

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00544

Handläggare

Erik Florberger

Telefon: 031-368 18 36

E-post:

erik.florberger@stadsbyggnad.goteborg.se

**Samråd om detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen****Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till komplettering med ny skola, kontor och bostäder, liksom ändrad användning av befintliga äldre industrilokaler. Det pågår arbete med att ta fram ett program för Lindholmen, vars struktur och inriktningar efterföljs i aktuellt planförslag för Regnbågsgatan.

Detaljplanen medger utveckling av F-6 skola för cirka 380 elever samt idrottshall och mindre andel bostäder, cirka 175 lägenheter. Därutöver medger detaljplanen uppförande av cirka 40 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttototalarea) verksamheter med centrumändamål och kontor. Detaljplanen omfattar också cirka 50 000 m<sup>2</sup> befintlig BTA, framför allt i form av tidigare motorverkstäder, som får ny användning centrumverksamhet, kontor och idrottshall.

Planförslaget ska också medge allmänna kopplingar för gående, cyklister och biltrafik. Kopplingarna består både av befintliga vägar och tillkommande stråk. Inom planområdet inryms också torg med parkkaraktär som ska samnyttjas för skyfallshantering.

Planområdet är beläget vid Lindholmen, cirka 1,7 kilometer väster om Göteborgs centralstation. Aktuell detaljplan är en del av en större stadsomvandling på Lindholmen vilken grundas på Vision Älvstaden och ett led i att den centrala staden växer över älven, i enlighet med översiktsplanen.

Planförslaget beräknas göra ett exploateringsunderskott och kan motiveras utifrån att annat läge för grundskola inom Lindholmen inte finns och att det är angeläget att planera för en skola i Lindholmen.

**Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

Exploateringsförvaltningen har under arbetet med förslaget tagit fram en övergripande ekonomisk bedömning som anger att exploateringsprojektet kommer generera ett

ekonomiskt underskott till följd av framför allt stora åtgärder för marksanering av både kvartersmark för skola och delvis allmän plats. Kommunens kostnader omfattar framför allt markförberedande åtgärder och del av kostnaden för allmän plats som åligger kommunens andel av kommande kvartersmark. I kostnaden för allmän plats ingår bland annat kostnader för markåtkomst, lantmåteriförrättning, projektering, utbyggnad och markförberedande åtgärder, framför allt kopplat till sanering av marken.

Exploateringsförvaltningen bedömer att exploateringsprojektet i detta tidiga skede kommer att resultera i ett underskott om cirka 100 miljoner kronor.

Underskottet har följande fördelning:

- Markförberedande arbeten för kommande fastighet för skoländamål ca 70mnkr.
- Del av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats som belastar kommande fastighet för skoländamål ca 30mnkr.

Exploateringsförvaltningen bedömer översiktligt kostnaderna för projektet ca 240 mnkr som Exploateringsförvaltningen skall finansiera del av enligt följande fördelning:

- Markförberedande arbeten för kommande fastighet för skoländamål ca 140mnkr. Kostnaden skall fördelas mellan Exploateringsförvaltningen och exploitör (Älvstranden Utveckling AB)
- Utbyggnad allmän plats ink markmiljöåtgärder inom allmän plats ca 100 mnkr. Kostnaden kommer fördelas mellan två exploitörer och exploateringsförvaltningen.

Kostnaderna är översiktligt bedömda och osäkerheterna är mycket stora. Särskilt omfattningen av miljöåtgärder inom kommande fastighet för skoländamål samt miljöåtgärder (sanering) utöver teknisk schakt av delar som ligger som allmän plats inom planområdet.

