

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-02-02

SBN 2024-02-27

Diarienummer SBF 2023-00062

(LIS diarienummer 21/0228)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

## Inriktning och beslut om samråd för detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Fortsatt inriktning för planarbetet med *Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo inom stadsdelen inom vallgraven* ska vara att plan nio utgör det högsta våningsplanet för till- och påbyggnaden med en högsta höjd på + 32,5 meter över angivet nollplan
2. Att genomföra samråd för Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo inom stadsdelen inom vallgraven utifrån beslutad inriktning.

### Sammanfattning

Förvaltningen arbetar med att ta fram en detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo. I detaljplanen ingår att pröva resultatet av ett gestaltningsförslag som har tagits fram i ett parallellt uppdrag för kvarteret. Förslaget bygger sammanfattningsvis på tre delar; en delvis konvertering av befintliga fasader, en transformationszon i övergången mellan gammalt och nytt som utgår från det ursprungliga och en samtida påbyggandsdel i tre indragna våningar som är tydligt samtida och gestaltade som en sammanhållen helhet.

Under planarbetet har fastighetsägaren (Hufvudstaden) önskat att pröva ytterligare volym för att möjliggöra en aktivering av det översta våningsplanet med exempelvis uteservering, bardisk, utomhusbio, bouleplan, stadsodling med mera.

Förvaltningen har prövat olika förslag. Samtliga förslag innebär konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövärden med den historiska stadskärnan. Konsekvenserna består framförallt av volymökningen då den påverkar den enhetliga höjdskalen i den historiska stadskärnan. Påbyggnadsplanen innebär att kvarteret blir svårare att läsa ihop med den övriga 1600-talsstaden. Förvaltningens bedömning är att plan nio ska utgöra det översta våningsplanet med en högsta nockhöjd på + 32,5 m över angivet nollplan. Denna utformning och höjd bedömer förvaltningen lämplig att pröva i ett samrådsförslag.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

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

## **Bedömning ur social dimension**

Områdets karaktär och funktion av kommersiellt centrum stärks genom att detaljplanen innebär en utökad möjlighet för handel, verksamheter och kontor. Däremot bidrar detaljplanen inte till att öka blandningen av funktioner i närområdet. Området har en låg andel bostäder och en hög andel med dagsbesökare med anledning av det stora handelsutbudet och att det finns många arbetsplatser i närområdet. Då detaljplanen inte innehåller användningen bostäder bidrar den inte till att öka bostadsbeståndet i området.

Bristen på lekplatser och lekytor för barn i närområdet avhjälps inte. Då detaljplanen är avgränsad till kvartersmark finns det begränsade möjligheter att åtgärda eller bidra till att minska denna brist.

I förslaget till detaljplan föreslås en ny entré mot Kyrkogatan, en så kallad kvällsentré. Tanken med entrén är att den ska kunna transportera gäster upp till de tillkommande planen även efter det att varuhuset är stängt. Detaljplanen kan därmed bidra till en ökning av aktivitet och gångflöde i området kvällstid.

Detaljplanen medger användningen centrum och kontor, den ger därmed förutsättningar för nya kommersiella ytor och nya kontorsplatser. Detta innebär att fler arbetsplatser kan tillskapas i ett område som har en god tillgång till kollektivtrafik. Planområdets placering med gångavstånd till centralstationen innebär att det finns möjlighet att tillskapa fler arbetsplatser i ett läge som enkelt kan nås även vid regional arbetspendling.

Den utökning av ytor som detaljplanen medger för kommersiell verksamhet kan tillskapa fler mötesplatser och aktiviteter i form av restauranger, barer och caféer. Detaljplanen bidrar dock inte till fler offentliga mötesplatser som kan nyttjas utan kommersiellt intresse. Detaljplanen är avgränsad till privat kvartersmark, det finns därmed inte heller någon möjlighet att tillskapa nya offentliga mötesplatser på allmän plats.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Planarbetet bidrar inte särskilt till barnperspektivet, då det handlar om en begränsad åtgärd som avser utveckling och påbyggnad av en befintlig byggnad.

## **Bilagor**

### **Övriga handlingar**

1. Vybilder Stadsbyggnadsförvaltningen
2. Illustrationer Hufvudstaden
3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

### **Utredningar**

4. Kulturmiljöunderlag
5. Antikvarisk konsekvensbeskrivning
6. Uppdaterad antikvarisk konsekvensbeskrivning

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ska besluta om fortsatt inriktning för detaljplanearbetet och om att genomföra samråd för detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo.

## Beskrivning av ärendet

### Ärendets handläggning

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- BN 2017-02-04                      att godkänna program för Sydöstra city
- Program för Sydöstra city, dnr 14/0663 med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).
- BN 2020-01-07                      att meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för kv. Värnamo vid Östra Hamngatan (Inom Vallgraven 10:9) inom stadsdelen Inom Vallgraven

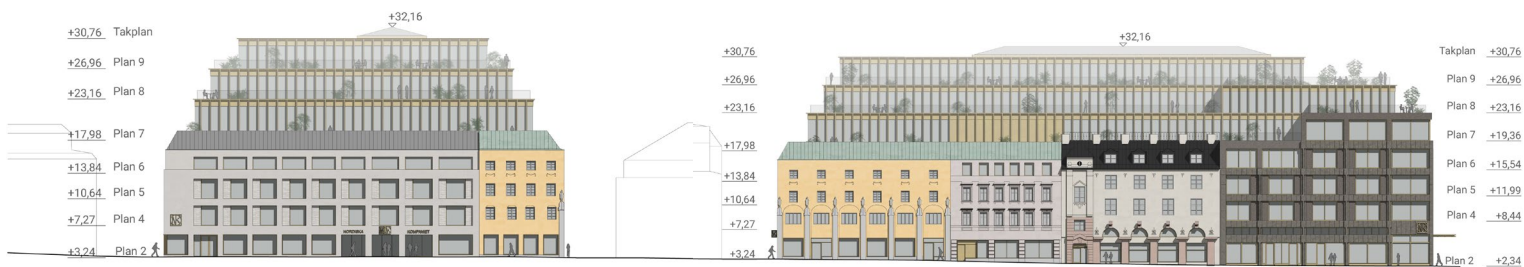
### Bakgrund

År 2019 ansökte Hufvudstaden om planbesked och i början av 2020 meddelande byggnadsnämnden positivt planbesked. Därefter skedde ett parallellt uppdrag för att få fram ett gestaltningsförslag. Bedömningsgruppen för det parallella uppdraget (representanter från Hufvudstaden, Stadsbyggnadskontoret, Sveriges Arkitekter) beslutade i oktober 2021 att välja förslaget från Ahrbom&Partner (A&P) för fortsatt bearbetning och genomförande av utvecklingen av NK kvarteret.

Det vinnande förslaget bygger på tre delar; en delvis konvertering av befintliga fasader, en transformationszon i övergången mellan gammalt och nytt som utgår från det ursprungliga och en samtida påbyggandsdel i tre indragna våningar som är tydligt samtida och gestaltade som en sammanhållen helhet.

### Parallellt uppdrag





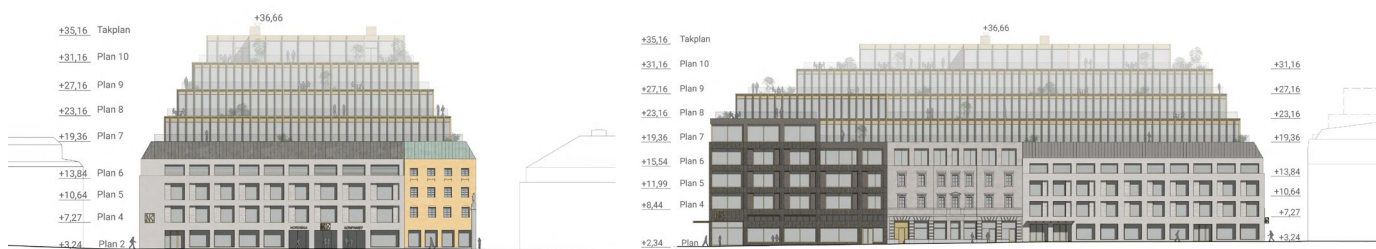
Figur 1. Fasadbilder från det parallella uppdraget.

I januari 2022 startade arbetet upp med att upprätta detaljplanen. Under planarbetet har det kommit önskemål från Hufvudstaden om att utveckla och bearbeta förslaget från det parallella uppdraget. Ett önskemål har varit att studera möjligheten att aktivera taklandskapet högst upp på byggnaden med exempelvis uteservering, bardisk, utomhusbio, bouleplan, stadsodling med mera.

### Förslag från december 2022

Under våren och hösten 2022 visade Hufvudstaden olika skisser på taklandskapet för förvaltningen. I december 2022 skickade Hufvudstaden in ett bearbetat förslag som de önskade att förvaltningen utformade plankartan efter. Förslaget innebär att den restaurang som tidigare föreslogs placeras på plan 9 flyttas upp till plan 10 och att påbyggnadens högsta punkt därmed blir 4,4 meter högre än förslaget i det parallella uppdraget. Ytan på plan 10 skulle därmed gå från att utformas med en lägre glaslanternin till en byggnadsvolym på ca 700 kvm. Förändringen innebär också att plan 9 flyttas fram mot östra Hamngatan med 2,7 meter. Anledningen till att planet behöver flyttas fram är att om fasadlivet läggs så som redovisats i det parallella uppdraget så behövs en ny pelarlinje genom hela byggnaden. Vilket ger påverkan på hur kontors- och butiksytor kan användas. Förslaget innehåller också en viss förändring av höjderna på bjälklagen för att undvika nivåskillnader inne i påbyggnadsdelen.

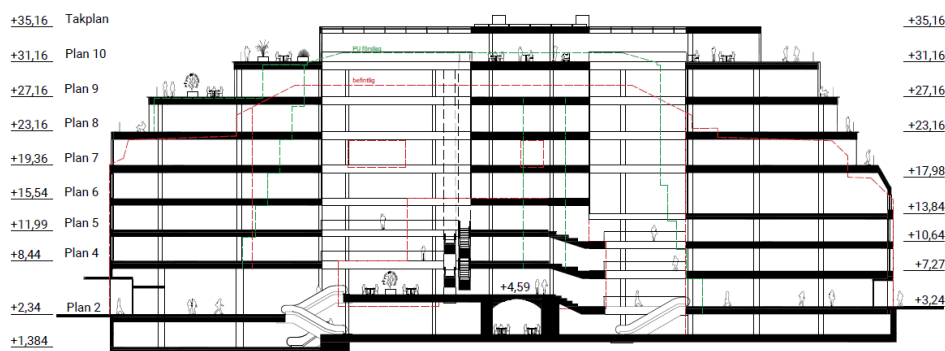




Figur 3. Fasadbilder från förslag från dec 2022 där höjden ökats med 4,4 m och volymen ökat med ca 700 kvm.



Figur 2. Illustration av förslaget från dec 2022.



Figur 4. Röd linje i sektionen visar befintlig byggnad, grön linje visar den volym som redovisades i det parallella uppdraget, den yttersta svarta linjen visar volymen i förslaget från december 2022.

För få reda på vilka konsekvenser de olika förslagen innebär för riksintresset för kulturmiljövården med den historiska stadskärnan beställdes en antikvarisk konsekvensbeskrivning av Stadsbyggnadsförvaltningen som en del av planhandlingarna. Konsekvensbeskrivningen bedömer både förslaget från det parallella uppdraget och förslaget från december 2022.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen framgår att: "Det bearbetade förslaget från dec har bedömts medföra stora till mycket stora konsekvenser för riksintressetema 1 "Den befästa kanalstaden" genom att kvarterets skalmässiga inordning i den historiska stadskärnan och karaktären hos bakgatorna försvagas av påbyggnaden. Likaså medför



förslaget stora konsekvenser för riksintressetema 4 "Göteborgska särdrag i stadsbilden" genom att bryta mot traditionen av anpassning av höjdskalan vid förtätning. Förslaget innebär en stor volymökning på kvarterstaket, både vad gäller påbyggnadsplanens utbredning och höjd. Detta innebär att kvarteret blir svårare att läsa ihop med den övriga 1600-talsstaden.

Förslaget till påbyggnad från det parallella uppdraget bedöms innebära en lägre grad av negativ påverkan på riksintressets värdegrunder än det bearbetade förslaget. Det innebär fortsatt påverkan på riksintresset, men påbyggnadens lägre och mer horisontella gestaltning innebär en mindre grad av negativ påverkan då det inte ger en från den homogent låga stadskroppen lika avvikande höjdskala. Möjligheten att utläsa kvarteret som en del av den ursprungliga rutnätsstaden kommer dock att påverkas, om än i lägre grad."

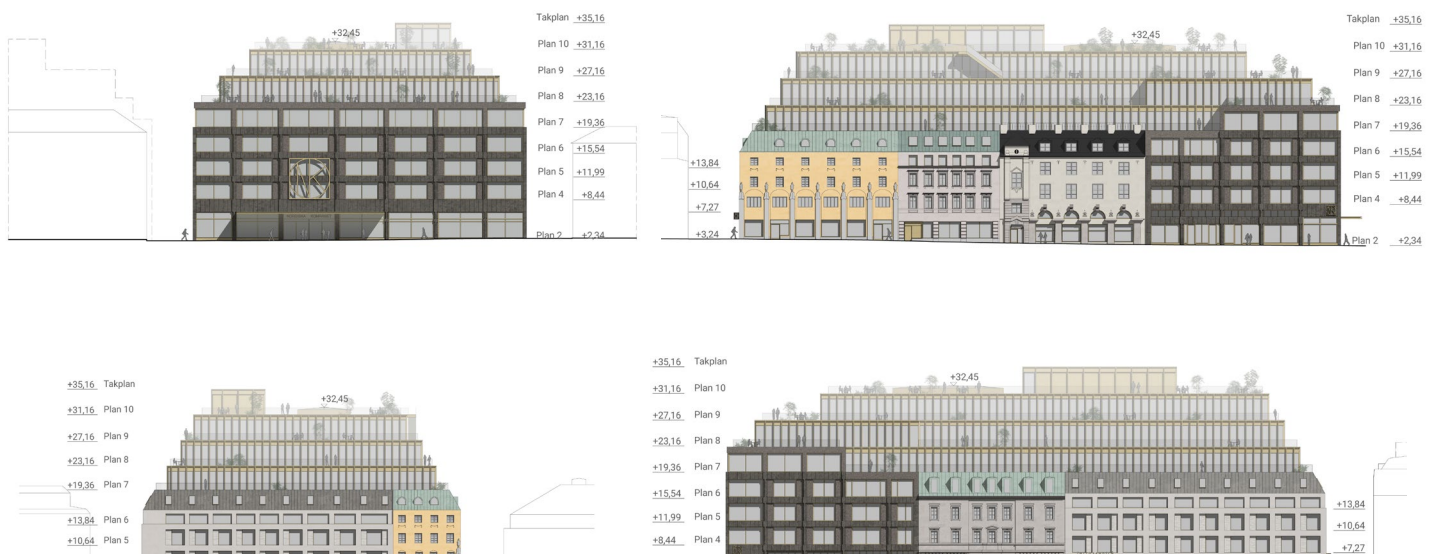
Rekommendationen i den antikvariska konsekvensbeskrivningen var att parallella uppdrag bör utgöra den fortsatta inriktningen för planarbetet.

Utifrån de rekommendationer och riktlinjer som anges i stadens översiktsplan och vad som framkommit i konsekvensbeskrivningen återkopplade förvaltningen till Hufvudstaden att plan 10 behöver minimeras till det minsta som krävs för att aktivera taklandskapet. Volymen bör placeras mot Kyrkogatan för att den inte ska bli synlig från bl.a. Gustav Adolfs torg.

Den framflyttade placeringen av plan 9 och takterrassen som hör till det planet ger fortsatt ett horisontellt uttryck. Förvaltningens bedömning är därmed att placeringen kan prövas i samråd även om den medför stora negativa konsekvenser. Dessa konsekvenser får vägas mot möjligheten att utveckla stadskärnan och tillskapa ytterligare handelsytor och kontor i ett centralt läge.

### Förslag från oktober 2023

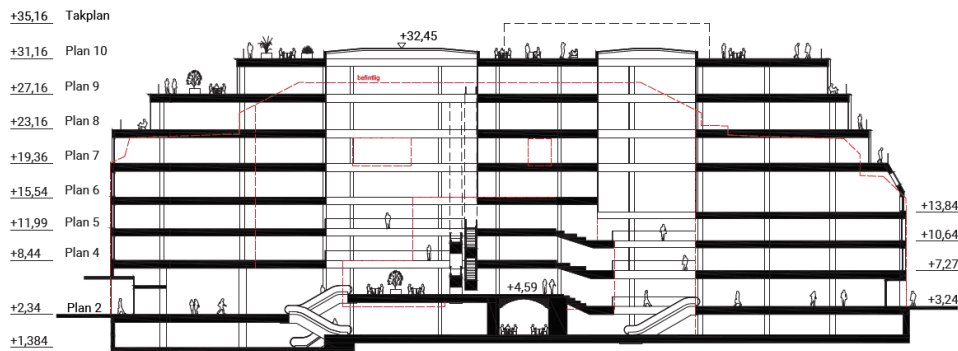
I oktober fick förvaltningen ett nytt bearbetat förslag från Hufvudstaden där bearbetning skett enligt förvaltningens rekommendation.



Figur 5. Fasadbilder av förslaget från oktober 2023.



Figur 6. Illustration av förslaget från oktober 2023.



Figur 7. Röd linje i sektionen visar befintlig byggnad. Den yttersta svarta linjen visar förslaget från oktober 2023, den streckade linjen visar byggnadsvolymen på takplanet.

Förvaltningen beställde en uppdatering av den antikvarisk konsekvensbeskrivningen för att se om konsekvenserna avseende kulturmiljön minskat efter bearbetningen.

Den uppdaterade konsekvensbeskrivningen beskriver att:

*”Plan 9 och takvåningen (plan 10) har bedömts medföra störst negativa konsekvenser genom sin från omgivningen väsentligt högre höjdskala som innebär att våningarna reser sig över den historiska stadskärnan. Att takvåningen har minskats väsentligt i storlek jämfört med tidigare förslag och givits en medveten placering innebär visserligen att den inte kommer att bli synlig utmed Östra Hamngatan eller från Gustav Adolfs torg. I de vyer den blir synlig, tex från Avenyn, kommer den dock att påverka möjligheten att uppleva den historiska stadskärnans måttliga skala på ett påtagligt vis.”*

Detta innebär att konsekvenserna av plan 9 och 10 fortsatt bedöms ge stora negativa konsekvenser. En stor negativ konsekvens innebär att åtgärden påverkar egenskaper av avgörande betydelse och bedöms innebära att möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön försvinner eller försvåras på ett grundläggande sätt. Åtgärder som vid ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra stora till mycket stora konsekvenser för riksintressets värdegrund innebär risk för påtaglig skada.

## Kumulativa effekter

Konsekvensbeskrivningen beskriver även risken för kumulativa effekter i sydöstra city.

*” De negativa konsekvenser som noterats riskerar att förstärkas ytterligare av de förändringar som redan skett och som är på väg att genomföras i den historiska stadskärnan. I fem av de sex intilliggande kvarteren i sydöstra city har det sökts planbesked och upprättats detaljplaner som kan medföra motsvarande konsekvenser som i det nu aktuella planområdet.*

*En ökad höjdskala i större delen av sydöstra city vid ett genomförande enligt gällande detaljplaner och lämnade planbesked skulle innebära att möjligheten att utläsa denna del av staden som en del av 1600-talsstaden skulle försvåras på ett grundläggande sätt. Bakgatorna i hela sydöstra city skulle riskera att upplevas mörkare och trängre då himmelsvyn minskar och gatorna blir mer ”kringbyggda”. I sydöstra city har riksintresseuttrycken med start på 1960-talet redan försvagats genom rivning av äldre byggnader, tillkomsten av stora och modernistiska komplex med kvarterslånga fasader liksom en delvis ökad höjdskala. Sammantaget finns en risk för ytterligare negativ påverkan på riksintresset i en del av staden där riksintresset sedan tidigare redan har försvagats*

*Riksintresseuttrycken finns visserligen representerade i övriga delar av den historiska stadskärnan men det ursprungliga stadsområdet skulle ändå påverkas och riskera upplevas ha minskat i utbredning.*

*Påbyggnaden av kv Värnamo har vidare bedömts medföra påverkan på den ostörda historiska fronten med Stora Nygatans välbevarade husrad. Vid ett framtida genomförande av samtliga pågående och planerade planärenden i sydöstra city skulle Stora Nygatans idag obrutna taksiluett brytas av högre byggnader i bl a kv Härberget, vilket skulle medföra ytterligare negativa konsekvenser.”*

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadens översiktsplan lyfter fram både vikten av utökad handel, ökat stadsliv och bevarande av den historiska stadskärnans skala. Översiktsplanen beskriver exempelvis att *” All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.”*

Översiktsplanen ger följande rekommendation för den historiska stadskärnan:

- Vårda och omhänderta befintliga kulturvärden, historisk läsbarhet och den platsspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö.
- Bevara den historiska stadskärnans genomgående och enhetliga lägre skala, i kontrast mot föreslagna högre bebyggelse i angränsande omvandlingsområden. Inom området är det inte lämpligt med höga hus, då dessa skulle göra det svårt att uppleva och läsa av den gamla stadens utbredning.

*I Översiktsplan för Göteborg Vägledning för riksintressen för kulturmiljövården Bilaga till antagandehandling december 2021 beskrivs att den historiska stadskärnans gentemot*



omgivningen lägre kropp och siluettlinje ska värnas för den befästa stadens fortsatta avläsbarhet samt att den traditionellt låga bebyggelsen och småskaliga fastighetsindelningen ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp.

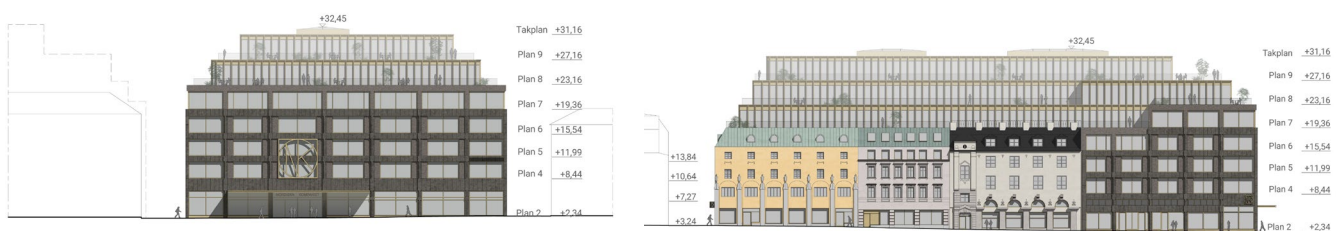
I vägledningen identifieras även ett antal anspråk som kan innebära påverkan på riksintresset, ett av dessa anspråk är:

- Ombyggnader i form av till- och / eller påbyggnader som förändrar bebyggelsens skala.

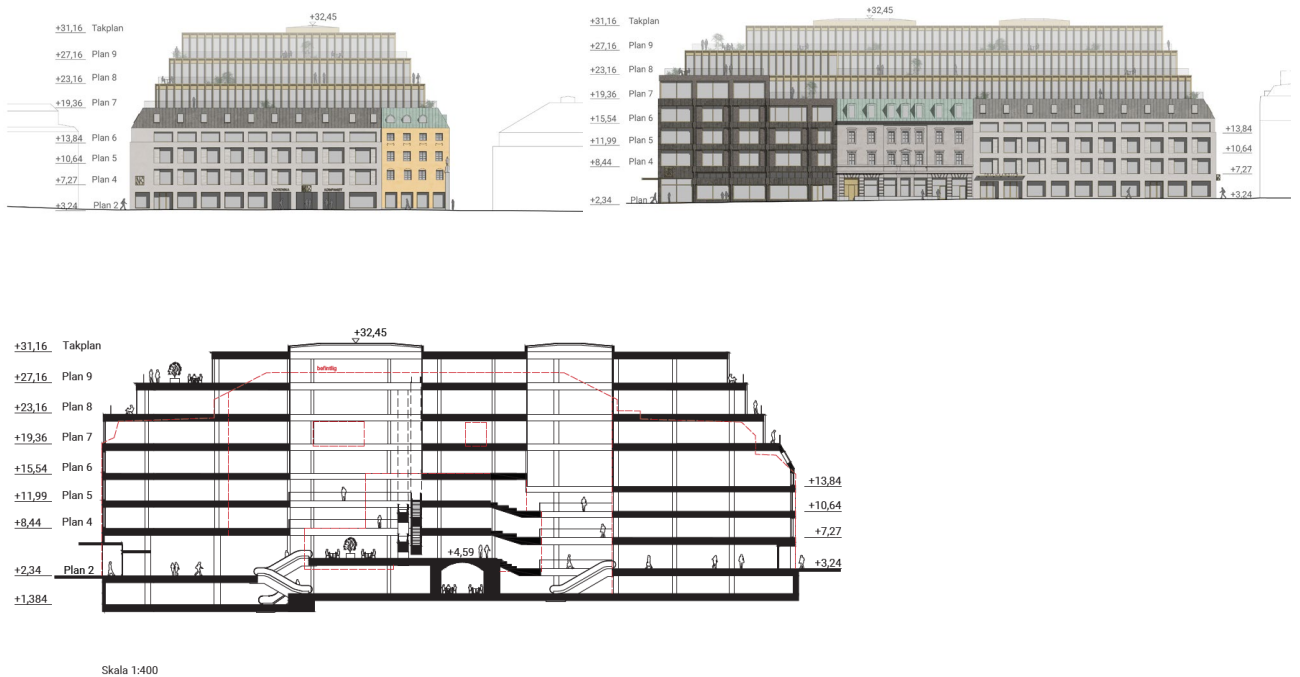
Påbyggnaden av kv Värnamo har bedömts medföra en måttlig påverkan på den ostörda historiska fronten med Stora Nygatans välbevarade husrad. Vid ett framtida genomförande av samtliga pågående och planerade planärenden i sydöstra city skulle dock Stora Nygatans idag obrutna taksiluett brytas, vilket skulle medföra negativa konsekvenser. Den gällande detaljplanen för kv Härbärgen innebär att detta kvarter kommer höja sig över Stora Nygatans bebyggelse. Även i kv Perukmakaren och Klensmeden finns positiva planbesked gällande påbyggnad, vilket kan komma att innebära ytterligare negativ visuell påverkan på Stora Nygatans karakteristiska front.

Utifrån de förändringar som skett i skalan under 1960-talet i sydöstra city och förändringen som pågår i och med genomförandet av påbyggnad på kvarteret Härbärgen samt kommande planarbeten i sydöstra city bedömer förvaltningen att det är av stor vikt att bibehålla ett horisontellt uttryck i sydöstra city. Genom att ha hela eller delvis indragna våningsplan kan ett horisontellt uttryck bibehållas. Att aktiverat taklandskapet innebär att volymer krävs för att kunna hantera hisstoppar, ventilation, serveringsmöjligheter med mera. Dessa volymer ger ett spretigt intryck i stadsbilden och bryter det horisontella uttrycket. Förvaltningen vill se till helheten i den här delen av city och ser risker med att avvika från vägledningen i översiktsplanen. Mindre byggnadsvolymer som sticker upp riskerar att ge negativa effekter på stadsbilden och kulturmiljön.

Förvaltningens bedömning är därmed att påverkan på stadsbilden och kulturmiljön väger tyngre än möjligheten att aktivera taklandskapet. Takterrasser, uteserveringar etc. behöver placeras på en lägre nivå i den historiska stadskärnan för att den lägre enhetliga höjdskalet ska kunna bibehållas. Plan 9 med en högsta nockhöjd på + 32, 5 m över angivet nollplan bör utgöra den högsta punkten för kvarteret.



Figur 8. Fasadbilder av förslaget från 1 feb 2024. Takvåningen på plan 10 har tagits bort och plan 9 med en högsta nockhöjd för kvarteret på + 32,5 över nollplanet.



Figur 9. Röd linje i sektionen visar befintlig byggnad. Den yttersta svarta linjen visar förslaget från 1 februari 2024. Förslaget innebär att den högsta höjden i kvarteret ökar med drygt fyra meter.

Den framflyttade placeringen av plan 9 och taktterrassen som hör till det planet ger fortsatt ett horisontellt uttryck. Förvaltningens bedömning är därmed att placeringen kan prövas i samråd även om den medför stora negativa konsekvenser. Dessa konsekvenser får vägas mot möjligheten att utveckla stadskärnan och tillskapa ytterligare handelsytor och kontor i ett centralt läge.

Ett förslag med plan 9 som högsta punkt innebär negativa konsekvenser för riksintresset och den historiska stadskärnan. För att nå ett planförslag som är genomförbart där det finns möjlighet till fortsatt framdrift kan ytterligare bearbetning och sänkning av påbyggnaden behöva ske efter samråd.

## Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan