgraden samt Kämpegatanas utformning. De avvägningar som gjorts enligt dessa aspekter beskrivs sammanfattat nedan.

Exploatering
Inom området planeras busshållplatser, området ligger även nära anslutning till centralstationen, Nils Ericson terminalen, Drottningtorget och den kommande östra stationen för Västlänken. Möjligheten att resa kollektivt bedöms väldigt god. Av denna anledning föreslås en hög exploatering inom det föreslagna kvarteret.

I området finns det dock få bostäder samt stor brist på parker och annan offentlig friyta. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området och för att göra acceptabel miljö för de boende och för de som vistas i området möjliggörs en mindre torgyta samt en gård. Torgytan är till för alla som vistas i området. Gården är till för de boende och ger en möjlighet till utomhusmiljö med lite buller. Då gårdsytan är relativt liten tillskapas även takterrasser för de boende.

Även om exploateringen är hög skulle den kunna bli högre. I stället för att ta hela området i anspråk för bebyggelse har delar avsatts till torg. Om man istället för att föreslå bostäder i kvarteret föreslog en hög kontorsbyggnad på fastigheten skulle troligen exploateringen kunna öka ytterligare. Men bostäder och friyta bedöms som viktiga inslag för att skapa en god bebyggd miljö bedömer kontoret att detta är en väl avvägd bedömning för att möjliggöra en god bebyggd miljö.

Det aktuella förslaget är således en avvägning mellan att möjliggöra en hög exploatering men samtidigt tillskapa friyta och bostäder till området.

Kämpegatan
Kämpegatan är viktig för att trafikförsörja Centralenområdet, gatan är också en viktig länk i en eventuell Bangårdsförbindelse och en huvudgata genom området. Det har bedömts som viktigt att den har kapacitet för att möjliggöra biltrafik, kollektivtrafik, pendelcykeltrafik men samtidigt inte bli en väg endast för fordon utan även vara en attraktiv gata med plats för fotgängare och stadsliv och som bidrar till en attraktiv miljö.

Utifrån dessa aspekter föreslås en gata med en bredd på ca 39 m. Den gatusektioner som redovisas i detaljplanerna är 39 m, men det som planläggs är 35 m. Den mest östliga sidan av gatan bedöms inte behöva byggas ut i detta skede.

Om Bangårdsförbindelsen inte genomförs planeras ett körfält i varje riktning två större trädrader, en zon för mindre träd/grönska, pendelcykelstråk samt yta för gående. Genomförs inte Bangårdsförbindelsen kommer gatan fungera som huvudgata genom området(ex Östra Hamngatan) och gatan kan bli 35-39 m bred.

Om Bangårdsförbindelsen genomförs föreslås Kämpegatan få två körfält i varje riktning, två större trädrader, två zoner för mindre träd/grönska, pendelcykelstråk samt yta för gående. Analyser visar att två körfält i varje riktning, med hållplatslägen i körbanorna, är en lösning som på ett bra sätt löser kollektivtrafikens anspråk på flexibilitet och framkomlighet, förutsatt de prognosticerade biltrafikmängderna via Bangårdsförbindelsen/Kämpegatan. Kontoret bedömer att två körfält i varje riktning skapar en god kapacitet men samtidigt begränsar flödet så pass att en attraktiv gatumiljö ändå kan skapas.

De gröna zonerna (två med högre träd och ett-två med lägre växtlighet) ökar bredden på gatan men bedöms som positiv för att få in grönska och skapa en attraktiv rumslighet och öka orienterbarheten i området då det ger gatan en tydligare identitet.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
TORG	Torg	Bestämmelsen syftar till att säkra allmän plats och möjliggör planens syfte.	Mellan detaljplanen gator och söder om kvarteret.
$TORG_1$	Torg. Avgränsad vertikalt nedåt till +1,9m	Torg avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.	Mellan detaljplanen gator och söder om kvarteret.
$TORG_2$	Torg, angöringstrafik och ramp till parkeringsgarage. Avgränsat vertikalt nedåt till 1,9m	Bestämmelsen syftar till att säkra tillfart till parkeringsgarage under mark och bestämmelsen möjliggör planens syfte.	Mellan detaljplanen gator och söder om kvarteret.
$GATA_1$	Huvudgata	Bestämmelsen syftar till att säkra god framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området.	Avser Kämpegatan.
$GATA_2$	Huvudgata. Avgränsad vertikalt till +1,9m	Gata avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.	Avser Kämpegatan, den del som ligger ovan Västlänken.
$GATA_3$	Lokalgata	Bestämmelsen syftar till att säkra framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området.	Avser gata väster om Kämpegatan, intill torgytan.