I kostnadsbedömningen finns inga kostnader för förvärv samt kostnader för miljösanering osv för idrottshall som enligt plankartan inryms i fastighet som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB

Det ekonomiska underskottet från exploateringsprojektet för detaljplanen kan motiveras utifrån att annat läge för grundskola inom Lindholmen inte finns och att det är angeläget att planera för en skola på Lindholmen. Kommungemensamma medel kommer behövas ianspråkta för skoltomtens färdigställande för att det inte ska belasta den framtida tagaren, grundskoleförvaltningens, budget.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för upprättande av nya anslutningspunkter. Stadsfastighetsnämnden får investeringskostnader kopplat till byggnation av skolan. Idrott och föreningsnämnden får utgifter för byggnation av idrottshall.

Exploatören får kostnader för utredningar kopplade till kvartersmarken, exploateringsbidrag för allmän plats, lantmåteriförrättning, markförberedande åtgärder, Exploatören får intäkter vid försäljning av kvartersmarken.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Detaljplaneförslaget innebär att markanvändningen blir mer diversifierad än nuläget, det vill säga det möjliggörs både bostäder, skola och centrumfunktioner där planområdet också är utpekade som blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen och bidrar därmed till övergripande hållbarhetsmål. En andel befintliga byggnader återbrukas vilket ytterligare bidrar till stadens hållbarhetsmål.

### **Göteborg har en hög biologisk mångfald**

De biologiska värdena inom planområdet kommer att öka jämfört med nuläget, vilket gynnar den biologiska mångfalden i staden. Inom aktuellt planområde finns mindre biologiska värden idag, i huvudsak kopplade till befintlig trädvegetation. I övrigt är hela planområdet ianspråktaget av kvarter och asfaltsytor, med mindre delar gräsyta. Planen bidrar till att det tillkommer träd och växtlighet, genom parkytor och det så kallade ”södra torget”.

### **Göteborgs klimatavtryck är nära noll**

Detaljplanen får positiv påverkan på delmål om minskad klimatpåverkan från transporter genom att den bidrar till att fler kan arbeta i kollektivtrafiknära läge och genom att den har höga ambitioner beträffande mobilitet. Planområdet utformas gång- och cykelvänligt och knyter an till närliggande huvudstråk som Lindholmsallén, Götaverksgatan och Pumpgatan.

Inom planområdet planeras för låga parkeringstal och antal bilar inom området förväntas minska i och med att planen genomförs. Utöver det gynnsamma läget, i förhållande till hållplatser och gång- och cykelvägar, bör mobilitetsåtgärder främjas för att hålla nere bilanvändandet ytterligare. Genom att arbeta med dessa frågor bedöms detaljplanen verka i riktning för att uppnå miljömålet.

### **Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö**

Det finns mycket få grönytor i området idag. Planförslagets genomförande innebär att allmän plats säkerställs, med gator och torg får trädplanteringar samt fungerar för fler ekosystemtjänster med exempelvis utjämnande magasin för skyfall och dagvatten. Marken ska också saneras. Det bedöms som att ett genomförande av planen bidrar till att målet kan uppfyllas. Genomförd luftmiljöutredning visar att både miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft och nationellt miljö kvalitetsmål för luft klaras vid utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitel 11 § och miljöbalken (MB) 6 kapitel 6 §, för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömningsprocess innehållande en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

## **Bedömning ur social dimension**

Skolan är angelägen för stadsdelen som i och med Karlstadens och Lindholmshamnens genomförande får ett större bostadsinnehåll. I pågående planprogramarbete planeras ytterligare utvecklingsområden med stor andel bostäder och blandstadsinnehåll.

Planen bedöms kunna bidra till en sammanhållen stad genom de tillkommande målpunkter och aktiviteter som den möjliggör. Planförslaget innebär en positiv utveckling

av allmän plats samt att placering av park ger förutsättningar för vidare gångstråk mot föreslagen gång- och cykelbro utanför planområdet, mellan Hugo Hammars kaj och Packhusplatsen. Fler bostäder och verksamheter bidrar till att fler rör sig i området och att platsen aktiveras i större utsträckning. Sett utifrån en stadsdelsnivå lämpar det sig väl när den nya spårvagnsdragningen står klar.

Positiva aspekter kopplat till vardagsliv bedöms bland annat vara att planen möjliggör för ny markanvändning som aktiverar området för fler, så som bostäder, skola, livsmedelsbutik och lokaler i bottenplan. Planförslaget innebär även att fler befintliga verksamheter blir planenliga. Detta bedöms bidra till att planområdet utvecklas som blandstad. Uteytorna som tillskapas utgörs i högre grad av friytor för vistelse och evenemang samt innebär ett tillskott av rekreativmiljöer samt mötesplatser. Friyta tillgängliggörs när fler parkeringsplatser flyttar till parkeringshus. Samtidigt bedöms det tillskapa mer stängda och ostörda ytor.

De negativa konsekvenserna kopplas främst till trafiksituationen vilken bedöms innebära risker. Omkring skolområdet genererar hämtning och lämning med motorfordon vid skolan ökade trafikmängder. Utformningen med lågtrafikgator lyfts som en risk då de kan skapa en falsk trygghet. I fortsatt planarbete är det prioriterat att arbeta vidare med gatornas utformning och utformning av tydliga passager, medan den viktigaste aspekten utanför planarbetet är att minimera bilkörning för hämta/lämna till skolan som i sig medför den största trafikstringen för planområdet.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta
2. Plankarta, bestämmelser
3. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Gestaltningsprogram
7. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut (Protokollsutdrag SBN 2023-03-28)

## Ärendet

Ärendet innebär beslut om att genomföra samråd för detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen. Samråd för planförslaget beräknas kunna ske från augusti till september 2025.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger på Lindholmen, inom stadsdelen Lundbyvassen. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till komplettering med ny skola, kontor och bostäder, liksom ändrad användning av befintliga äldre industrilokaler. Allt för att möta de behov som utvecklingen av stadsdelen kräver. Syftet är också att planen ska kunna omfatta kvartersövergripande frågor såsom dagvatten och klimatanpassning liksom bidra till fungerande kopplingar och stråk inom och utom stadsdelen.

De befintliga industrilokalerna i planområdet uppfördes i mitten av 1900-talet som en del av varvsindustrin på Lindholmen. Byggnaderna har byggts om och nyttjas för andra ändamål idag vilket ska regleras i aktuell detaljplan. För en av de befintliga motorverkstäderna, den så kallade M1:an, handlar det om att göra pågående verksamheter planerliga och ge dem en mer flexibel användning. Byggnaden används idag för kontor, restaurang och museum men i gällande plan är den tillåtna verksamheten industriändamål. För delarna närmast Lindholmsallén prövas en större kontorsetablering samt fler användningar i den så kallade M2:an, med bland annat livsmedelshandel (centrumändamål). Utöver det kommer planen att pröva etablering av ny skola samt tillskott av kontor och bostäder.

Planläggningen ska möjliggöra en skoletablering för F-6 skola för cirka 380 elever (cirka 4800 m<sup>2</sup> BTA byggande och 5700 m<sup>2</sup> friyta) samt viss andel nybyggnation av bostäder (cirka 175 bostäder) och kontor (40 000 m<sup>2</sup> BTA).

Inom planområdet ska skyfallsstrukturer säkerställas samt högstråk för räddningstjänstens evakuering. Torget söder om M1:an, ”Södra torget”, liksom föreslagen yta norr om Pannverkstaden ska utvecklas som en torgstruktur med parkkaraktär. Delar av befintliga gator kommer planläggas som allmän plats med kommunen som huvudman. Övriga gator föreslås som kvartersgator.

Nybyggnation föreslås gällande bostäderna och delar av kontorsbyggnaden i nordost, där de befintliga så kallade Tornen byggs samman med den befintliga byggnaden Citadellet, som ligger norr om dessa. För skolbyggnaden är avsikten att i första hand pröva återbruk av befintliga byggnader. Om detta skulle visa sig svårt att genomföra bedöms det möjligt att ersätta dessa med ny bebyggelse. Föreslagen idrottshall utgörs av ny byggnad som ersätter del av den befintliga Pannverkstaden. För övriga befintliga byggnader avses i första hand ändrad användning.

