

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTBYGGNAD AV BYGGRÄTTER INOM DETALJPLAN NORR OM NORDSTAN

PM 2019-10-14

SAMMANFATTNING

De senaste månaderna har Kjellgren Kaminsky och COWI, på uppdrag av Fastighetskontoret, utrett förutsättningarna för utbyggnad av de byggrätter som föreslås i detaljplanen för området Norr om Nordstan. Syftet med utredningsarbetet är att säkerställa genomförbarhet och ekonomi. Byggrätterna har en komplex placering, då de påverkar och påverkas av flera pågående projekt i området, och det föreligger ett antal faktorer som riskerar att försvåra utbyggnad. Utredningen visar att utbyggnad av byggrätterna i enlighet med detaljplanens ambitioner är avhängig en hög grad samverkan mellan de infrastrukturprojekt som idag pågår inom och i anslutning till detaljplanens område. För att full utbyggnad skall vara möjlig är grundläggning i de områden som markeras med röd färg i följande illustrationer nödvändig, i annat fall möjliggörs inte full byggnadsvolym.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	s. 2
Bakgrund	s. 3
Beskrivning av utredningen	s. 4
Förutsättningar för utbyggnad	s. 4
Kvarter A, B och C	s. 7-9
Fortsatt arbete	s. 9

BAKGRUND TILL UTVECKLING AV OMRÅDET

Utvecklingen av området norr om Nordstan, mellan Götaleden, den kommande boulevarden och Hisingsbrons ramper för kollektivtrafik är en del av utbyggnaden av Centralenområdet, som består av flertalet omfattande planer och stora infrastrukturprojekt. I stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet från 2016 beskrivs ambitionen att området ska utvecklas till en "tät, blandad och livfull stad med grönska, mötesplatser och stråk". En variation av funktioner, levande bottenvåningar och gatumiljöer anpassade för fotgängare och cyklister ska eftersträvas. Programmet beskriver tre byggstenar för utvecklingen; tydliga stråk där fotgängare prioriteras, platsbildningar i form av parker och torg samt en varierad kvartersbebyggelse. De kommande fastigheter som ingår i detaljplanen för Norr om Nordstan utgör en viktig del av programområdet. Det ger att blandade verksamheter, aktiva bottenvåningar, utvecklandet av fotgängarvänliga stråk samt trygga livsmiljöer är ledord vid utbyggnaden av detaljplanen. De stråk som är aktuella inom detaljplaneområdet är främst kajstråket mellan Nils Ericssonsplatsen och Lilla Bommens torg, samt boulevarden som kopplar ihop Skeppsbron med Gullbergsvass. Ambitionen är att låta kajstråket, som tillsvidare kommer sträcka sig längs en bro över Götaleden, kantas av kontor, bostäder och centrumverksamheter. Boulevarden ska å sin sida tillåta stora flöden av fotgängare, cyklar och kollektivtrafik. Boulevarden bör vara grön och tillåta uteserveringar och liknande aktiviteter. Stadsutvecklingsprogrammet beskriver även hur bebyggelsen i området som utgör den aktuella detaljplanen bör hantera ett möte mellan de lägre byggnaderna kring Lilla Bommen och de högre i området kring Centralstationen, vilket planförslaget tar hänsyn till.

BESKRIVNING AV UTREDNINGEN

Detaljplaneförslaget för området norr om Nordstan har tagits fram av Göteborgs Stads planerande förvaltningar. Eftersom byggrätterna inom detaljplaneförslaget ännu ej har markanvisats, har Kjellgren Kaminsky och COWI på uppdrag av Fastighetskontoret tagit fram volymstudier och utredningsmaterial för att studera förutsättningarna för utbyggnad inom området. Inom planen eftersträvas en relativt sett hög exploatering i nära anslutning till pågående infrastrukturprojekt, vilket medför att detaljplanens utbyggnadsmöjligheter är beroende av samverkan mellan pågående och kommande byggprojekt. De pågående projekt som främst påverkar utbyggnadsmöjligheterna är kollektivtrafikramperna till nya Hisingsbron, med Trafikkontoret som projektägare, och Västlänkens tunnel och station, med Trafikverket som projektägare. Kjellgren Kaminsky och COWI gjort en enklare genomgång av hur de planerade byggnaderna kan grundläggas i anslutning till pågående infrastrukturprojekt. Utredningen visar att samordning kring säkerhetsavstånd till broramperna och grundläggningsmöjligheter i anslutning till Hisingsbrons stöd och Västlänkstunneln blir en förutsättning för full utbyggnad av byggrätterna inom detaljplanen. I följande PM beskrivs de områden av planområdet som är kritiska för grundläggning, samt konsekvenser om grundläggning i dessa områden inte är möjlig.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTBYGGNAD

Byggrätterna inom detaljplan Norr om Norstan består av tre sammanhängande byggnadskroppar, benämnda kvarter A, B och C. Detaljplanen avser att tillåta en blandning av kontor, handel och bostäder inom området. För att öppna upp för stråket mellan Nils Ericssonplatsen och Lilla Bommens torg går en mindre gata mellan kvarter A och B, vilken i illustrationerna är dimensionerad i enlighet med Trafikkontorets trafikförslag från februari 2019. I sydöstra hörnet av kvarter A ligger en av uppgångarna från Västlänkens station Centralen. Längs boulevarden är byggrätterna anpassade för att tillåta handel och liknande publik verksamhet. Kvarteren är tänkta att byggas som slutna byggnadsvolymer mellan Boulevarden och Götaleden, vilket kan ge ett visst skydd mot en eventuell dålig luftmiljö vid Götaleden. Figur 1 visar en möjlig utbyggnad av byggrätterna och Västlänkens stationsuppgång. För att utbyggnad i den omfattning som figuren visar är grundläggning i utpekade områden en förutsättning. Figur 2 visar ett exempel på maximal utbyggnad av byggrätten inom detaljplanen om samordning med Hisingsbrons grundläggning i de områden som visas i figur 3 inte är möjlig. Skillnaden är störst i kvarter A och B, där överbyggnad över broramperna inte är möjlig, och en byggnad mellan broramp och förlängningen av kajstråket från Nils Ericssonplatsen inte kan grundläggas med pålar. Sammantaget leder utebliven grundläggning i kritiska områden till avsevärt mindre exploatering och att en överbyggnad av broramperna inte är möjlig. Förutsättningarna för utbyggnaden av respektive kvarter beskrivs mer detaljerat i följande avsnitt.

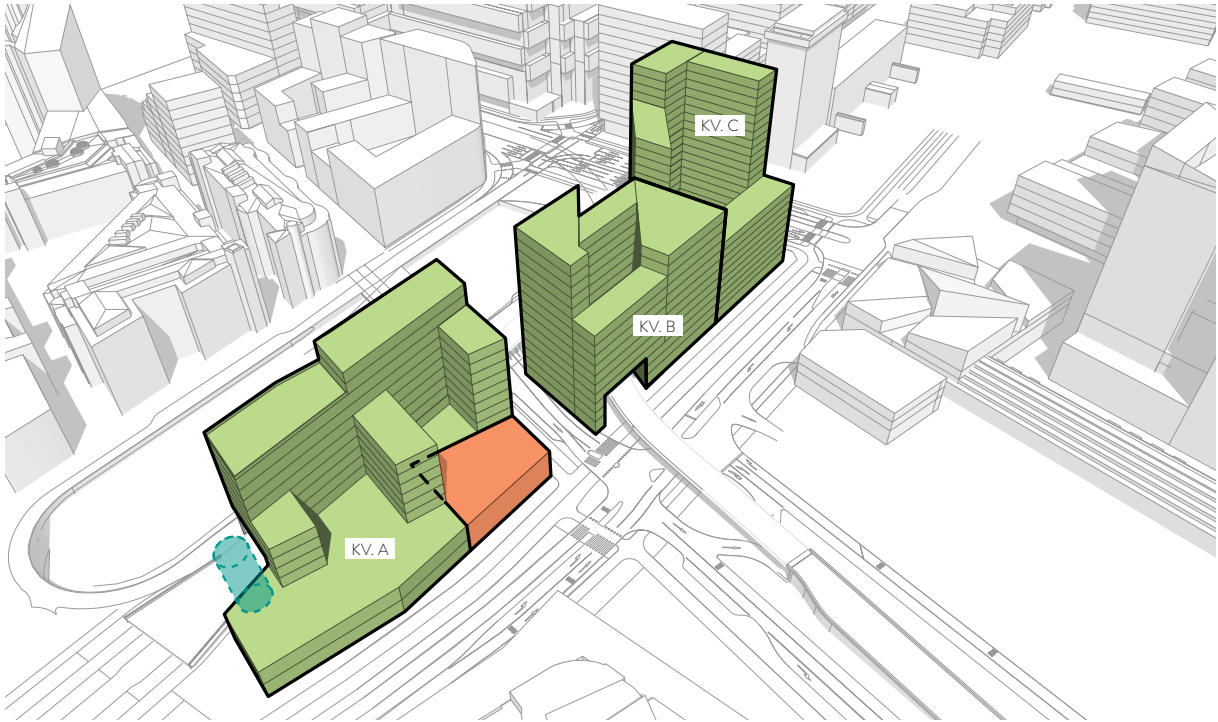


Fig. 1. Exempel full utbyggnad av byggrätterna inom detaljplanen. För full utbyggnad krävs grundläggning i de lägen som markeras i fig. 3.

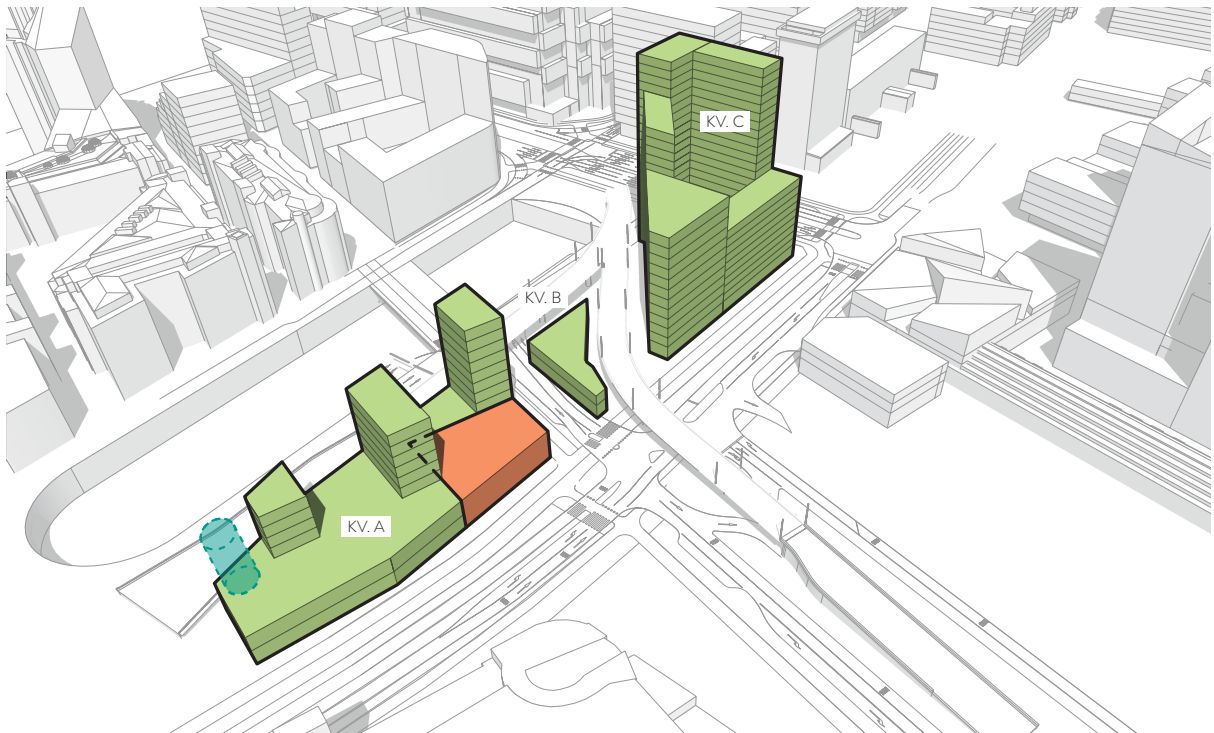


Fig. 2. Exempel på begränsad utbyggnad av byggrätterna inom detaljplanen, om grundläggning i markerade lägen ej är möjlig.

-
 Nya byggnader
-
 Uppgång för Västlänken
-
 Utrymme för eventuellt ventilationstorn till Götatunneln



Fig. 3 Grundläggningsområden för Västlänken och Hisingsbron, och områden kritiska för grundläggning av kvarter.

- Grundläggningsområde för Västlänken, ca. 5m utanför tunnelvägg
- Grundläggningsområde för Hisingsbron, inklusive brostöd, säkerhetsavstånd om 3m samt pålningsområde om 25x25m per brostöd
- Kritiskt grundläggningsområde där samverkan med Hisingsbron krävs för utbyggnad
- Kritiskt grundläggningsområde där samverkan med Västlänken krävs för utbyggnad
- Kritiskt grundläggningsområde där samverkan med både Hisingsbron och Västlänken krävs för utbyggnad

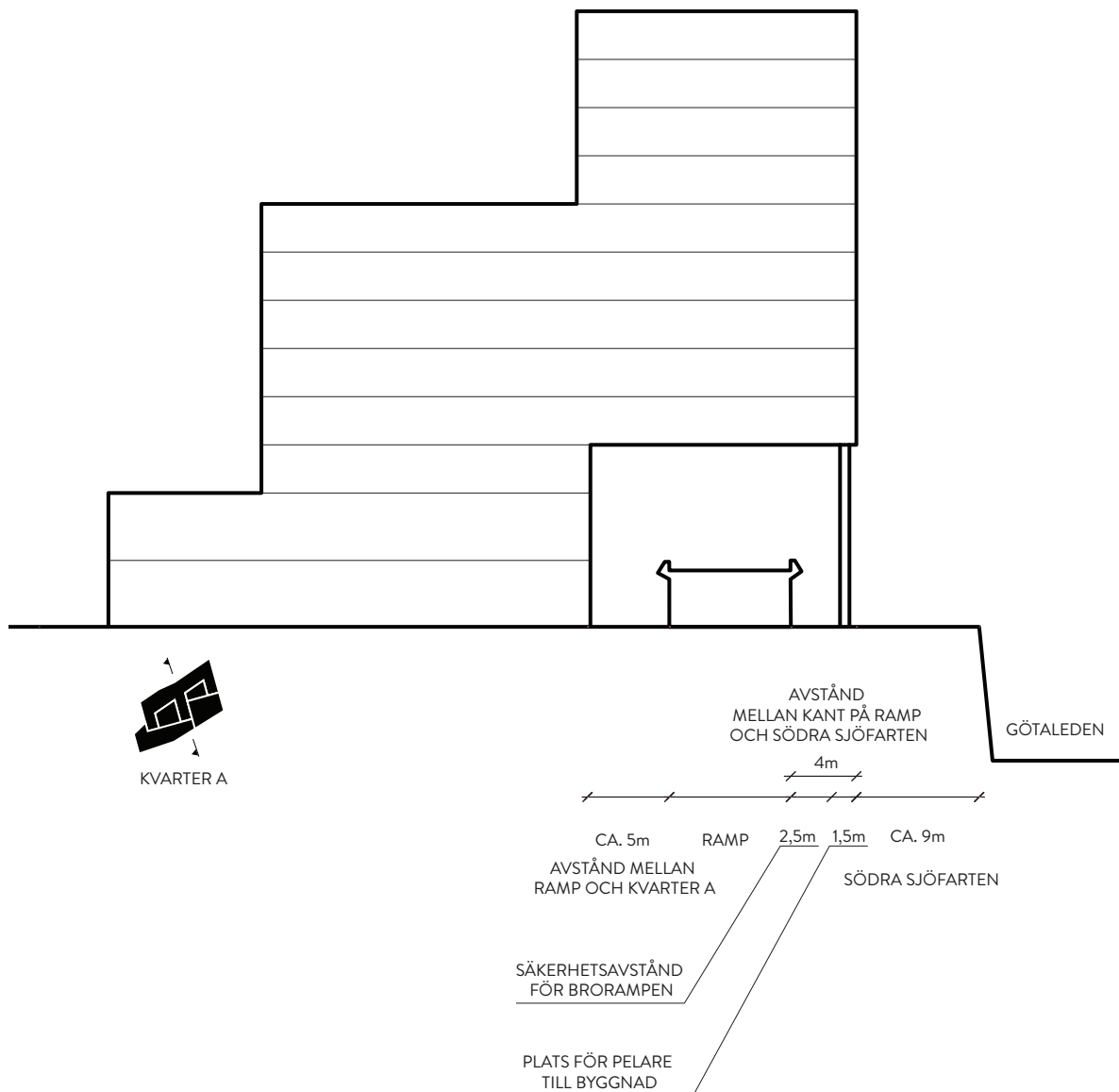
KVARTER A

I den norra delen av Kvarter A kragar byggnaden ut över Hisingsbrons norra ramp och ligger mellan Götatunneln och boulevarden. Byggnaderna trappas upp mot Götatunneln och brorampen och kan byggas med gårdar mellan, för att ge goda dagsljusförutsättningar. Mot boulevarden sänker sig byggnaderna ned till två våningar där de ligger över Västlänkens tunnel för att motsvara jordlast, och därmed inte belasta tunneln.

För att bygga ut kvarter A i enlighet med planens ambition krävs samverkan med Västlänken, Hisingsbron, samt eventuell anpassning till en ventilation för Götatunneln. Samordning av Hisingsbron grundläggning, framförallt i kvarterets nordöstra hörn, är en förutsättning. För att det ska vara möjligt att grundlägga den del som kragar ut över Hisingsbrons ramp behöver pelare för husen placeras i utrymmet som finns mellan brons västra ramp och Södra sjöfarten, den väg som går mellan rampen och Götatunneln, se figur 4. Utrymmet är begränsat och innehåller ett säkerhetsavstånd för åtkomst till brorampen, men det är möjligt att placera pelarstöd för byggnaderna mellan vägkant och säkerhetsavstånd, i linje med detaljplanens ambitioner. Samtidigt är södra sjöfarten ett stort ledningsstråk och ledningarnas placering är avgörande för grundläggningmöjligheter i området kring vägen.

Väster om kvarter A finns idag en byggrätt för en ventilationsanordning för Götatunneln. Det är i dagsläget osäkert när och om den kommer tas i bruk, men en utbyggnad i den delen av kvarteret behöver ta hänsyn till att den kan komma att byggas i framtiden.

Under den södra delen av kvarter A går Västlänkstunneln några meter under mark, och i tomtens sydöstra hörn kommer en av uppgångarna för Västlänken att ligga, vilket gör att den delen måste grundläggas ovanför tunneln. Höjden på den lägre delen av Kvarter A kan antas motsvara tyngden på den fyllnadsmassa som hade legat på tunneltaket om inget byggnad placerats där, och det bör därför vara möjligt att grundlägga en byggnad i två våningar byggnad på tunneltaket. På så sätt kan byggnaden placeras ovan tunneln utan att ökad belastning.



Figur 4. Nedtagning av pelare mellan brorampen och Södra Sjöfarten

KVARTER B

Kvarter B ligger i anslutning till och ovanför Hisingsbrons östra ramp. Stadsutvecklingsprogrammets ambition har varit att ramperna skall integreras i stadsrummet, och i kvarter B är tanken att byggnadskroppen sträcker sig över rampen. Två byggnader på varsin sida rampen med överbyggnader som sträcker sig över rampen bildar här ett sammanhängande kvarter. En öppning i mitten av kvarteret ger goda dagsljusförhållanden.

För att utbyggnaden av Kvarter B skall vara genomförbar krävs samordning vid grundläggning av Hisingsbrons båda ramper och de nya kvarteren. Utrymmet mellan Kvarter A och Kvarter B är begränsat, då det också ska rymma en genomfartsväg mot Södra sjöfarten, så möjliga nedslagspunkter för grundläggning mellan vägen och brorampen är svåra att hitta. I figur 3 visas områden där Hisingsbrons pålning behöver tillåta grundläggning av byggnaden mellan ramperna. Om det inte är möjligt att grundlägga i det området är endast en byggnad till en höjd som inte kräver pålning möjlig, och överbyggnaden över rampen går ej att bygga ut.

KVARTER C

Kvarter C byggs ut som ett slutet kvarter mellan Södra sjöfarten, boulevarden och påfartsvägen mot Hisingsbron. I det nordöstra hörnet möter en högre byggnadskropp höjden på Regionens Hus och de nya kvarteren ovanför överdäckningen av Götaleden. Kvarter C är mindre påverkat av grundläggningen av Hisingsbron och Västlänken, förutom byggnad närmast rampen, då det i övrigt är möjligt att grundlägga byggnaderna utan att överlappa pålningsområdena för Västlänken och Hisingsbron. Byggnaderna närmast rampen är möjlig att göra smalare för att göra dem lättare att bygga ut, men de är då inte möjligt att utnyttja hela byggrättens omfattning i kvarter C.

FORTSATT ARBETE

Utbyggnaden av de tre kvarteren norr om boulevarden inom detaljplan Norr om Nordstan är i hög grad avhängigt en nära samverkan mellan de projekt som pågår i området i dagsläget, och de som kommer att genomföras framöver. Det gäller framförallt grundläggningen av respektive projekt, men även andra frågor kan bli aktuella. För att det ska vara möjligt att genomföra en utbyggnad av Centralenområdet enligt stadsutvecklingsprogrammets och detaljplanens intentioner krävs samverkan och fortsatt utredning av förutsättningar.