$GATA_4$	Lokalgata. Avgränsad vertikalt till +1,9m	Gata avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.	Avser gata väster om Kämpegatan, intill torgytan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
C	Centrum.	Planområdets läge med närhet till regional kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen. Detta ger också goda förutsättningar för resor utan bil. Centrum medger en flexibel användning där handel kan bidra till ett mer levande gatuplan.	Inom hela kvarteret.
B	Bostäder.	Bostäder medges för att ge flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö. Bostäder i detta läge ger också goda förutsättningar för resor utan bil.	Inom hela kvarteret.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
$trädrad_1$	Trädplantering i form av minst två trädrader ska finnas.	Eftersom gatan är bred är det viktigt att bryta upp gatan för att skapa mindre rum i en mer mänsklig skala. Bestämmelser syftar också till att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.	Inom Kämpegatan.
s_1	Byggnadens gatuplan samt plan 1 får inte användas som bostadsrum.	Syftar till att säkerställa aktivt bottenplan och möjligheten till kontor i detta centrala läge.	Inom hela kvarteret.
s_2	Byggnadens våningsplan ovan plan 2 får inte användas för centrumändamål.	Syftar till att möjliggöra bostäder i projektet. Plan 2 regleras inte och kan användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet vilket ger en flexibilitet.	Inom hela kvarteret.
h_1	Högsta totalhöjd är 18,0 meter över angivet nollplan	Höjdbegränsningen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen i mitten.
h_2	Högsta byggnadshöjd är 50,0 meter över angivet nollplan	Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e_3, e_4,	Gäller volymen med långsida mot Kämpegatan.

		e_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	
h_3	Högsta byggnadshöjd är 46,0 meter över angivet nollplan	Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e_3, e_4, e_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen mot långsida mot Bergslagsgatan.
h_4	Högsta byggnadshöjd är 37,0 meter över angivet nollplan.	Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e_3, e_4, e_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen mot långsida mot Bergslagsparken.
h_5	Högsta byggnadshöjd är 43,0 meter över angivet nollplan	Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e_3, e_4, e_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen mot långsida mot Kruthusgatans förlängning.
h_6	Högsta totalhöjd är 55,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller volymen med långsida mot Kämpegatan.
	Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att säkra framkomligheten på Kämpegatan och att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.	Gäller mot Kämpegatan och Kruthusgatans förlängning.
f_1	Minst 25% av sammanlagda takytan över byggnadsdelar högre än +20,0 m ska utformas för utomhusvistelse	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för utomhusvistelse och att möjliggöra god boendemiljö.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.
f_2	Fasad ska utformas med markerad sockelvåning.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.
f_3	Fasad i gatuplan ska till minst 45% utgöras av transparent glasad yta	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.
f_4	Horisontella avstånd mellan glasade fasadytor i gatuplan ska vara högst 12 meter	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.

b_1	Tak ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter.	Syftar till att säkerställa möjlighet för olika sorters planteringar eller vegetation.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.
e_1	Minsta våningshöjd mot gata i byggnadens gatuplan är 5,5 meter.	Syftar till att bidra till aktiv och levande gatuplan, med ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. Detta bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö.	Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.
e_2	Största bruttoarea ovan mark är 8000 m^2	Kombineras med höjdbestämmelserna (h_2, h_3, h_4, h_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet.	Gäller volymen med långsida mot Kämpegatan.
e_3	Största bruttoarea ovan mark är 6600 m^2	Kombineras med höjdbestämmelserna (h_2, h_3, h_4, h_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet.	Gäller volymen med långsida mot Bergslagsgatan och volymen med långsida mot förlängningen av Kruthusgatan.
e_4	Största bruttoarea ovan mark är 4500 m^2	Kombineras med höjdbestämmelserna (h_2, h_3, h_4, h_5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet.	Gäller volymen med långsida mot Bergslagsparken.

Egenskapsbestämmelser (generella för all kvartersmark)

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8. Öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,8 ska anordnas med översvämningsskydd.	Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.	Gäller hela planområdet.
	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.
	För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.

	Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.
	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö.	Gäller hela planområdet.
	Minst 10mm/m2 dagvatten ska fördröjas och renas.	Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa dagvattenhantering.	Gäller hela planområdet.
	Minst 30 m2 av kvarteret får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten.	Enligt framtagen dagvattenutredning krävs detta för att omhänderta dagvattnet inom fastigheten.	Gäller all kvartersmark inom planområdet.
A_1	Genomförandetiden är 5 år från 2027-01-01. Vinner planen laga kraft senare, börjar genomförandetiden då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.	Gäller hela planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett referensalternativ för att bedöma detaljplanens föreslagna markanvändning med avseende på miljöeffekter och konsekvenser.

Om detaljplanen inte upprättas kommer förutsättningarna för tillgänglighet genom området i stort att minska. Detta då Kämpegatans sträckning inte kommer att kunna förlängas söder ut viket försämrar tillgängligheten till Västlänkens östra entré och Centralenområdet. Det kommer även innebära att den eventuella Bangårdsförbindelsen inte kan kopplas an via Kämpegatan vilken minskar tillgängligheten till området ytterligare. Kämpegatans omdaning möjliggör genomfartstrafik genom staden, vilket

hindras om planen inte upprättas. Om planen inte realiseras innebär de uteblivna gatorna en något minskad tillkomst av trafikbuller och luftföroreningar.

Planen innefattar, förutom gator, även bebyggelse med bostäder och service samt ett torg som bidrar till aktivitet i området över stora delar av dygnet. Om planen inte genomförs kommer närvaron i området att fortsatt vara låg vilket upplevas som otryggt. Planens innehåll bidrar till att platsen förvärvar mer stadsmässiga kvalitéer. Om bebyggelse inte skapas kommer platsen att sakna gestaltning vilket resulterar i otydliga kopplingar för den västra entré som planområdet i förlängningen kommer agera för utvecklingen av Gullbergsvass.

Tänkt bebyggelse kommer att skymma viss sikt genom området men siktlinjer till Skansen Lejonet är tänkt att bevaras via torget. Om planen inte förverkligas kommer siktlinjerna att behållas.

Utebliven plan hindrar kopplingen mellan Stationsområdet och den tilltänkta parken som sträcker sig mot Skansen Lejonet inom Gullbergsvass. Detta genom att en delsträcka inte utformas till torg utan förblir en plats utan gestaltning. Därmed uteblir ett sammanhängande parkstråk. På samma sätt hindras lokalgator väster om planen att sammankopplas med lokalgator öster om planen.

Planen bidrar till fler ekosystemtjänster inom området genom ett grönskande torg och trädplantering längs gata. Uteblir planen kommer platsen ha en sämre förutsättning för ekosystemtjänster.

Sammanfattningsvis bedöms nollalternativet hämmande för utvecklingen av Centralenområdet i stort och medför i viss mån negativa konsekvenser för stadsdelen och i förlängningen staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom arbetet med planen har en Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) genomförts digitalt. Inom det fortsatta planarbetet kommer SKA/BKA att vidareutvecklas.

Barnperspektiv

Platsen för planområdet är en del av en idag svåråtkomlig yta bestående av främst infrastruktur vilket gör att platsen inte lämpar sig för barns vistelse och lek. Planförslaget utvecklar platsen till en säkrare och mer tillgänglig stadsdel men platsen är fortsatt inte den mest lämpliga för barn då den är omringad av stora mängder trafik. Inom området saknas parker och lekplatser vilket kommer vara fallet även efter planens genomförande även om planen bidrar med grönska i Kämpegatan och på torgytan. Planen föreslår studentboende vilket genererar få barn till området då platsen inte är den mest lämpliga för barns vistelse och lek.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

I stadsutvecklingsprogrammet för centralstationen föreslås en utveckling med blandstad i området. Att omvandla centrala områden som tidigare främst bestått av infrastruktur och

industrimark är en viktig del i att skapa en mer sammanhållen stad. Detaljplanen följer i grova drag den utveckling som föreslås i stadsutvecklingsprogrammet.

Området runt centralstationen består i dagsläget av mycket kontor, handel och verksamheter. För att skapa en sammanhållen stad är det också viktigt att de delar som man utvecklar blir befolkade och trygga. För att få en levande och trygg stad under större delen av dygnet har det i detta område bedömts som viktigt att få in fler boende och verksamheter i entréplan vilket detaljplanen föreslår.

Samspel och vardagsliv

Planen möjliggör platser för offentligt samspel och vardagsliv genom ett torg och plats för verksamheter. Torget ligger i direkt anslutning till Västlänkens östra uppgång och blir en offentlig plats som alla kan nyttja. Planen möjliggör för kontor och handel med möjlighet till uteserveringar där människor kan vistas och mötas. Planen och omgivande område har brist på förskolor. Servicen i området är väl utbyggd och platsen är ett utmärkt läge för närhet till kollektivtrafik genom så väl buss, spårvagn och tåg. Planen skapar även goda möjligheter till rörelse till fots, cykel och via bil. Bostäderna får en privat gård som kan nyttjas av alla boende i kvarteret som skapar möjlighet till samliv och rekreation. På samma sätt skapas den gata som går mellan kvarteret och torget som en gångfartsgata som sömlöst binder samman platserna för ökad trygghet och enklare rörelsemönster.

Identitet

I dagsläget präglas området främst av infrastruktur och verksamheter. I samband med utvecklingen av Centralenområdet och Gullbergsvass planeras området utvecklas till en blandstad främst i kvartersstruktur innehållande bostäder, kontor och service. Området bedöms då få en kraftigt förändrad identitet. Från området syns flera landmärken, bland annat läppstiftet och Skansen Lejonet. Skansen Lejonet har ett stort kulturhistoriskt värde och bidrar till områdets identitet. I detaljplanen har siktlinjer mot Skansen Lejonet studerats och bevarats.

Hälsa och säkerhet

Kvarteret inom planen utformas med en sluten gård som uteplats och terrasser på taken för utevistelse för att möjliggöra möten, rekreation och vila. Mellan kvarteret och torget utformas gatan som en gångfartsgata för att skapa tryggare miljöer som är trafiksäkra att röra sig i. Kämpegatan utformas för att effektivt och tryggt hantera trafiken genom tydlig struktur för olika färdsätt. Gatan och torget utformas för att inrymma grönska och vistelseytor för att skapa bra miljöer för både mental och fysisk hälsa. Busshållplatsen i Kämpegatan placeras i anslutning till kvarteret vilket erbjuder en bra överblick och trygghet över dygnet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att planens innehåll med bostäder, centrumverksamhet, gata och torg kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar gällande kollektivtrafik och föreliggande behov av bostäder inom området. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplaneförslaget medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen. Den påverkar inte områden eller natur med erkänd skyddsstatus och det finns inte några skyddsvärda eller rödlistade djurarter inom området. I dagsläget finns ingen grönska inom området men planen bidrar med det genom planteringar och trädrader i gata och på torg.

Inom planen möjliggörs nya verksamheter och bostäder med mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket bedöms bidra till en hållbar utveckling. Då Centralenområdet i stort har brist på grönska, parker och andra offentliga friytor har planen till viss del begränsat exploateringen och utvecklar området med både en kvartersbebyggelse och ett mindre torg. Detta bidrar till att de boende och de som vistas i området får tillgång till något fler rekreationsytor. Kvartersbebyggelsen skapar en gård som ger upphov till en utomhusmiljö med en relativt god ljudnivå.

Planen möjliggör trafik till och från området. Vid en eventuell utbyggnad av Bangårdsförbindelsen kommer även viss genomfartstrafik kunna passera genom planområdet. Syftet är inte att öka trafiken i centralområdet utan att möjliggöra en silning och fördelning av trafiken. Bangårdsförbindelsen tillsammans med Kämpegatan bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafik genom området. Den ändrade trafikföreningen i området bedöms påverka området men bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer eller riktvärden överskrids eller medföra en betydande påverkan.

Dagvatten och skyfall planeras att tas om hand om inom planområdet. En dagvattenutredning har gjorts och i den har man bland annat gjort följande bedömning: Föroreningsberäkningar visar att halter ökar av några ämnen från planerade gator efter exploatering. Med rening minskar alla halter och mängder från samtliga ytor. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Trafik- och industribullerutredning har tagits fram. Utredningen visar att riktvärden för industribuller klaras. Utredningen visar också att trafikbullernivåerna är hanterbara genom enkelsidiga mindre lägenheter eller genomgående lägenheter mot tyst sida mot gården.

Miljöförvaltningen har tagit fram en platsbedömning för luften i området. Bedömningen görs att halterna av kvävedioxid och PM 10 ligger klart under gränsvärdena i planområdet och miljöförvaltningen bedömer att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

En riskbedömning har tagits fram som anger att risksituationen är acceptabel i och i anslutning till detaljplanen.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

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

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

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bidrar till betydande miljöpåverkan och inte har känsliga befintliga värden. Buller, skyfall och dagvatten kan hanteras inom utformningen av planen. Brist på allmän plats råder i området i stort, planen bidrar dock med allmän plats genom ett torg. Tillgången till parker är sämre än önskvärt men läget nära kollektivtrafik gör att utvecklingen bedöms rimlig.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2022-10-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål, Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målen är uppdelade i tre kategorier: Naturen, klimatet och människan. Det aktuella planområdet berör inte någon värdefull naturmiljö. Planen bidrar med växtlighet i gata och offentlig friyta i form av torg. Planens innehåll av bostäder och centrumverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge bedöms bidra till ett minskat klimatavtryck.

Kulturmiljö

Området berör inga kommunala bevarandeprogram eller riksintressen. Planen tar hänsyn till siktlinjen mot Skansen Lejonet som är ett statligt byggnadsminne.

Påverkan på luft

Planen medger genomfartstrafik men bedöms inte bidra till en ökning av trafiken i stort. Vid en eventuell bangårdsförbindelse planeras en minskning av trafiken väster om Centralstationen. Planen möjliggör bostäder i ett kollektivtrafiknära läge där beroendet av bil är lågt. Möjligheten att ha ett vardagsliv utan bilberoende bedöms främja en god luftmiljö.

Påverkan på vatten

En dagvattenutredning har gjorts som visar att dagvattnet kan tas om hand inom planen. Exploatering av planområdet försämrar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för markinlösen, markförvärv, utbyggnad av allmän plats, ledningsomläggningar, marksanering och förrättningskostnader. Detaljplanen ska även bidra ekonomiskt till det nya parkstråket vid Gullbergsstrand.

Delar av åtgärderna för anläggande av allmän plats kan komma att utföras av Trafikverket med medel från Västsvenska paketet, detta som ett led i återställande av mark som Trafikverket gräver upp i samband med Västlänkenbyggnationen.

Kretslopp och Vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata och torg.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatör bekostar åtgärderna inom markanvisad kvartersmark. Detta innebär bland annat plantaxa, utredningar för detaljplaneprocessen, utredningar för byggnation och husbyggnationen. Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören säkerställs i kommande genomförandeavtal.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskild fastighetsägare får inkomst för avstående av mark för allmän plats.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon	Hugo Lindblad	Robin Sjöström
Enhetschef Detaljplan	Planarkitekt	Projektledare

För Exploateringsförvaltningen

Per-Anders Käll	Jeanette Strandelin
Projektägare	Projektledare