Centralt i planområdet, på det som idag huvudsakligen utgörs av parkeringsytor föreslås område för skola. Skolan planeras för F-6-verksamhet och bedöms kunna omfatta 380 elever. Utgångspunkten är att försöka återbruka befintliga byggnader, som idag utgörs av tidigare kontorsbyggnad, använt för SFI-utbildning, samt den så kallade Härdverkstaden. Den senare är idag inte i bruk. Byggnadernas skick liksom förekomsten av markföreningar kan innebära att de inte blir miljömässigt eller ekonomiskt möjliga att återanvända för skolandamål. I det fallet har initialt studerats alternativ med

nybyggnation, vilket planförslaget också tillåter. Byggnaderna innehållande skollokaler med tillhörande kök och matsal ges en total byggnadsyta (fotavtryck) av 1500 m<sup>2</sup> och planen prövar en nockhöjd motsvarande upp till 4 våningar. Skollokalerna föreslås inte innehålla idrottshall, utan denna funktion bedöms kunna lösas i närområdet, antingen i den inom planen föreslagna idrottshallen eller i det utbud som befintlig Lundbystrandshall erbjuder. Ett tredje alternativ skulle vara att inrymma en mindre idrottshall i byggnad M1. En viktig parameter för möjligheten till skolverksamhet är tillgången till friyta. Enligt stadens antagna nyckeltal för skola i den här ålderskategorin är målvärde 25 m<sup>2</sup> per barn med acceptabelt (undre) värde på 15 m<sup>2</sup> per barn. Då detta är ett projekt i tät central blandstad har förutsättningarna studerats gällande det acceptabla nyckeltalet 15 m<sup>2</sup> per barn, vilket motsvarar 5 700 m<sup>2</sup>, vilket detaljplanen tar höjd för. Detta kommer emellertid att ställa krav på friytans gestaltning för att få bästa möjliga kvalitet.

De viktigaste gestaltningsidéerna i planförslaget är att omdana en av stadens gamla varvsmiljöer till en modern fungerande blandstad, men med hänsyn till den befintliga kulturmiljön och dess identitet. Genomgående finns ett antal principer som varit styrande för planens utformning;

#### *Forma nya byggnadsvolymer enligt kvarterstadens typologi*

Planområdet karaktäriseras av storskaliga industribyggnader orienterade mot kajerna. Närmast vattnet ligger stora verkstadshallar och längre upp på land finns komplementbyggnader. En del fastigheter tar upp hela kvarter. Nya byggnadsvolymer utformas i kvartersstadens typologi och anpassas i höjd till befintlig bebyggelse.

#### *Anpassa gestaltning till befintlig industrikaraktär*

Nya byggnader gestaltas i förhållande till områdets karaktär så att en god helhetsverkan uppnås. Material och färgskala utgår från befintlig industrimiljö med det röda teglet som huvudsakligt fasadmaterial. Nya byggnader placeras i byggrättsgräns mot gata och allmänplats.

#### *Skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader*

Några befintliga byggnader kommer förses med rivningsförbud och skydd av kulturvärden. Det bör vidare utredas om befintlig skolbyggnad kan återbrukas då den har vissa kulturmiljökvaliteter som till exempel tegelfasad och fönsterband.

#### *Värna befintliga stråk och siktlinjer*

Stråk och siktlinjer skall värnas och integreras i en tät och sammanhållen stadsstruktur.

#### *Allmän plats med fokus på levande stad*

Gatustrukturen utformas som lågfartsgata med gångfartskaraktär. Det innebär att trafik utgörs i första hand av angöringstrafik i lågfartsmiljö. Det innebär även en utformning med fokus på den gående människan och låg fart, men där tydliga gångytor/trottoarer skiljer fotgängare från övriga trafikanter. Robusta material i samklang med områdets historiska karaktär, liksom placering av utrustning, möbler och planteringsytor, ska skapa attraktiva och trygga stadsrum.

### *Platsbildningar för sociala möten i gröna stadsrum*

I stadsstrukturen finns både större torgytor och ytor för mindre platsbildningar. De ska vara naturliga målpunkter i stadsstrukturens stråk, med kvaliteter som grönska, frodighet och mindre lekplatser. Planen säkerställer friytor för torg med parkinslag som också ska kunna ta hand om skyfall för området.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger blandad stadsbebyggelse för planområdet. I översiktsplanen är Lindholmen utpekad som ett omvandlingsområde inom Älvstaden med kapacitet att utvecklas till tät blandad stadsbebyggelse, för att låta stadskärnan utvidgas och växa över älven. Inom omvandlingsområden krävs stora investeringar i övergripande infrastruktur, offentliga rum och samhällsservice av olika slag.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Området ligger i stadsdelen Lundbyvassen. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet och ta hänsyn till kulturmiljö och den varvsarkitektur som finns på platsen.

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-2441 är från 1941 och anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut. En liten del av planområdets östra del omfattas av gällande plan 1480-K-2-5503, antagen 2019-04-23. Berörd del omfattas av allmän platsgata. För planområdet finns ingen tomtindelning.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Övrigt material i ärendet går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-28 att uppdra åt Stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ett arbete med planprogram för Lindholmen pågår med planerat samråd under kvartal 3 2025. Syftet med programmet är att konkretisera aktuella delar av Vision Älvstaden med specifika mål och strategier och ett antal mätbara kriterier för Lindholmen. Planprogrammet ska utgöra stöd för detaljplanearbete och skapa förutsättningar för strategiska avvägningar som inte är möjliga att hantera inom detaljplan.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av stadsbyggnadsnämnden 2023-03-28. Detaljplanen ersätter planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:7) inom stadsdelen Lundbyvassen i startplan 2022 samt detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan, vilken avbröts 2022.

En sammanläggning av planuppdragen ansågs ge möjlighet till en effektivare planprocess genom att minska beroenden och behovet av samordning mellan nuvarande planuppdrag samt en möjlighet till ett mer samlat genomförande av planen med intressenterna. Det är också positivt att kontorsetablering och bostäder prövas. Det större planområdet gör också att möjligheterna blir större att kunna planera och genomföra åtgärder för klimatsäkring med skyfall och högt vatten, gemensamma mobilitets- och parkeringslösningar, samt stråk för att säkra allmän plats genom området. Ett samlat planuppdrag har bedömts vara en fördel för genomförandet och i synnerhet för möjligheten att tillskapa en skola på Lindholmen. Exploateringsnämnden har tecknat ett nytt föravtal med exploatör där man tagit fram en kostnadsfördelning för den kostsamma marksaneringen.

### **Ärendets handläggning**

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden och dåvarande Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- |                |  |
|----------------|--|
| BN, 2000-03-23 | att godkänna av program för Lindholmshamnen - Lundbystrand   |
| BN, 2016-03-22 | planstart för bostäder och verksamheter införs i startplanen   |
| BN, 2017-12-19 | Program för Lindholmen, beslut om att starta programarbete för Lindholmen  |
| BN, 2018-05-22 | att genomföra samråd om detaljplan för skola och verksamheter vid Pumpgatan  |
| BN, 2019-03-26 | Planbesked för kontor, restaurang mm vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:6) inom stadsdelen Lundbyvassen. Att meddela sökanden att kommunen avser att starta detaljplan för kontor restaurang mm. vid Regnbågsgatan.<br><br>att detaljplan för Kontor, restaurang mm vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen ska slås samman med och ingå i pågående detaljplan för Skola vid Götaverksgatan.<br><br>att genomföra samråd om detaljplan för en utökning av detaljplan för Skola mm vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lundbyvassen. |
| BN, 2020-10-20 | planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:7) inom stadsdelen Lundbyvassen. Startplan 2022.   |
| BN, 2022-09-20 | planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel vid Götaverksgatan (Lundbyvassen 4:13) inom stadsdelen Lundbyvassen dnr 0412/22. Beslut fattades också om att låta planbesked ingå i planarbete för detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan  |



### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Förvaltningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken 6 kap 6§. Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövs för aktuellt planförslag. Bedömningen utgår från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:996) 5§. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 95. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

### **Gatumiljö och trafiksäkerhet**

För att säkerställa planutformningen med möjlig angöring till befintliga kvarter och funktioner och planlägga för en skola med trygga skolvägar syftar gatuutformningen till att undvika genomfartstrafik och en lågfartsutformning. Trygga passager till målpunkter och intilliggande idrottshall har eftersträvats. Alternativval för trafikutformningen har studerats och en tydlig hämta/lämna zon vid skolan och separerade gångvägar eftersträvats generellt. Planförslaget är avvägt utefter att minimera onödig trafik och uppmuntra till mindre hämta/lämna trafik som skolan i sig kan ge upphov till. Stadsfastighetsförvaltningen har haft önskemål om fler trafikfria gator runt skoltomten men stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att föreslagen utformning tillsammans med krav på tillgänglighet till befintliga fastigheter behöver säkerställas genom planförslaget.

### **Klimatsäkring**

Aktuell detaljplan påverkas av höga vattennivåer i havet och Göta älv, liksom påverkan från Kvillebäcken. Medelvattennivån i nuläget antas ligga på +0,15 m.ö.h. Framtida medelvattenstånd år 2100 förväntas vara +0,85 m.ö.h. Detta påverkar dagvattennätets kapacitet då marknivåerna i området ligger lågt (~ +1–2 m.ö.h). Ledningsnätet ligger på vissa sträckor under +0,0.

I översiktsplanen, numera inkorporerat, tidigare tematiska tillägg TTÖP, finns riktlinjer för hantering av högt vatten. Enligt TTÖP ska färdig golvnivå vara lägst +2,8 över stadens nollplan och gator ska vara lägst 2,1 meter för att möta prognosticerade havsvattenhöjningar vid år 2070. Detaljplanen utformas för att kunna göras oberoende av högvattenskydd genom en höjdsättning som klarar planeringsnivåer enligt TTÖP. Emellertid ligger området som angetts väldigt lågt, liksom flera befintliga äldre byggnader. Att följa riktlinjen fullt ut blir därför inte möjligt. Planens krav på färdigt golv på nya fastigheter läggs på en nivå som motsvarar  $FG \geq +2,8$  och framkomlighet till fastigheten finns på stråk som motsvarar lägst  $\geq +2,1$ , för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid evakuering av byggnader. I staden pågår planering för ett framtida högvattenskydd vid älven, vilket skulle säkerställa att framtida höga vattennivåer i Göta älv inte påverkar intilliggande kvarter och bebyggelse. I väntan på detta föreskriver TTÖP planeringsnivåer enligt ovan för färdigt golv för nybyggnation vid planläggning. För befintliga byggnader med färdiga golvhöjder under +2,8 behöver respektive

fastighetsägare ansvara för att åtgärder vidtas för att vid behov kunna skadesäkra byggnader.

Mellan samråd och granskning kommer en riskutredning att tas fram med syfte att redogöra för det aktuella avstegets risker och konsekvenser. Utredningen ska också identifiera rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder för att minska risknivån.

### **Kulturmiljö**

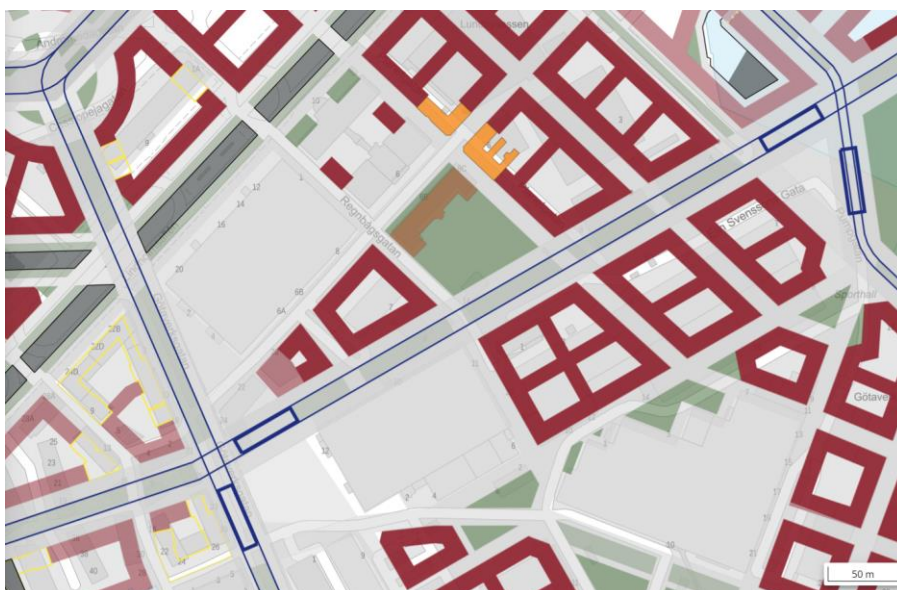
I planarbetet har upprättats en kulturmiljöutredning samt en konsekvensbeskrivning av planförslagets påverkan på områdets kulturmiljö. Sammantaget bedömer utredningen att planförslaget ger måttligt negativa effekter på det särskilt värdefulla bebyggelseområdet, vilket i kombination med de höga kulturhistoriska värdena ger stora negativa konsekvenser. Omgestaltningen av den särskilt värdefulla befintliga byggnaden Tornen får negativa effekter för byggnaden i sig samt för området som helhet. I kombination med byggnadens höga kulturhistoriska värde ger det en mycket stor negativ konsekvens.

Vidare anses det positivt att flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har försetts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, samt att ursprungliga fönster i M1an försetts med skyddsbestämmelse.

Utifrån den framtagna kulturmiljöutredningen har ett antal varsamhetsbestämmelser föreslagits, som tillsammans med rivningsförbud och skyddsbestämmelser är tänkt att bibehålla områdets karaktär. Förutom en liten del tillåter inte heller detaljplanen någon påbyggnad av befintliga byggnader, vilket tillsammans med bibehållen gatu- och stråkstruktur ska värna områdets historiska läsbarhet och identitet.

Förvaltningen konstaterar att en stor negativ påverkan utifrån utredningens analys utgörs av Tornens föreslagna omvandling, vilket kan innebära att detta och vissa andra delar av planförslaget kan komma att behöva bearbetas i det fortsatta planarbetet.

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 är en utveckling av historisk stadsplaneanalys och följer dess intentioner om kvartersstruktur, stråk och kopplingar.



*Figur ovan; utdrag ur förslaget till Göteborgs utvidgade innerstad, historisk stadsplan*

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvarterersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen följer inriktningarna i översiktsplanen och avses utformas i enlighet med stadens budget. Fortsatt arbete med ett mer utvecklat gestaltungsförslag och ett gestaltungsprogram kommer att tas fram mellan samråd och granskning, särskilt för den allmänna platsen söder om M1:an, det så kallade "Södra torget".

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen bidrar till att det blir mer attraktivt, tryggt och säkert för barn och unga att vistas i och röra sig i området. Samtidigt kommer säkerställandet av gatuutformningen, i likhet med att uppnå en så kvalitativ skolgård som möjligt, vara viktiga frågor i det fortsatta planarbetet.

Planen bedöms generera ett behov av 20 skolplatser och 15 förskoleplatser. Skolplatserna tillgodoses inom aktuell detaljplan och förskoleplatserna bedöms kunna tillgodoses inom stadsdelen genom planering i planprogrammet för tre till fyra nya tomter för förskola.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan