

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023–10–27

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-00085

(LIS diarienummer 0994/21)

Handläggare

Elisabeth Skogelind

Telefon: 031-368 817 66

E-post:

elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 500 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Planområdet innehåller en äldre kulturhistorisk byggnad från 1880-talet (Kilsgatan 10) som bevaras. Detaljplanen syftar även till att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.

En byggnad (Gullbergsvass 5:17) från 1970-talet rivs och möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar. Fastighetsägaren har sedan samrådet ansökt och fått beviljat rivningslov (2023-04-05). Den tillkommande bebyggelsen faller i skala mot väster för att anpassas till befintlig bebyggelse, stadsbild och kulturmiljövärden. Tillkommande kontorslokaler är 20 000 m² BTA. För att uppfylla riktlinjerna i TTÖP för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv kommer Kilsgatan i öst-västlig sträckning att höjas. Ingen allmän plats ingår i planområdet men höjningen ryms i intilliggande detaljplan som är antagen, men ej lagakraftvunnen.

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser stadsmiljö, kulturmiljö, dagsljus samt avsteg från tematisk översiktsplan för översvämningsrisker.

Stadsbyggnadsnämndens yrkande i samband med samrådsbeslut har till stora delar kunnat tillgodosetts gällande klassiska kvarterstadens gestalningsprinciper vad det gäller fasadarkitektur och höjning av byggandens högd. Att skapa bättre förutsättningar för barn inom planområdet har dock inte kunnat tillgodoses då friytorna inom planområdet är begränsade. I samband med att planen godkänns kommer Stadsbyggnadsnämnden föreslå ta ställning till att Kilsgatan 10 omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan för översvämningsrisker.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är god.

Ingen allmän plats ingår i detaljplanen men en del av den intilliggande Kilsgatan behöver höjas. Kostnad för denna åtgärd bedöms till cirka 7 mnkr för vilken

Exploateringsnämnden får inkomst i form av exploateringsbidrag.

Exploatören bedöms också kunna bidra ekonomiskt till utbyggnad av eventuell park vid Gullbergsstrand och bekosta en andel av parken. Detta är under utredning.

Stadsmiljönämnden bedöms i nuläget inte få några drifts- och underhållskostnader till följd av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden kan få inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats och påverkar inte någon befintlig grönyta, som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald.

Detaljplanen bidrar inte till att tillskapa ny natur- eller parkmark i området men tillför viss grönska på takterrasser.

Detaljplanen möjliggör för stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik. Detta innebär att planen bidrar till tillskapande av centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel i ett läge med mycket goda förutsättningar för hållbart resande. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma.

Detaljplanen överskrider inte miljö kvalitetsnormer för luft och de goda förutsättningarna för hållbart resande innebär att planen bedöms medföra begränsad mängd ökad personbilstrafik till området vilket är positivt för hela områdets luftkvalitet och ljudmiljö.

Den höga exploateringen innebär begränsad möjlighet till att tillskapa friytor inom planområdet. Exploateringsgraden medger inte att några nya friytor i marknivå tillskapas på kvartersmark utöver den befintliga innergården vid Kilsgatan 10. För att tillgodose behovet för de som kommer verka och eventuellt kommer bo i den nya bebyggelsen blir det därför särskilt viktigt att takterrasser med vistelsekvaliteter tillskapas där småskalig grönska tillämpas.

Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet är bedömningen att detaljplanen i stället ska bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand.

Bedömning ur social dimension

Centralenområdet utgör ett kontorsintensivt område med brist på offentlig service.

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats vilket medför begränsade möjligheter till positiva sociala konsekvenser som kunde haft betydelse för såväl detaljplanen, närmiljön och stadsdelen. Detaljplanens negativa konsekvenser för sociala aspekter är främst avsaknaden av allmän plats och offentlig service. Detaljplanen bedöms kunna bidra till positiva konsekvenser i form av exploateringsbidrag för del av en eventuellt framtida kajpark vilken skulle innebära att planområdet får god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö. Detta har betydelse för boende och verksamma inom aktuell detaljplan, för barn som rör sig i området, och andra inom Centralenområdet

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Detaljplanens direkta närhet och närmiljö är inte lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Då detaljplanen inte innehåller allmän plats bidrar detaljplanen inte med tillskapande av miljöer för barn att leka eller röra sig fritt. Detaljplanen medför en något bättre gatumiljö för gångtrafikanter och barn då utformningen av Kilsgatan har som målsättning att tillföra grönska och minska fokus på biltrafik.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Samhällsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. Riskanalys Kilsgatan 10
8. Geoteknisk utredning

Ärendet

Beslutet innebär att granskning av detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass kan genomföras.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Läge

Detaljplanen innebär en förtätning och utveckling inom Centralenområdet och ligger inom 500 meter från centralstationen. Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har både byggts och planeras att uppföras. Den överdäckning som genomförts över Götaleden har kopplat planområdet närmare centralstationen och innerstaden. Planområdet kommer i framtiden vara en del av en framtida innerstadsmiljö.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Planområdet innehåller en äldre kulturhistorisk byggnad från 1880-talet som bevaras genom planbestämmelser.

Planförslaget innebär

Detaljplanen medger en rivning av en trevåningsbyggnad och medger att denna ersätts med ny byggnad i 5–18 våningar. Fastighetsägaren har sedan samrådet ansökt och fått beviljat rivningslov (2023-04-05). Den nya byggnaden ligger i den södra delen av kvarteret och trappar upp från väster mot öst vid Kämpegatan. Kämpegatan är ett av stadens framtida större stråk och kopplar centralstationen ner mot vattnet och Gullbergs Strand.

Den troligaste utvecklingen är att den tillkommande byggnaden innehåller en kontorsverksamhet på cirka 20 000 m² BTA med handel i gatuplan. Detaljplanen är flexibel och möjliggör därför även för bland annat hotell och mindre bostäder.

Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet som har kulturhistoriska kvaliteter, denna byggnad bevaras och skyddas i detaljplanen och byggnaden får även planbestämmelser för att öka kulturmiljövärdena vid en ombyggnation. Den tillkommande bebyggelsen som faller i skala mot väster, i synnerhet mot byggnaden från 1880-talet (Kilsgatan 10) anpassas till befintlig bebyggelse i området, stadsbild och kulturmiljövärden.

Ingen allmän plats ingår i planområdet, men för att uppfylla riktlinjerna i TTÖP för översvämningsrisker kommer Kilsgatan i öst-västlig sträckning utanför planområdet höjas. Höjningen behöver minst ske så att någon av byggnadens entréer ligger på en marknivå på minst +2,1. Höjningen är möjlig att genomföra i gällande detaljplan och kostnaderna för ombyggnationen kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

För omgivande allmän plats är kommunen huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida ombyggnad, drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Undantag från riktlinjer för översvämningskydd

I samband med att planen antas föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att bygganden från 1880-talet (Kilsgatan 10) omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan i staden. Möjligheterna till åtgärder för att säkerställa risk med särskild hänsyn till skyfall och högsta högvatten är begränsade för att inte den äldre byggnadens kulturmiljövärden ska förvanskas. Nivåer som anges i (TTÖP) kan säkerställas genom tekniska åtgärder inom och utanför byggnaden. Detta avser både krav kopplade till havsnivåer och skyfall. En viktig aspekt är att tekniska lösningar innebär att man bygger in en större risk då man förlitar sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse av att höga vattenflöden uppstår.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är:

- Anpassning av den tillkommande bebyggelsens gestaltning, volym och skala utifrån den befintliga miljön. Anpassningen i skala åt väster bidrar till att minska påverkan på kulturmiljövärden samt stadsbilden i området.
- Anpassning till tillkommande exploatering i närområdet.
- Säkra att prioriterade stråk/utrymningsvägar ska ligga på minst + 2.1 m.
- Att tillkommande entréplan ska få verksamheter och bidra till en levande och trygg stadsmiljö.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Exploateringen sker på redan ianspråktagen mark.

För aktuellt planområde gäller stadsplan 1480K-II- som vann laga kraft år 1984. Planen anger handelsändamål med undantag livsmedel samt viss typ av industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-01-31 att genomföra samråd om detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan, inom stadsdelen Gullbergsvass. I samband med beslut om samråd beslutade nämnden även bifall till ett yrkade med inriktningen att det fortsatta planarbetet ska vara att tillkommande bebyggelse ska följa den klassiska kvarterstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur, se över möjligheten att förbättra boendemiljön ur ett barnperspektiv samt pröva ett något högre våningsantal för byggnadens högdal i det fortsatta planarbetet.

Efter samrådet har förvaltningen i tät samverkan med exploitören arbetat med de tre punkter som finns i det yrkande Stadsbyggnadsnämnden biföll i samband med samrådsbeslutet. Justeringar av handlingen har skett. Flertalet utformningsbestämmelser är införda och byggandens högdal är höjd med 2 våningar. Dock har inte yrkandet kring att förbättra boendemiljön ut ett barnperspektiv kunnat tillgodoses mot bakgrund av att möjligheten att tillskapa friytor inom detaljplanen är liten.

Samrådstiden var 2023-03-08 – 2023-03-29. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2023-03-14 med 3 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-10-27.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt det yrkande stadsbyggnadsnämnden biföll i samband med samrådsbeslutet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Flertalet utformningsbestämmelser har införts för att reglera den tillkommande bebyggelsens form, för att bryta ner bebyggelsen skala och volym för att säkerställa en bättre anpassning till närområdet. Därtill för att bidra till aktiva och levande gatuplan samt för att sträva mot att uppnå den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur.
- Byggnadens högdal har höjts med cirka två våningar.
- Grundläggning och risk för omgivningspåverkan kopplat till Gullbergstunnelns konstruktion har utretts.
- Kilsgatan 10, undantag från riktlinjerna i TTÖP, Riskminimerade åtgärder för byggnaden har studerats.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Vid beslut om samråd 2023-01-31 bedömdes att detaljplanen ska hanteras med standardförfarande. Inför granskningen har Samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att planförslaget utifrån det allmänna intresset, utifrån platsens kulturhistoria bör handläggas med ett utökat planförfarande. Planen bedöms därför vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2016-03-22 att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet v 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.

BN 2017-11-28 beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:23.

I planbeskedet för Gullbergsvass 5:23 (nuvarande 5:27) yrkade majoriteten i nämnden för att ett krav för att påbörja detaljplanearbetet att inriktningen i detaljplanen ska vara att det äldre bostadshuset inom fastigheten ska bevaras samt att studier för offentlig service och grönska skulle tas fram.

BN 2018-11-27 beslut om planbesked i BN för Gullbergsvass 5:17.

BN 2020-12-15 att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Kilsgatan/Kämpegatan (0211/18) + Kilsgatan (0357/16).

SBN 2023-01-31 att genomföra samråd om detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2023-01-05 av Maria Lejon, Planchef. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Yrkandet

Klassiska kvarterstadens gestalningsprinciper vad det gäller fasadarkitektur

Planområdet ligger i ett område där det finns bebyggelse från sena 1800-talet och början av 1900-talet med stöd av detta bedömer förvaltningen att det finns lagstöd för att införa bestämmelser kopplade till anpassning till den befintliga miljön och som därigenom ger uttryck för klassiska kvarterstadens gestalningsprinciper vad det gäller fasadarkitektur (nedan förkortad till: klassisk fasadarkitektur). Denna detaljplan bedöms mot bakgrund av kulturmiljön ha större möjligheter att reglera delar som anses vara klassisk fasadarkitektur än i andra delar av staden som inte ligger i samma sammanhang.

Arbetet har kretsat kring frågor om materialitet, detaljrikedom, fönstersättning, horisontalitet, vertikalitet, sockelvåningar och takavslut. Många delar av diskussionerna har förts på en nivå som normalt sker vid ett projekterings- och bygglovsskede. Flera alternativ finns för att uppnå ett gott resultat och en klassisk fasadarkitektur.

Förvaltningen har därför fått överväga varje bestämmelse noggrant till att inte bli mer detaljerad än nödvändigt då det samtidigt kan stänga andra lösningar och utförande som också kan anses vara klassisk fasadarkitektur. Förvaltningen bedömer i detta arbete att vikt ska läggas vid bestämmelser som reglerar de större greppen kring sockeln,

byggnadens avslut mot himlen, byggnadens anpassning till intilliggande bebyggelse, fönstersättning och materialval. Men samtidigt undvika bestämmelser som i detalj kopplar till enbart ett förslag och en möjlig utformning. Föreslagna regleringar av utformningen kan dock komma att få konsekvenser i framtiden då bestämmelserna kan undanta andra utformningar som också hade kunnat anses som en klassisk fasadarkitektur men som under planarbetet inte gått att förutse.

Ett par av planbestämmelserna har krävt extra överväganden. Förvaltningen har bland annat övervägt att reglera in takfall/sadeltak för delar av bebyggelsen. Förvaltningen ser det dock inte som lämpligt att styra det till sadeltak då takytorna behöver användas för takterrasser och hantering av dagvatten som annars är svårt att lösa på fastigheten. Att möjliggöra en attraktiv miljö att vistas i för de framtida verksamma i bygganden och att möjliggöra för en dagvattenhantering på taken bedöms som viktigare att tillgodose än att takfall ska finnas. Detaljplanen hindrar dock inte att takfall/sadeltak uppförs i byggnadens mellandel som regleras med byggnadshöjd i stället för nockhöjd, vilket inte ger minskad byggnadshöjd på byggnaden om sadeltak skulle väljas. Förvaltningen bedömer dock att avslutet av bygganden mot himlen är av betydelse att markera för att uppnå en klassisk fasadarkitektur. Planbestämmelser är införda som reglerar detta.

Sedan samrådet har även fasadmaterial diskuterats och det är en planbestämmelse införda som reglerar att övervägande del ska vara i tegel. En konsekvens av denna bestämmelse är att det kan försvåra att använda sig av t.ex. solcellsintegrerade fasadmaterial och träfasad som beklädnad försvåras. Exploatören har även framfört att det finns risk att en sådan bestämmelse kan leda till att det blir en ökad klimatpåverkan jämfört med andra materialval. Förvaltningen bedömer dock att närområdet och kulturmiljön ger anledning att reglera fasadmaterialet till övervägande del tegel.

Andra bestämmelser som är kopplade till klassisk fasadarkitektur gäller regleringen av fönstersättningen som regleras till att i alla delar utöver gatuplan och mot innergård ska ha en vertikal fönstersättning. Det finns även bestämmelser för att ta upp horisontaliteten i närliggande byggnader, både från Tennet 2 och från Kilsgatan 10 samt bestämmelser kring att sockelvåningen ska vara markerad.

Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att det genom införandet av ovanstående planbestämmelser gått att tillgodose Stadsbyggnadsnämndens yrkande gällande klassisk fasadarkitektur.

Se över möjligheten att förbättra boendemiljön ur ett barnperspektiv

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats och kvartersmarken föreslås få en hög exploateringsgrad. Kvartersmarken är också så liten att den inte lämpar sig för förskola eller skola. Förvaltningen bedömer det därför som svårt att tillskapa en mer barnvänligare miljö inom planområdet. Ett alternativ för att minimera antalet barn i området vore att undanta möjligheterna för smålägenheter för att på så vis omöjliggöra permanent boende på platsen. Förvaltningen bedömer dock att det är viktigt att ge flexibilitet och att delar av planområdet lämpar sig för exempelvis studentbostäder även om det inte är bostäder som är den troligaste användningen i dagsläget. I samband med detaljplanen kommer det utgå exploateringsbidrag för iordningställande av Kilsgatan i öst-västlig riktning.

Ombyggnationen av gatan kommer höja barnvänligheten på den allmänna platsen i närområdet. Eventuellt kommer även projektet kunna bidra till en eventuell kajpark i närområdet.

Ett något högre våningsantal i byggnadens högdel kan prövas i det fortsatta planarbetet

Förvaltningen har studerat en höjning av byggnaden som nu är föreslagen två våningar högre än i samrådet. Justeringen ger en större avvikelse från principen att bebyggelsen ska trappa ner mot älven då den går upp betydligt i höjd jämfört med detaljplanen för bebyggelse på överdäckningen av Göteleden.

Förvaltningen bedömer att det finns stöd för att placera en högre byggnad på platsen då Kämpegatan och Norra Sjöfarten som är två större gator korsar söder om detaljplanen.

Påverkan på dagsljus för intilliggande bebyggelse blir marginell av justeringen. Den högre byggnaden påverkar dock dess synlighet i staden och för att undvika att byggnaden uppfattas som stubbig finns en stegrande bestämmelse gällande högdelens avslut.

Övriga överväganden

GUI

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget. Planförslagets kvartersstruktur är något mindre då Kilsgatan i öst/västlig riktning kvarstår som allmänplats, gata. I GUI:n ligger fasaden på kvarteret mot Mårten Krakowgatan som inte möjliggör för entréer eller kopplingar. Detaljplaneavdelningen anser att det är viktigt med den öst/västliga gatusträckningen som Kilsgatan utgör och att entréer i detta läge ger bättre förutsättningar för stadsliv.

Barnperspektiv, friyta, offentlig service

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. I närområdet till planen finns det få bostäder samt stor brist på parker, offentlig friyta och skola och förskola. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området. Eftersom det är brist på förskola och friyta bedöms det i dagsläget inte lämpligt med många barn i planområdet och därför har det endast bedömts som lämpligt med småbostäder då de i regel genererar färre barn vilket genererar ett marginellt behov av skol- och förskoleplatser.

Volym och exploateringsgrad

Ett viktigt övervägande i planarbetet har varit anpassningen av den tillkommande byggnadens volym och skala med den befintliga miljön. Den tillkommande exploateringen i närområdet som förväntas har också vägts in. Skalförändringen som sker i området kommer ge en påverkan på både stadsbild och kulturmiljö. Bedömningen är att det finns stöd för högre bebyggelse i detta läge i korsningen för de större gatorna: Mårten Krakowgatan/Kämpegatan och avfarten till/från E45 från Gullbergstunneln som tillsammans med Kämpegatan utgör ny entré till Centralenområdet och centralstationen.

Förslaget avviker mot stadens generella inriktning mot att bebyggelsen ska trappa ner mot älven då den går upp betydligt i höjd jämfört med detaljplanen för bebyggelse på överdäckningen av Göteleden. Ett övervägande som gjorts är att i stället för att ha en jämnhög byggnad på tio våningar för hela fastigheten ska byggnaden trappas, både som volym och genom fasadindelningar.

Byggnaden går ner i väster och upp i öster mot Kämpegatan som är ett av stadens framtida huvudstråk som bildar en ny entré till centralstationen och dess koppling mot

älven. Den höga exploateringen samt närheten till Pagoden och gamla Tobaksmonopolets bebyggelse kräver hög kvalitet i utformningen på den tillkommande bebyggelsen.

Kulturmiljö

Öster om planområdet ligger kvarteret Bronsen med ett flertal kulturhistoriska byggnader bland annat Pagoden. Inom planområdet finns även en byggnad från 1880-talet (Kilsgatan 10) som innehåller stora kulturhistoriska kvaliteter. Trappningen av bebyggelsen bedöms minska påverkan på kulturmiljövärdena för Kilsgatan 10. Det finns även ett flertal utformningsbestämmelser för att skapa en övergång från tidigare skalan i kvarteret till en högre bebyggelse i öster. Förvaltningen anser att påverkan på nuvarande stadsbild och på kulturmiljön i området, genom planförslagets anpassningar med trappningar och utformningsbestämmelser minskar påverkan på kulturmiljön.

Planområdet innehåller i väster en kulturhistoriskt intressant byggnad från 1880-talet i tre våningar. Byggnaden har dåliga dagsljusförhållanden, ej säkrade nivåer för högvatten och en tillgänglighet som inte uppfyller dagens krav. Särskilt svåra förhållanden gällande dagsljus och tillgänglighet gäller för de två flyglarna mot gården. Den framtagna kulturmiljöutredningen pekar på mycket höga värden för hela ursprungsvolymen vilket även inkluderar flyglarna. I avvägningen mellan att skapa en ändamålsenlig byggnad gällande dagsljus, följa tematisk översiktsplan för översvämningsrisker och skapa tillgängliga ytor i ett framtida kontor har förvaltningen landat i att kulturmiljövärdena i byggnaden väger tyngre då byggnaden är ensam i sitt slag i Gullbergsvass och därför ska bevaras.

Översvämningsrisker

I samband med att planen godkänns föreslås Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till att Kilsgatan 10 omfattas av ett undantag från riktlinjerna för tematisk översiktsplan i staden. En särskild riskutredning finns framtagen som beskriver risker och vilka åtgärder som kan genomföras för att minska konsekvenserna av avsteget.

Dagsljus

Den höga exploateringen som föreslås i planområdet påverkar möjligheten att skapa goda dagsljusförhållanden i och utanför området. Under arbetet med volymstudier har avvägningar gjorts gällande dagsljuset där byggnadens lägre delar fått anpassat sig efter möjligheten att få bra dagsljusförhållanden i den nybyggda byggnaden men även påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet har påverkat volymernas utformning.

Dagsljusutredningarna som är framtagna visar på att dagsljuset framförallt är en utmaning för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. De framtagna utredningarna visar på att exploateringen kommer ge störst påverkan på före detta Tobaksmonopolets byggnad öster om planområdet och på Kilsgatan 10 inom planområdet. Att ändra byggnadernas fasader ses som svårt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Dagsljusstudien visar på att dagsljusvärdena redan idag har svårt att uppfylla dagens krav på dagsljus och att det kommer bli en negativ påverkan på befintlig bebyggelse även om den nya bebyggelsen är lägre än i förslaget. Påverkan från nuvarande förslag ses inte heller som exceptionell och det kan finnas åtgärder som exempelvis ändrade möbleringsplaner alternativt avsteg med hänsyn till att det är kulturhistoriska värden i byggnaderna.

Påverkan gällande dagsljus blir även stor för byggnaden i direkt anslutning norr om bebyggelsen. En ombyggnad kommer att krävas av denna fastighet och innan detaljplanen antas kommer ett avtal att tecknas mellan exploatören och fastighetsägaren.

Det som motiverar den högre bebyggelsen är att det möjliggör för en stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik. Intresset av att tillskapa en hög exploateringsgrad i området är både ett enskilt intresse och ett allmänt intresse. Att tillskapa den nya byggrätten enligt förslaget bedöms som helhet vara en rimlig avvägning.

Sammantagen bedömning

Det blir ett tillskott av människor som arbetar, ett visst tillskott av service i ett centralt kollektivtrafikhärläge. Den sammantagna bedömningen är att intresset för förtätning med därmed förknippade miljöaspekter väger tyngre än den påverkan som sker på allmänna kulturmiljöintressen, stadsbild samt dagsljus.

Sammantaget bedöms nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet bedöms hanterade. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan