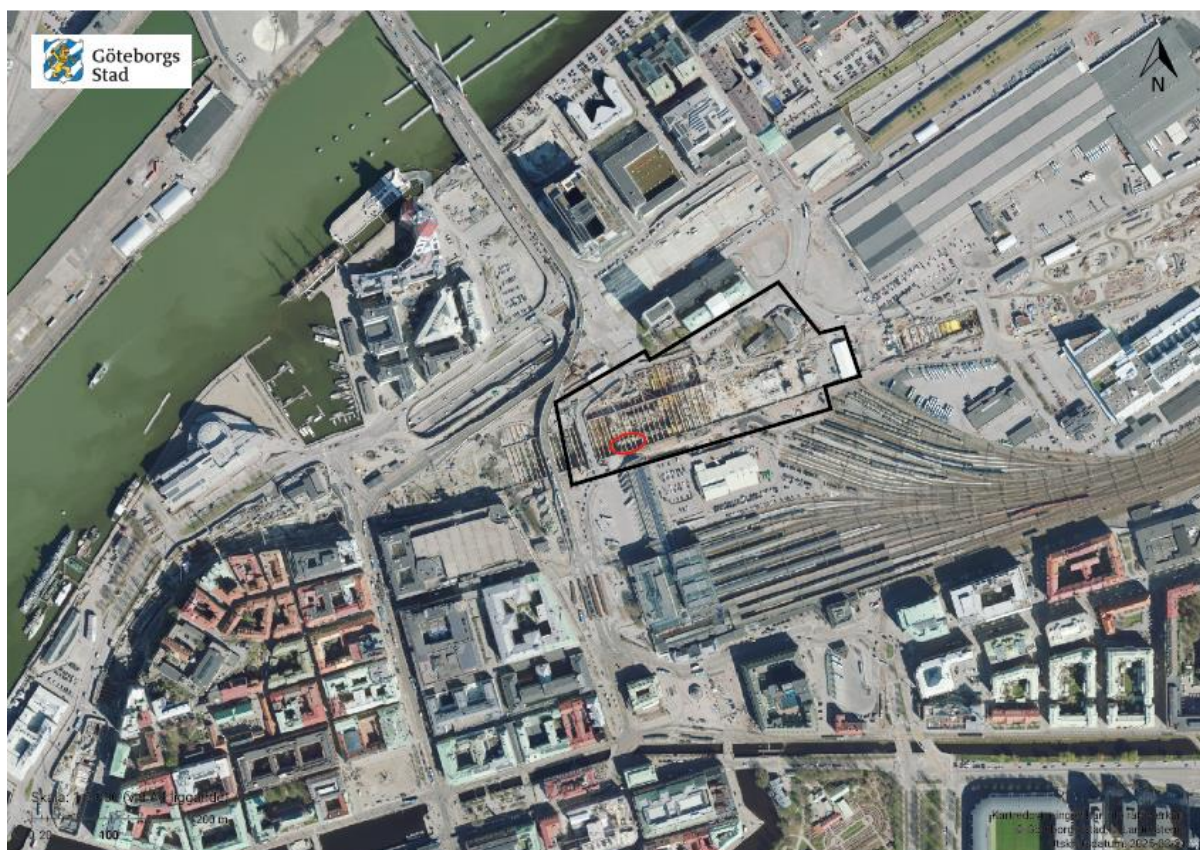


Ändring av detaljplan Västlänken station centralen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING

Samrådshandling maj 2025



Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING.....	2
SAMRÅDSSHANDLING	2
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN.....	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN..	3
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	4
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	6
INNEBÖRD	6
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	8
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
TEKNISKA FRÅGOR.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2025-05-21

Aktbeteckning: 2-xxxx

Planens namn: Ändring av detaljplan Västlänken station centralen inom stadsdelen

Gullbergsvass

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2024-12-17

Ändringen av detaljplan är upprättad med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2025-00193

Handläggare SBF: Tove Petersson

Tel: 031-368 24 49

tove.petersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2025-00262

Handläggare EXF: Anders Alm

Tel: 031-368 810 63

anders.alm@exploatering.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5368. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-2-5368 (Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att inom samma volym möjliggöra för ytterligare två kontorsvåningar för en begränsad del av en byggnad.

Planändringen följer för övrigt det syfte som redovisas i underliggande detaljplan.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringarna bedöms inte heller strida mot gällande plans syfte.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är samma som för underliggande detaljplan.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta

Övriga handlingar

1. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
2. PM17 – Avseende grundläggning på tunnelkonstruktion, VBK, 2025-03-17, beställd av exploatör
3. PM Geoteknik - Västlänken, Station Centralen, Inom stadsdelen Gullbergsvass
Geoteknisk utredning för detaljplan, SWECO, 2014-05-05 (Befintlig framtagna geoteknisk utredning tillhörande detaljplan 1480K-2-5368)
4. Mobilitets- och parkeringsutredning, Nya Stationshusen inom Centralstaden, Göteborg, Koucky & Partners AB, 2023-06-13, beställd av exploatör

Planeringsunderlag

Nytt planeringsunderlag som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-03-20

Befintliga förhållanden

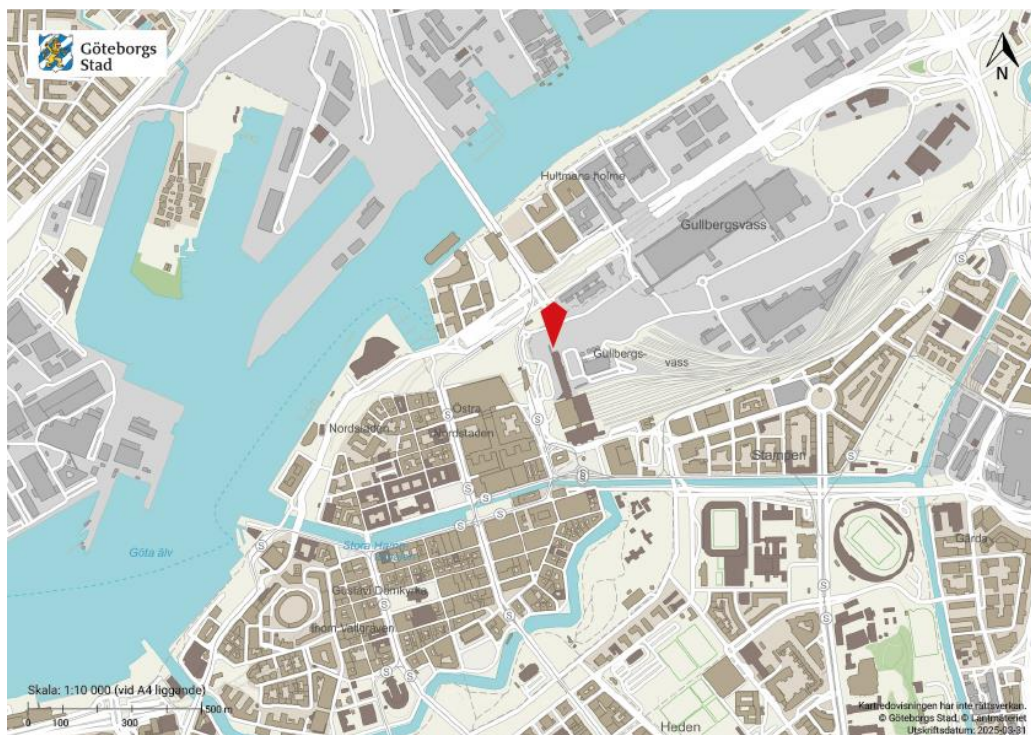
Planområdet håller just nu på att byggas ut enligt gällande plan II-5386 (Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass) som vann laga kraft 2021-01-01.

Gällande plan omfattar utbyggnad av Västlänken station som möjliggör för stadsutveckling vid stationsläget. Gällande plan har som syfte att säkerställa stadsbyggnadskvaliteter, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Genomförandetiden på gällande plan har inte gått ut. Genomförandetiden går ut 2031-01-01.

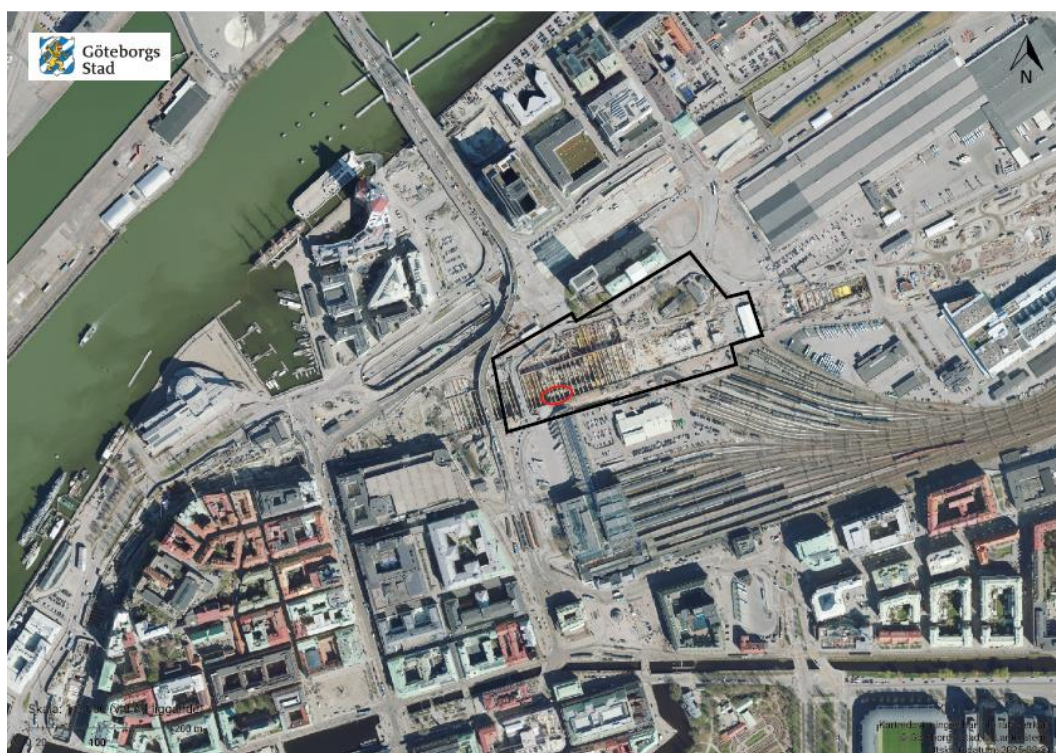
Byggnaden enligt gällande plan omfattar en våning med resenärsservice där ändringen är aktuell och i övriga delen av byggnaden är bottenvåningen bestående av resenärsservice och handel för resenärer medan de två våningarna där över är kontorsvåningar. Gällande detaljplan medger inom området användningen C, E, T. Inom området som berörs av planändring finns en egenskapsbestämmelse som medger I våning. I gällande detaljplan finns ingen begränsning i höjd utan enbart våningsantal. Planändringen omfattar endast en liten del av gällande detaljplan.

Förslaget innebär en exploatering utifrån en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella.

Planområdet ägs av privat markägare, Jernhusen Stockholm 153 AB.



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat.



Figur 2: Ortofoto (Göteborg 2023) med ungefärlig plangräns för ändringen i rött och ungefärlig plangräns för gällande detaljplan (II-5386) i svart.



Figur 3: Foto över pågående byggnation inom planområdet (Göteborg stad 2023)

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd

Planändringen innebär en utökning av cirka 300 kvadratmeter kontor. Föreslagna kontorsvåningar håller sig inom samma volym och utbredning som gällande detaljplan medger. Intentionen i gällande detaljplan för den del av byggnaden som planändringen berör var att byggnaden skulle motsvara tre våningar i höjd men vara öppen upp i tak. För att på ett effektivt sätt nyttja redan ianspråktagen mark i ett centralt läge i staden möjliggör planändringen att 300 kvadratmeter kontor kan uppföras. Då planändringen endast möjliggör att täcka igen bjälklag med golv för att inrymma de två kontorsvåningarna får planändringen exteriört ingen påverkan.



Figur 4: Ungefärligt fotavtryck för grand central markeras med röd streckad linje, grön yta motsvarar den del där byggnaden är öppen upp i tak och nedgång till perrong under byggnaden, lila motsvarar vänthall och resenärsservice till stationen, gul yta motsvarar handel för resenärer och röd yta motsvarar den del av byggnaden där plan två och tre får innehålla kontor i enlighet med planändringen. Övrig del av byggnaden för plan två och tre uppförs med kontor i enlighet med gällande detaljplan.



Figur 5: Till vänster sydfasad med en våning, till höger sydfasad med tre våningar. Illustration: Jernhusen

Befintlig bestämmelse "I - Största antal våningar ovan mark. Utöver största antal våningar får takterrass uppföras som ska vara indragen minst 1,5 m från fasadliv" upphävs och ersätts med "3 - Högsta antal våningar är angivet som 3 samt f_1 , Utöver största antal våningar får takterrass uppföras som ska vara indragen minst 1,5 m från fasadliv".

Planändringen innebär att detaljplan II-5386 (Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass) fortsätter att gälla men att ändring av planens bestämmelse görs för en mindre del av en byggnad, vilket är en mindre del av den gällande detaljplanen. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Överväganden och konsekvenser

Göteborgs stads översiktsplan godkändes av kommunfullmäktige den 19 maj 2022 och anger kommunens samlade strategi för hur mark, vatten och bebyggelse ska användas, utvecklas och bevaras. Centralstationen är utpekad som blandad stadsbebyggelse stadskärna, omvandlingsområde, framtida järnväg i tunnel, cykelvägnät, utredningsområde kommunikation citybuss eller spårväg och infrastruktur huvudvägar. Översiktsplanen anger att det är av vikt att centrala Göteborg utvecklas med attraktiva kontorsmiljöer. Planändringen överensstämmer med översiktsplanen, stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet och gestaltungsprogram som gäller för området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella delen av byggnaden kan innehålla två kontorsvåningar för att effektivt nyttja redan ianspråktagen mark i centrala staden och således leda till effektivt markutnyttjande. Ändringen bedöms vara lämplig och bedöms inte orsaka några olägenheter.

Det finns stor efterfrågan på kontorslokaler i centrala Göteborg och genom planändringen kan del av denna efterfrågan mötas.

För tillkommande kvadratmeter kontor har främst mobilitet och parkering samt geoteknik studerats, se avsnitt nedan samt under tekniska frågor.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Det finns ett utbyggt vägnät, cykelnät samt kollektivtrafik på platsen idag och det finns kommunalt vägnät fram till planområdet. Det finns goda förutsättningar att ta sig till planområdet med såväl gång som cykel. Det behövs inga åtgärder för att utveckla cykelvägnätet. Detaljplanen bedöms inte skapa behov av åtgärder på det befintliga vägnätet.

Bilparkering ska lösas med markparkering inom mark ägd av exploatören själva. Denna är placerad inom gångavstånd från stationshuset. Markparkeringsytan bedöms rymma parkering för minst 89 bilar. På sikt kan en gemensam parkeringslösning för hela Centralstaden komma att ersätta markparkeringen. För cykel möjliggörs parkering inom fastigheten i planerat cykelrum. Några cykelplatser för besökare kommer anordnas utomhus i anslutning till byggnaden.

Bilparkering och cykelparkering

I samband med bygglovsansökan för resterande del av fastigheten togs en mobilitets- och parkeringsutredning fram för nya stationshuset.

I bottenvåningen på byggnaden förväntas handel och resenärservice vara placerad. Handel bedöms inte generera något behov av parkeringsplatser. Resterande del av byggnaden består av kontor. Antal kvadratmeter kontor i byggnaden har minskat sedan mobilitets- och parkeringsutredningen togs fram och bedömdes utan planändringen omfatta cirka 8800 lokalarea kontor. Tillsammans med kontorsytan som tillkommer med planändringen bedöms 9100 lokalarea kontor totalt inrymmas i byggnaden.

Mobilitets- och parkeringsutredningen anger att p-talet efter planerade mobilitetsåtgärder är 2,25 bilplatser/1000 kvadratmeter kontor. Detta innebär för stationshuset ett antal om

23 parkeringsplatser för bil. Antal cykelparkeringar med mobilitetsåtgärder för anställda och besökare bedöms till 83 styck.

För den tillkommande andel kontor som planändringen medger förväntas detta innebära ytterligare behov av 0,7 parkeringsplatser för bil och 2 parkeringsplatser för cykel. Antalet parkeringsplatser bedöms därav av kontoret bli i princip oförändrad och försumbar i sammanhanget varpå planändringen inte bedöms alstra ytterligare behov av parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Det finns mycket goda förutsättningar att ta sig till planområdet med kollektivtrafik. Centralstationen och Nils Ericsson terminalen ligger precis vid planområdet. Hållplatsen Nordstan ligger cirka 150 meter från planområdet där både spårvagn och bussar trafikerar dygnet runt.

Tillgänglighet

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att entréer förhåller sig till omkringsliggande gatunivåer.

Service

Planområdet är beläget i centrala Göteborg. Området har god tillgång till service med närhet till centralstation, matbutiker, vårdcentral, apotek, café, kulturhus och bibliotek.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen innebär endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. De identifierade miljökonsekvenserna är obetydliga.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur

som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Motiv till tillkommande regleringar

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
3	Högsta antal våningar är angivet som 3.	Våningsantal som regleras för att uppnå resenärsservice på våning ett samt kontor för våning två och tre.	Motivet gäller där bestämmelsen anges.
f ₁	Utöver största antal våningar får takterrass uppföras som ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv	Reglerar möjlighet att uppföra takterrass i enlighet med gällande detaljplan.	Motivet gäller där bestämmelsen anges.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av planändringen förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär ingen påverkan på befintliga fastigheter. Exploatören äger redan marken där planändringen görs.

Gemensamhetsanläggningar

Planändringen innebär inget behov av att bilda gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Planändringen innebär inget behov av att bilda servitut.

Ledningsrätt

Planändringen innebär inget behov av att bilda ledningsrätter.

Markavvattningsföretag

Planändringen påverkar inga markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Planändringen medför inget behov av lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Gällande detaljplan är förhållandevis nyligen framtagen. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats nämnvärt sedan detaljplanen vann laga kraft. Föreslagen markanvändning bedöms således fortsatt vara lämplig för ändamålet på platsen.

Utbyggnad allmän plats

Planändringen innefattar ingen allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten och avlopp skiljer sig inte från gällande detaljplan. Ledningar ansluts till befintlig VA-servis.

Vid projektering och ansökan av bygglov för resterande del av byggnaden har en VA-anmälan upprättats. Dimensionerat flöde för byggnaden är inklusive tillkommande flöde för de två tillkommande kontorsvåningarna. Byggnaden är under produktion nu och VA-ansökan är godkänd och VA-servis anvisad. Fastigheten ansluter till det kommunala VA-nätet. Planändringen medför inte förändringar på VA för Kretslopp och vatten.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planändringen medför ingen ändring av behovet på fördröjning av dagvatten på fastigheten. Planändringen innebär inte heller större andel hårdgjorda ytor. Yta som avvattnas är densamma oavsett nu gällande detaljplan eller efter planändring.

Dagvattenhanteringen på kvartersmark sker genom att takvatten fördröjs med fördröjningsskivor. Det fördröjda takvattnet samlas sedan i takbrunnar och därefter via ledning ner i mark. Taket förses även med djupare växtbäddar. Regnvatten från hårdgjorda ytor runt byggnaden samlas där det är möjligt och inte tunnelkonstruktionen förhindrar detta upp i dagvattenbrunnar. Vattnet leda sedan via ledning till ett fördröjningsmagasin med sedimenteringsfunktion innan ledningen kopplas på stadens dagvattenledningar.

Färdigt golvhöjd i ny byggnad är satt till +2,8m, i enlighet med gällande detaljplan 1480K-2-5368 (Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg). Marknivåerna runt byggnaden sätts så att lutning sker ut från fasad mot omkringliggande gator

Värme

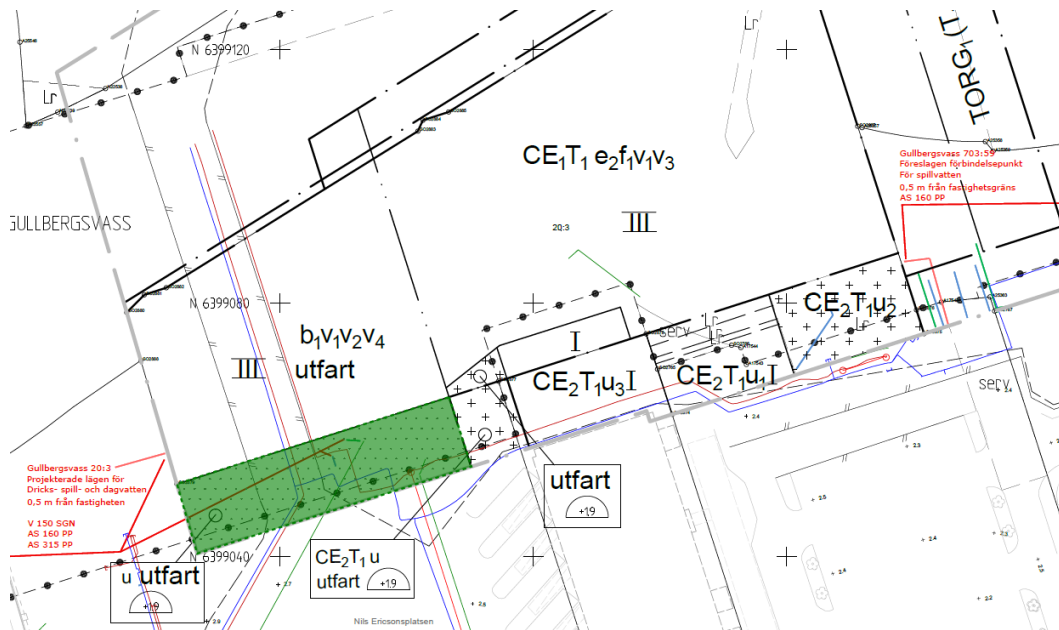
Planändringen medför ingen förändring på Göteborgs Energis fjärrvärmenät. Godkänd ansökan av fjärrvärme är dimensionerad för att klara tillkommande BTA enligt föreslagen planändring. Anslutning av fjärrvärme och inkoppling pågår.

El och tele

Planändringen medför ingen förändring på ledningar avsett för el och tele. Avslutat bygglovsärende har hanterat indragning, inkoppling och förgrening inom fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen kommer lösas genom att avfallsfordon angör via en serviceficka för gods, räddningstjänst och avfall. Denna är lokaliserad inom prickmarkerat område i gällande plan.



Figur 6: Grön yta (prickmark i gällande plan), avses användas för avfallshantering.

Avfallsrum är placerat på bottenvåningen i byggnaden i anslutning till servicefickan.

På längre sikt planeras avfallshanteringen ske gemensamt för centralen via en logistikhub för avfallshanteringen.



Figur 7: Yta där servicefickan är placerad. Illustration: Jernhusen

Geotekniska åtgärder

Aktuell byggnad är placerad ovanpå Västlänken. På grund av detta har Trafikverket vid dimensionering av tunneln antagit en vikt och viktfördelning av byggnaden. Det finns ingen möjlighet att revidera tunnelns konstruktion varpå byggnaden behöver följa de krav på minimum och maximum vikt som kan tillåtas ovanpå tunneln. De tillkommande två kontorsvåningarna ligger inom dessa gränser och har ingen påverkan på tunneln för västlänken.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Genomförandet gäller på kvartersmark. Exploatören bekostar genomförandet av planändringen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Planändringen medför inga ekonomiska konsekvenser för staden.

Planavgift

Planavtal har tecknats med intressent.

Organisatoriska frågor

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Samtliga avtal som krävs för fastigheten är ansökta, godkända och tecknade av exploatören. Planändring har ingen påverkar på dessa.

Avtal mellan staden och exploatör

Avtal avses upprättas för att säkerställa angöring för avfallshantering.

Befintliga avtal som berörs

Planändringen medför inte påverkan på befintliga avtal.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2025

SAMRÅDSSHANDLING

Eventuell Granskning: 3 kvartalet 2025

Antagande: 3 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas får den laga kraft ca fem veckor efter antagande.

Tidplanen för ändringen är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon
Enhetschef detaljplan centrum väst

Tove Petersson
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Anders Alm
Exploateringsingenjör