

# Detaljplan för Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan

## Standardförfarande

## PLANBESKRIVNING



Figur 1. Bild: what! arkitektur

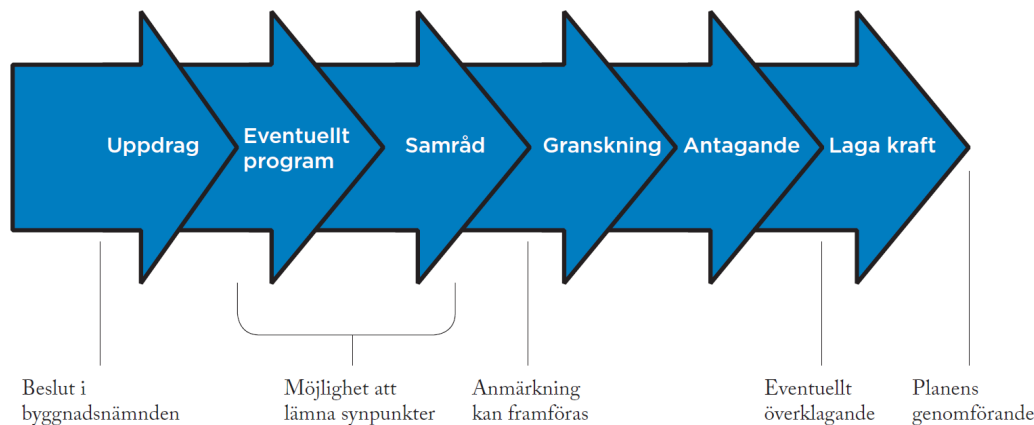
# Granskningshandling april 2024

2024-04-26

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2021-02-09.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

## Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-06-05 – 2024-07-05.

Information om planförslaget lämnas av:

Sabina Uzelac, projektledare Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 79

Jeanette Strandelin, projektledare, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 64

## GRANSKNINGSHANDLING

Ulf Bredby, uppdragsledare trafik, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 29 11

# GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2024-04-26

Aktbeteckning: 2 -5648

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00242

Handläggare SBF

Sabina Uzelac

031-368 16 79

[sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se)

e

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF: 2023-00391

Handläggare EXF

Jeanette Strandelin

Tel: 031-368 10 64

[jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se](mailto:jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se)

rg.se

## Detaljplan för Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0304/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

#### Utredningar:

Framtagna utredningar inför samråd av detaljplan

- Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, 2022-02-09
- Dagsljusutredning, Afry, 2023-01-19
- Geotekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2022-03-15

## GRANSKNINGSHANDLING

- Grönstrukturutredning för Dp. Kämpegatan, Park- och naturförvaltningen, 2022-07-12
- Mikroanalys inom detaljplan för Kämpegatan, Ramboll, 2022-09-19
- Mobilitet- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2022-12-13
- Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, 2022-04-13
- PM risk, WSP, 2022-06-20
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023-02-10
- PM Skyfallsanalys, Kretslopp och vatten, 2023-01-20
- Undersökning om beslutande miljöpåverkan med beslut, Stadsbyggnadskontoret
- Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, 2022-03-09
- Stomljud- och komfortvibrationsutredning, WSP, 2022-09-22
- Trafik- och industribullerutredning, WSP, 2022-06-16
- Trafik och utformningsförslag, Sweco, 2022-11-25
- Trafikmodell för Centralenområdet, Sweco, 2022-08-19

Framtagna eller uppdaterade utredningar inför granskning:

- Dagsljus-, solljus- och bullerutredning, 2023-10-02
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2024-04-09
- Geotekniskt utlåtande, Exploateringsförvaltningen, 2023-12-15
- Gestaltungsförslag för torget, White arkitekter, 2024-01-26
- Grönnytefaktor, what! arkitektur, 2023-10-17
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2023-08-30
- Mobilitet- och parkeringsutredning, Exploateringsförvaltningen, 2024-04-05
- PM Skyfallsanalys, Kretslopp och vatten, 2024-04-11
- Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA), Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-11-02
- Trafik- och industribullerutredning, WSP, 2023-11-15
- Trafik och utformningsförslag, Sweco, 2024-04-03
- Trafikmodell för Centralenområdet, Sweco, 2024-04-03
- Riskanalys översvämningshantering, Sweco, 2024-04-16

## Innehållsförteckning

### DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER, CENTRUMUTVECKLING OCH INFRASTRUKTUR

|   |           |
|---|-----------|
| <b>VID KÄMPEGATAN</b>   | <b>1</b>  |
| <i>Planprocessen</i>  | 2         |
| <i>Planinformation</i>  | 2         |
| <i>Granskningstid:</i>  | 2         |
| <b>PLANBESKRIVNING</b>  | <b>4</b>  |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:                    | 4         |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING  | 6         |
| <b>SAMMANFATTNING</b>   | <b>8</b>  |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i>                      | 8         |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i>                      | 8         |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i>                          | 8         |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>                   | 9         |
| <b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                      | <b>11</b> |
| <i>Syfte</i>  | 11        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>                    | 11        |
| <i>Planförhållanden oh tidigare ställningstaganden</i>        | 13        |
| <i>Mark och vegetation</i>                                    | 16        |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> | 17        |
| <i>Sociala förutsättningar</i>                                | 19        |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>  | 20        |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                    | 21        |
| <i>Risk och störningar</i>                                    | 23        |
| <b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE</b>                | <b>24</b> |
| <i>Bebyggelsens användning</i>                                | 26        |
| <i>Byggnadshöjd och utnyttjandegrad</i>                       | 26        |
| <i>Utformning och gestaltning</i>                             | 28        |
| <i>Placering</i>  | 30        |
| <i>Utförande</i>  | 31        |
| <i>Dagsljus</i>   | 32        |
| <i>Trafik</i>   | 37        |
| <i>Parkering</i>  | 42        |
| <i>Kollektivtrafik</i>  | 44        |
| <i>Tillgänglighet och angöring</i>                            | 44        |
| <i>Service</i>  | 46        |
| <i>Privata och offentliga friytor</i>                         | 46        |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i>                          | 48        |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                    | 51        |
| <i>Övriga åtgärder</i>  | 58        |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>                   | 64        |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                             | 64        |
| <i>Avtal</i>  | 66        |
| <i>Dispenser och tillstånd</i>                                | 68        |
| <i>Tidplan</i>  | 68        |
| <i>Genomförandetid</i>  | 68        |
| <b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER</b>                          | <b>68</b> |
| <i>Motiv till detaljplanens reglering</i>                     | 70        |
| <i>Nollalternativet</i>                                       | 77        |

## GRANSKNINGSHANDLING

|  |    |
|--|----|
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> | 78 |
| <i>Miljökonsekvenser</i>                       | 79 |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i> | 82 |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN           | 83 |

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya gator för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet, så som Västlänkens station Centralstationen, med omgivande delar av staden. Syftet är att också att koppla centralstationen mot Götaleden och ner mot vattnet och Gullberg Strand. Detta görs främst genom en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut.

Detaljplanen syftar också till att den framtida Kämpegatan ska kunna anslutas till en eventuell framtida bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en torgyta och bebyggelse inom ett kvarter med centrumverksamheter och bostäder väster om den föreslagna förlängningen av Kämpegatan. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder för att bidra till en blandad stadsmiljö och bostäderna ska utifrån platsens förutsättningar utformas med god boendemiljö. Syftet är att utforma kvarteret med ett tryggt och aktivt gatuplan.

Ett övergripande syfte med planen är att utveckla en trygg och attraktiv stadsmiljö, samt främja en hög arkitektonisk kvalitet. Gator ska utformas med god framkomlighet där gaturum är anpassat för både bilar, cyklister och gående och som ska vara flexibelt för att i framtiden kunna ha kollektivtrafik.

### Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att gator inom Centralenområdet kommer att byggas ut. Gatorna kommer bland annat koppla samman Götaleden och centralstationen. Bland annat innebär detaljplanen att den befintliga Kämpegatan kommer förlängas söderut och ska uppföras med minst en trädrad på vardera sida. Planen innebär också att ett nytt mindre torg kommer att uppföras. Planen möjliggör även en ny kvartersbyggnad med centrumverksamheter och bostäder. Kvarteret kan uppföras i 6–14 våningar, där den sydvästra delen är lägst och den nordöstra delen är högst.

### Överväganden och konsekvenser

Inom planen har flera överväganden och avvägningar gjorts. Avvägningar har gjorts avseende exploateringsgrad, där målsättningen har varit en hög exploateringsgrad samtidigt som planen ska bidra med offentlig friyta till ett hårt exploaterat område och uppnå dags- och solljuskrav. Avvägning har gjorts gällande markanvändning med bostäder trots brist på förskole- och skolplatser i närområdet. Kämpegatans utformning har avvägts för att kunna hantera en eventuell bangårdsförbindelse och samtidigt vara ett attraktivt gaturum för gående och cyklister. Arbetet har även inneburit avvägningar kring lämplig reglering av kvarterets utformning och gestaltning samt avsteg från tematisk översiktsplan för översvämningsrisker.



## Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.



Figur 2. Flygbild över Centralenområdet med planområdet markerat med svart cirkel.



Figur 3. Flygbild över Centralenområdet med planområdet markerat med svart cirkel.



Figur 4. Kartbild över centrala Göteborg där planområdet markeras med blå linje.



Figur 5. Kartbild över planområdet och dess när område, planområdet markeras med blå linje.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya gator för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet, så som västlänkens östra station, med omgivande delar av staden. Syftet är att också att koppla centralstationen mot Götaleden och ner mot vattnet och Gullberg Strand. Detta görs främst genom en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut.

Detaljplanen syftar också till att den framtida Kämpegatan ska kunna anslutas till en eventuell framtida bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en torgyta och bebyggelse inom ett kvarter med centrumverksamheter och bostäder väster om den föreslagna förlängningen av Kämpegatan. Detaljplanen syftar till att tillskapa bostäder för att bidra till en blandad stadsmiljö och bostäderna ska utifrån platsens förutsättningar utformas med god boendemiljö. Syftet är att utforma kvarteret med ett tryggt och aktivt gatuplan.

Ett övergripande syfte med planen är att utveckla en trygg och attraktiv stadsmiljö, samt främja en hög arkitektonisk kvalitet. Gator ska utformas med god framkomlighet där gaturum är anpassat för både bilar, cyklister och gående och som ska vara flexibelt för att i framtiden kunna ha kollektivtrafik.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation. Området ligger mellan Centralstationens uppställningsspår i söder och den nedsänkta Götaleden i norr. I väster angränsar planområdet bland annat till Bergslagsparken. Marken inom området består i dagsläget av en tillfällig väg och byggarbetsplats för Västlänken.

Planområdet omfattar cirka 1,3 ha och ägs av Göteborg stad, Fastighets Ab Raila (Älvstranden) Jernhusen Verkstäder AB, Trafikverket och KB Bastiljen nr 1 (Tornstaden). Bild på föregående sida visar planområdet samt gällande fastighetsgränser.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Figur 6. Foto mot planområdet från nordväst.



Figur 7. Foto mot planområdet från väst.

## Planförhållanden oh tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan för Göteborg

I översiktsplanen anges planområdet som lämpligt för blandad stadsbebyggelse. Området är markerat som ett omvandlingsområde med förändrad markanvändning inom stadskärnan där stora investeringar krävs i den övergripande strukturen. Planerad järnvägsbebyggelse är utpekad genom området vilket syftar till Västlänken som delvis sträcker sig under planområdet. I den nya översiktsplanen gränsar planområdet till Gullbergsvass som även det är markerat för blandad stadsbebyggelse inom stadskärnan med en framtida park angränsande planområdet.

### Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

I översiktsplanen finns en fördjupning för centrala Göteborg, som i sin tur innehåller några utpekade stadsomvandlingsområden. Aktuellt planområde ingår i omvandlingsområdet Centralen. Här pekats delar av planområdet ut som föreslagna ny park respektive område för ny stadsstruktur.

Detaljplaneområdet ligger nära Centralstationen som utgör en av stadens utpekade noder för stadsutveckling. Centralstationen är en entré till Göteborg och utgör stadens mest betydelsefulla nod för stadsutveckling och den viktigaste knutpunkten med nationell, regional och lokal kollektivtrafik.

Centralenområdet i helhet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och en tyngdpunkt för kollektivtrafik. Bebyggelsen kommer vara tät, hög och blandad med

## GRANSKNINGSHANDLING

aktiva bottenvåningar. Hög arkitektonisk kvalitet rekommenderas inom området samt att gestaltning av torg, platser och parker ökar trygghet, användbarhet och tillgänglighet. Området utvecklas med en tyngdpunkt i hotell, kontor, handel och bostäder. Omvandlingen av området kommer innebära många gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer och gatunätet bör utvecklas för att klara höga flöden med barriärbrytande kopplingar. Utveckling av infrastrukturen kommer integrera området i stadskärnan.

### Detaljplaner

Delar av området är inte detaljplanelagt.

För en mindre del av planområdet gäller detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg*, som vann laga kraft år 1979. Planen medger bland annat gata, park och plantering. Planens genomförandetid har gått ut.

För en del under planområdet gäller detaljplan för *Järnvägstunnel Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal*, detaljplanen medger en järnvägstunnel under mark. Genomförandetiden gick ut 2020-09-29.

### Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet

Planområdet ingår i ett av stadens större stadsomvandlingsområden, Centralenområdet. För området finns ett stadsutvecklingsprogram som presenterar en övergripande, samlad stadsbyggnadsidé för områdets utveckling över tid. Programmet är vägledande för detaljplaner och andra projekt och ska betraktas som en kunskapsammansättning utifrån rådande läge, ett levande dokument som anpassas med tiden och när förutsättningar förändras.

Centralenområdet ska utvecklas som affärsdistrikt, regional mötesplats och kollektivtrafiktyngdpunkt med ett rikt stadsliv med många gående, och där den växande stadskärnan ska främjas. Centralenområdet ska vara en välkomnande entré till Göteborg och regionen för både besökare och verksamma, med väl gestaltade och generösa stadsrum med aktiva bottenvåningar. Området utvecklas med en tät blandad bebyggelse med tyngdpunkt i kontor, hotell- och handelsverksamhet men även med bostäder.

Centralenområdet består av ett antal delområden med inbördes olika karaktär. Aktuellt planområde ligger inom området ”Stationsområdet”. Den övergripande inriktningen för Stationsområdet är att utvecklas till en innerstadsmiljö med en mycket tät och blandad bebyggelse med varierad gestaltning. Området ska ha tyngdpunkt i kontor, hotell- och handelsverksamhet och kompletteras med bostäder och högkvalitativa grönytor.

Stadsutvecklingsprogrammet beskriver att Kämpegatan är tänkt att bli ett grönt, variationsrikt stråk för alla och vara en strukturerande länk i området. Kvarteren längs Kämpegatan är tänkt att få ett större bostadsinnehåll än andra delar av Centralenområdet och publika verksamheter i bottenvåningarna.

### Omgivande detaljplaner

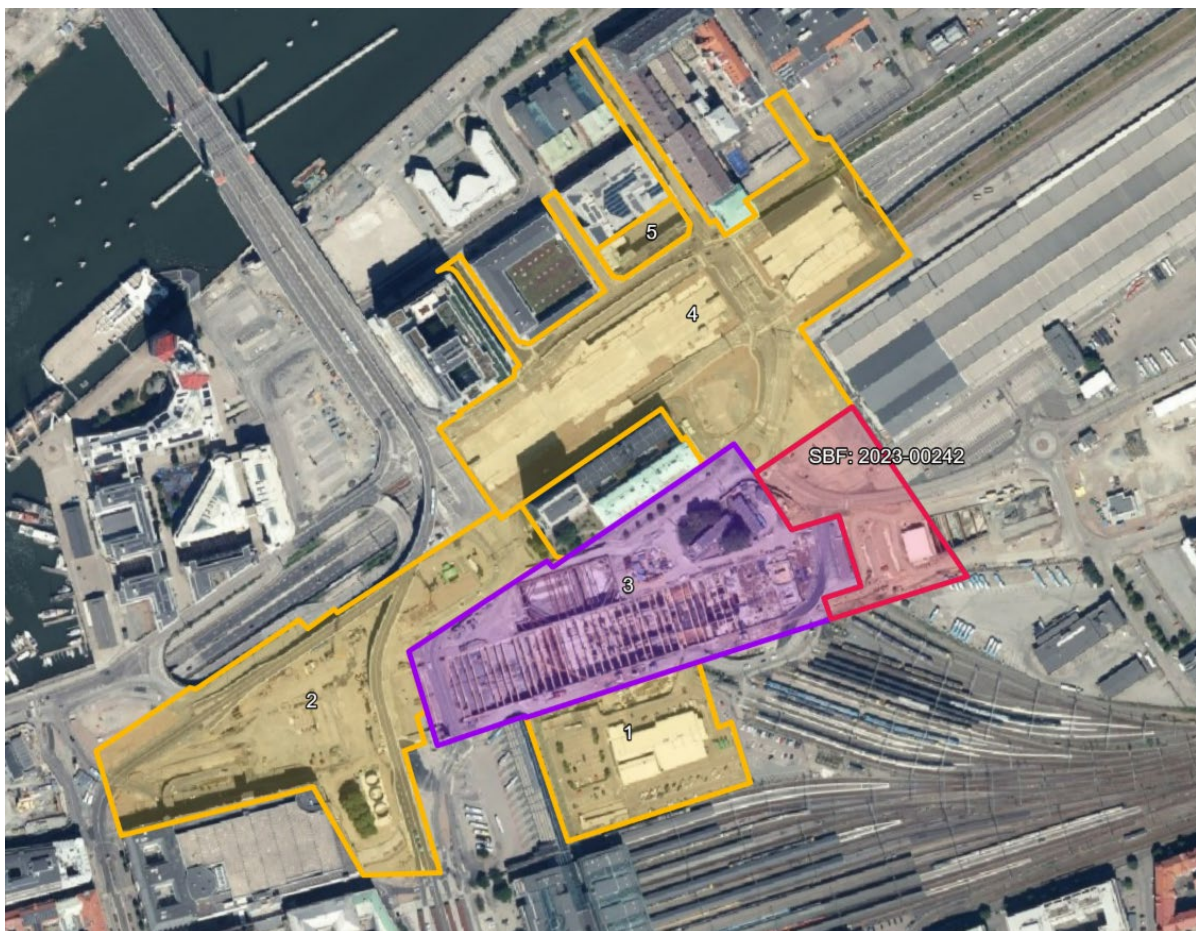
Detaljplaneområdet omges av flertalet detaljplaner:

1. Detaljplan för verksamheter, handel och bostäder norr om Centralstationen.  
Detaljplanen är antagen men överklagad och har inte vunnit laga kraft.

## GRANSKNINGSHANDLING

2. Detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan. Detaljplanen är antagen men överklagad och har inte vunnit laga kraft.
3. Detaljplan för Västlänken station centralen. Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggnation pågår.
4. Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft.
5. Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan. Detaljplanen pågår och var på granskning under januari och februari 2024. Planen beräknas tas upp för antagande under vår/sommar 2024.

I södra delen av detaljplaneområdet pågår byggnation av västlänken. Detaljplanens planbestämmelser är i de delar som berörs av västlänken anpassade efter den gällande detaljplanen för Västlänken. Detaljplanen angränsar till detaljplanen för västlänken i höjded. Detaljplanen för västlänken är inte redovisat på nedan karta.



Figur 8. Karta som anger omgivande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röd linje och röd yta.

### Historisk stadsplaneanalys

Detaljplanen överensstämmer till stor del med det historiska stadsplaneförslaget som dåvarande fastighetskontoret har tagit fram, dock överensstämmer inte förslagen exakt.

## GRANSKNINGSHANDLING

Stadsplanens övergripande idé med en kvartersstruktur på den aktuella platsen överensstämmer med detaljplanens intentioner.

### **Riksintresse**

Inom planområdet gäller riksintresse för kommunikation, järnväg. Detta riksintresse omfattar dels den planerade dragningen av Västlänken, som går under planområdet, och dels befintlig järnväg.

Väg E45, som ligger cirka 100 meter norr om planområdet är riksintresse för kommunikation. Även Götatunneln är riksintresse för kommunikation.

Väster om planområdet finns stadskärnan som är av riksintresse för Kulturmiljö.

Detaljplanen får inte medföra förändringar så att riksintressena påtagligt skadas.

## **Mark och vegetation**

### **Landskapsbild**

Området ligger i det flacka älvdalsrummet i anslutning till Göta Älv. Det domineras av infrastrukturen i området och några landmärken, såsom Skansen Lejonet, Kungshöjd, Läppstiftet, Platinan och Regionens hus som reser sig över det långsträckta rummet.

### **Vegetation**

Inom planområdet finns ingen grönska. Direkt väster om detaljplanen finns en parkmiljö (Bergslagsparken) med flera gamla, grova lövträd (alm, lönn, lind, oxel och kastanj). På träden växer flera sorters lavar.

### **Mark**

Enligt SGU:s jordartskarta, utgörs jordlagren av fyllnadsmaterial under planområdet av postglacial lera. I mitten av planområdet återfinns berg i dagen och postglacial sand.

En markmiljöundersökning (Göteborgs Stad, 2023) togs fram efter att detaljplanen varit ute på samråd. Markmiljöundersökningen konstaterar att de föroreningar i form av PAH:er, tungmetaller och petroleumämnen som sanerats från de södra och mellersta delarna av planområdet, i samband med byggnation av Västlänken, bedöms med stor sannolikhet förekomma även i den norra delen av planområdet. Inom de delar av planområdet som inte är urschaktade för byggnation av Västlänken bedöms fyllnadsmaterialet från markytan ner till mellan 2 och 3 meters djup innehålla föroreningar mellan KM upp till FA.

Inför granskning har också en miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023) tagits fram. Undersökningen anger att bedömningen från föreliggande och tidigare markundersökningar visar att markföroreningar i fyllnadsmaterial bedöms återfinnas inom hela planområdet i halter mellan Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM upp till haltgräns för FA. Föroreningarna utgörs i första hand av förhöjda halter av alifatiska kolväten, aromatiska kolväten, tungmetaller och PAH:er.

### **Geoteknik**

Under planprocessen har två geotekniska utlåtanden (Exploateringsförvaltningen, 2022 samt 2023) tagits fram inom arbete med detaljplanen, vilka utreder översiktligt de geotekniska förutsättningarna och utgör underlag för planläggningen av aktuellt område.



## GRANSKNINGSHANDLING

Med givet underlag bedöms det inte förekomma några geotekniska hinder för exploatering av området. Det föreligger inga stabilitetsproblem inom planområdet idag.

### **Radon**

Hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon och därmed rekommenderas att radonmätningar utförs, inför genomförande av detaljplan. Nybyggnation som medger stadigvarande vistelse inom detaljplanen rekommenderas att utföras med radonskyddade åtgärder.

### **Biotopskydd**

Inom aktuellt planområde finns inte något biotop- eller artskydd.

## **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

### **Arkeologi och fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Eventuella fornlämningar inom planområden skyddas enligt 2 kap. KML.

Flera arkeologiska undersökningar har tidigare utförts i närområdet i samband med andra byggnationer, exempelvis Götatunneln. Mot bakgrund av resultaten av tidigare arkeologiska undersökningar på platsen är det möjligt att träkonstruktioner i form av rustbäddar, sänkverk eller träpålar och kanske även fartygslämningar kan påträffas.

Undersökningar och utgrävningar av lämningar under mark bedöms inte behövas under planskedet. Enligt kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap §6 Lag (2013:548) erfordras tillstånd av Länsstyrelsen om man i samband med en markexploatering påträffar en fornlämning och avser rubba, förändra eller borttaga densamma.

### **Kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

Intill planområdet finns Regionens hus, före detta Bergslagsbanans station.

Bergsplansbanans stationshus är ett privat byggnadsminne, och omfattas av skydd enligt Kulturmiljölagen kap. 3. Tillstånd krävs av Länsstyrelsen för ändringar som påverkar byggnadsminnets kulturhistoriska värden.

Aktuell detaljplan bedöms inte påverka Bergslagsbanans stationshus.



*Figur 9. Vy från planområdet mot gamla Bergslagsbanans stationshus och nybyggda tillägget till Regionens hus.*

## Gullberg och Skansen Lejonet

Skansen Lejonet är en välbevarad och unik försvarsanläggning från 1600-talet och utgör ett viktigt monument som landmärke i staden. Avsikten med den utvalda placeringen var att ha fri sikt åt alla håll för att tidigt upptäcka och hålla undan inkräktare. Att Skansen Lejonet både är synligt från långt håll och att siktlinjerna från Lejonet hålls fria bedöms som viktiga aspekter inom stadsplaneringen i området. Av stor betydelse är också det visuella sambandet med Skansen Kronan och kopplingen till älven som idag är allt mer skyddad.

Bebyggelse nära Gullberg och för hög bebyggelse i siktlinjer riskerar att förstöra förståelsen av Gullberg och Skansen Lejonet. För hög bebyggelse längs definierade siktlinjer är ett hot att förstå kulturhistoriska funktionella samband över tid.



Figur 10. Foto från inom planområdet mot Skansen Lejonet.

### Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs idag av tillfällig anordning av västlänken och tillfällig väkanslutning. Pågående arbeten i området och de stora trafiklederna utgör idag flera barriärer. Platsen är inte lämpligt för barns vistelse och lek.

Närområdet präglas till stor del av trafikyor, verksamhet och kontor. Det finns en stor brist på parker och andra offentliga vistelsezoner både i närområdet och i Centralenområdet som stort. Andelen bostäder i närområdet är lågt. Avsaknaden av bostäder och aktiva fasader innebär att området kan kännas otryggt på kvällen.

Runt om planområdet planeras flera stora stadsutvecklingsprojekt som kommer att påverka platsens framtida förutsättningar och behov. Bergslagsparken, som ingår i *Detaljplan för Västlänkens station centralen*, har möjlighet att bli en värdefull vistelseyta och viktigt tillskott i den trafikdominerande miljön.

Det finns ett behov av att skapa tydligare stråk och kopplingar för fotgängare och cyklister, mot både stadskärnan, närliggande stadsdelar och älven.

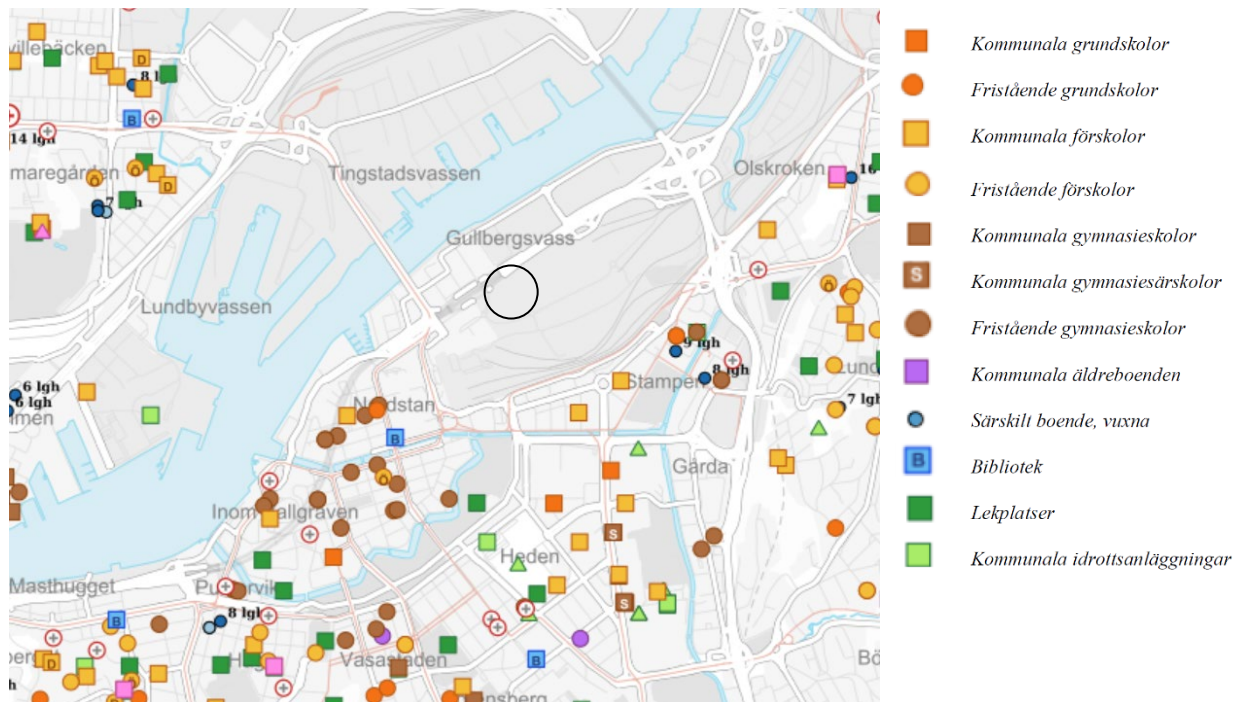
### Service

I närområdet finns i dagsläget främst kontor och lunchrestauranger. Handel finns vid Nordstan, Centralstationen och omkring Stampen.

I dagsläget är det en brist på samhällsservice i närområdet, både inom Centralenområdet och Gullbergsvass. Inom en radie om drygt 600 meter från planområdet finns inte någon service, i form av förskola, skola, äldreboende eller bibliotek. Sådan service hittas närmast vid Odinsplatsen eller omkring Kronhusgårdarna, väster om Nordstan.

## GRANSKNINGSHANDLING

Närmsta större park och lekplats är i Kungsparken/Trädgårdsföreningen, knappt 1000 meter från planområdet. Närmsta idrottshall är vid Svingeln och Heden. Vid Heden finns också utomhusplaner.



Figur 11. Karta som visar service i närområdet. Planområdet markerat med svart cirkel.

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området präglas idag av tillfälliga väganslutningar och arbetet med Västlänken. Det kvarter som ingår i detaljplanen avskämmas till stor del av ett plank som omger arbetsplatsen kring Västlänken. Det avskärmade området kommer att öppnas igen under 2024. Tillgängligheten söder om aktuell detaljplan är idag begränsad, främst beroende på järnvägsspår, inklusive uppställningsspår, som utgör en barriär. Uppställningsspåren planeras att flyttas från området.

Aktuellt planområde nås via bil från Kämpegatan norr om nedsänkningen och från Götaleden genom det nya trafikmotet vid Kämpegatan. Planområdet nås också via bil från Bergslagsgatan. Inom planområdet ansluter Kämpegatan till Bergslagsgatan och Gullbergsvassgatan genom en cirkulationsplats. Längs Kämpegatan och Bergslagsgatan finns gång- och cykelvägar som leder till Gullbergs Strandgata respektive Centralstationen/Nordstan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Centralstationen och Nordstan, ungefär 300 m från planområdet. Det finns även en kollektivtrafikhållplats belägen på Gullbergs strandgata ungefär 400 m från planområdet. Det korta avståndet till centralstationen är positivt men i dagsläget är tillgängligheten inte tillfredsställande med hänsyn till platsens tillfälliga väganslutningar och omdirigering av gång- och cykeltrafik.

Utöver detta planeras hållplatser på Bergslagsgatan vid Regionens hus, inom den laga-kraft-vunna detaljplanen *Detaljplan för Västlänken station Centralen*. Bergslagsgatan

behåller i stort sett sitt nuvarande läge, men breddas och kommer att inrymma främst kollektivtrafik.

Planområdet är ett låglänt område med mindre nivåskillnader. Inom området varierar markhöjden från +1 till +2,5 meter ovan havet.

### **Teknisk försörjning**

#### **VA-ledningar**

Det befintliga ledningsnätet är inte utbyggt och dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär. Kretslopp och vatten har ledningar som hamnar i konflikt med föreslagen byggrätt och därav behöver flyttas.

#### **Dagvatten**

Dagvattnet från planområdet avleds idag i ledningssystem, utan att passera markavvattningsföretag, med utlopp i Trollhättegatans förlängning.

#### **Skyfall**

Då planområdet till stora delar är under ombyggnad på grund av Västlänken har befintlig skyfallshantering inte studerats i detalj inom aktuellt planarbete. Planområdet och kringliggande områden ligger på flack, låglänt mark, vilket innebär utmaningar vid skyfallshantering.

#### **Högsta högvatten**

Planområdet ligger relativt lågt och är ett område med risk för översvämning. Området kan översvämmas både med högsta högvatten (från havet) och från höga flöden (Mölnålsån och/eller Sävån). I översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25) finns riktlinjer för olika planeringsnivåer för hav, skyfall och vattendrag olika delar av Göteborg. Denna detaljplan ligger inom området *Centrala staden*.

Förplaneringsnivåerna för hav för *Centrala staden* anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar ska ligga på minst + 3.8m.
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga på minst +2.8m.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar ska ligga på minst + 2.1m.

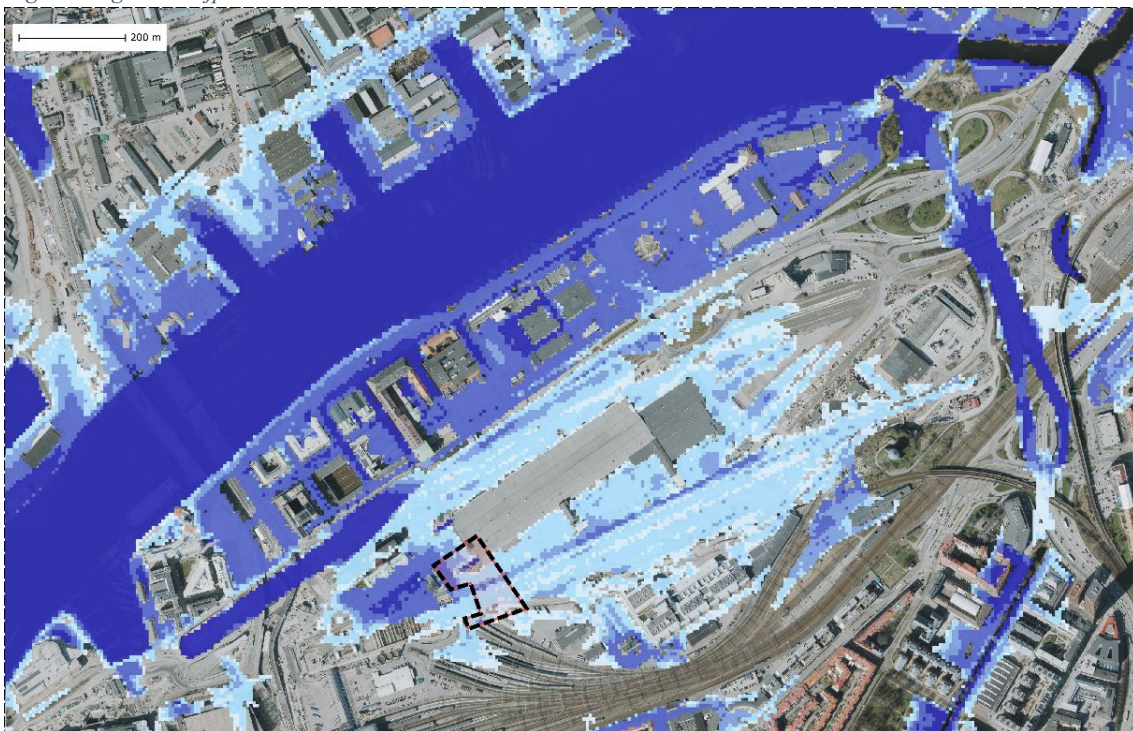
För planeringsnivåer för skyfall för översvämningsnivå vid 100 år händelse anges att:

- Samhällsviktiga anläggningar måste ligga minst + 0,5 m över översvämningsnivån
- Lägsta golv för ny bebyggelse ska ligga minst +0,2 m över översvämningsnivån.
- Prioriterade stråk/utrymningsvägar max får översvämmas 0,2 m.

Vidare står det i det tematiska tillägget att antingen ska grundläggningsnivån placeras ovan gällande planeringsnivå eller så ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån. Grundläggningsnivå avser lägsta nivå för underkant på grundsula eller platta.



Figur 12. Kartan visar höga flöden i centrala Göteborg. Den svarta streckade linjen redovisar ungefärlig avgränsning av detaljplanen.



Figur 13. Kartan visar högsta högvatten 2070 i centrala Göteborg. Den svarta streckade linjen redovisar ungefärlig avgränsning av detaljplanen.

## Risk och störningar

### Buller

Det finns relativt mycket trafik inom och i nära anslutning till planområdet. Det genererar trafikbuller och en trafikbullerutredning har tagits fram. I delen *Detaljplanens innebörd och genomförande* beskrivs resultatet av utredningen och påverkan på detaljplan.

### Luft

Det finns relativt mycket trafik inom och i nära anslutning till planområdet. En bedömning av risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft har tagits fram. I delen *Detaljplanens innebörd och genomförande* beskrivs resultatet.

### Vibrationer och stomljud

Vibrationer och stomljud påverkas av geotekniska förutsättningar, grundläggning och byggnadskonstruktion. Detaljplanen påverkas av risk för störningar i form av vibrationer och stomljud. En stomljud- och vibrationsutredning har tagits fram. I delen *Detaljplanens innebörd och genomförande* beskrivs resultat och påverkan på detaljplanen.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet, transformatoranläggning samt anläggande av torg. Planen föreskriver även utbyggnad och utveckling av Kämpegatan samt lokalgator västerut från Kämpegatan.

Plankartan möjliggör både en framtida förlängning av Kämpegatan söderut genom en bangårdsförbindelse och en etapplösning som avser utbyggnad av detaljplanen utan en bangårdsförbindelse. Skillnaderna i trafikförslaget för de båda alternativen beskrivs under avsnittet *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet*.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Figur 14. Illustrationsplan som visar förslag till utformning av detaljplan för alternativ lång sikt (med utbyggd Bangårdsförbindelse och byggnation i Gullbergsvass).





Figur 15. Illustrationsplan som visar förslag till utformning av detaljplan (etapplösning utan bangårdsförbindelse).



Figur 16. Bild visar illustration i perspektiv över föreslagen bebyggelse. Av what! arkitektur

### Bebyggelsens användning

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i ett kvarter med bostäder och centrumverksamhet.

Detaljplanens förutsättningar avseende trafikbuller, dagsljus och solljus medför att bostäder främst kan utformas som enkelsidiga mindre lägenheter (max 35 m<sup>2</sup>) eller som genomgående lägenheter. Nedan anges en sammanfattning av vilka begränsningar som dagsljus, solljus och buller har på kvarteret:

- På samtliga fasader mot trafikerad sida riskerar vissa våningsplan överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga fasadsidor mot trafikerad gata, understiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta medför att möjligheter finns att skapa lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> mot trafiksida.
- För fasadsidor som riktar sig mot tilltänkt innergård understiger större delen av fasadytan 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I större delen av kvarteret kan därför genomgående bostäder tillskapas, med hänsyn till buller.
- Samtliga bostadsfasader mot gata har god tillgång till dagsljus då gaturummen är breda.
- För att uppfylla BBR:s krav bör nedre våningar mot innergård enbart bebyggas med studentbostäder med en högsta storlek av 35m<sup>2</sup> samt med gemensamma funktionsytor utan krav på solljus. Om nedre våningar planeras med större studentlägenheter än 35m<sup>2</sup> bör en mer detaljerad solljusstudie tas fram i projekteringsskedet.

### Byggnadshöjd och utnyttjandegrad

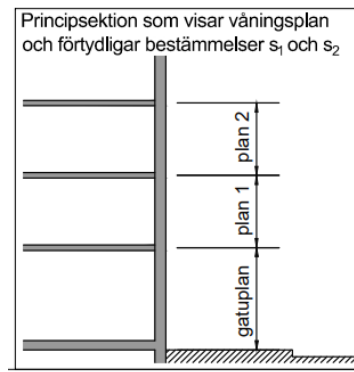


Figur 17. Av what! arkitektur

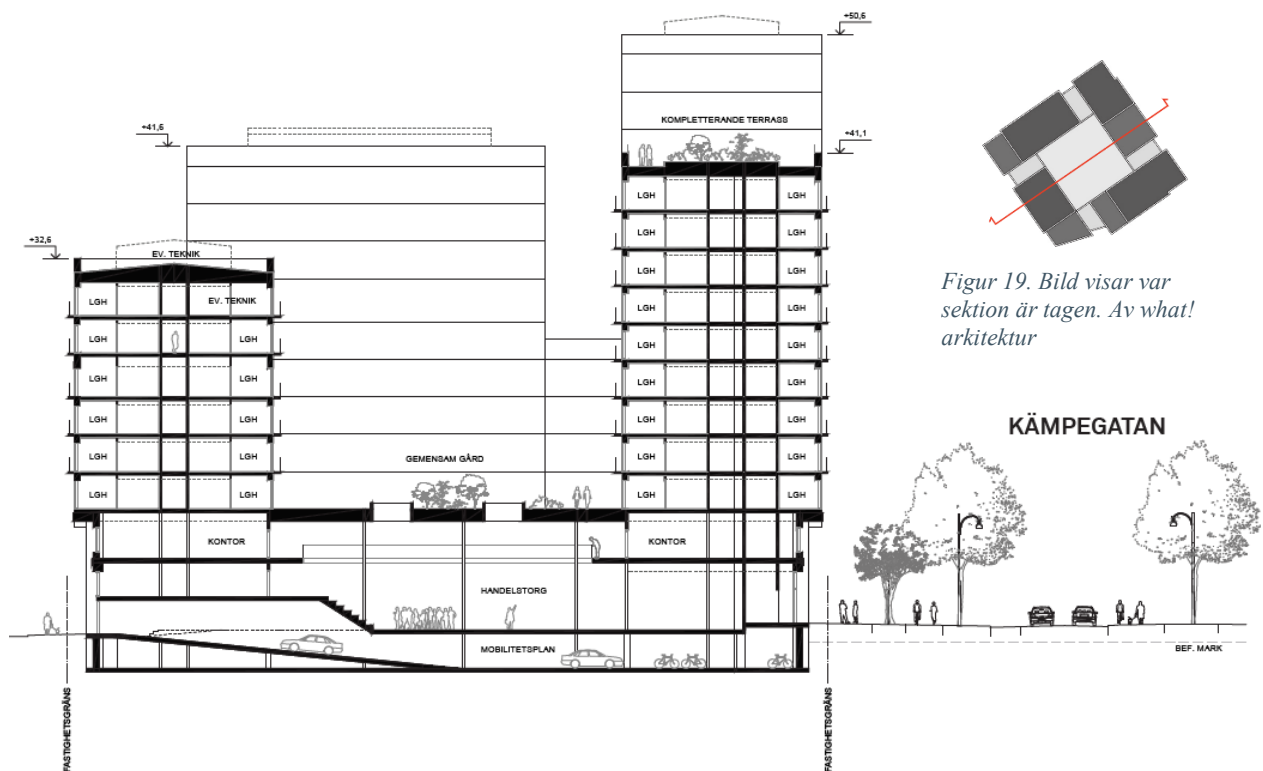
## GRANSKNINGSHANDLING

Kvarteret är utformat med en kärna upp till högst plan 2 och ovanpå det fyra volymer, format till ett slutet kvarter, kring en gemensam bostadsgård i mitten. Bostadsgården ligger då ovanpå "kärnan". Kärnan i kvarteret begränsas av en totalhöjd på 18 meter över angivet nollplan, vilket möjliggör för ett förhöjt gatuplan samt två våningsplan (plan 1 och plan 2). Syftet med detta är att möjliggöra för totalt tre våningsplan centrumändamål. Byggnadens gatuplan och plan 1 får inte användas för bostadsändamål (planbestämmelse  $s_1$ ). Minsta tillåtna våningshöjd mot gata i byggnadens gatuplan är 5,0 meter.

Byggnadens våningsplan ovan plan 2 får inte användas för centrumändamål (planbestämmelse  $s_2$ ).



Figur 18. Bild visar principsektion



Figur 20. En principsektion. Av what! arkitektur

De fyra volymerna regleras genom olika höjdbestämmelser, för att bidra till bättre ljusinsläpp på gården. De volymer som vetter åt söder har en lägre tillåten byggnadshöjd jämfört med de volymer som vetter åt norr. Inom den volym som vetter åt nordöst, mot Kämpegatan, tillåts en högdal. En högdal i detta läge bedöms lämpligt med hänsyn till Kämpegatans gatubredd, karaktär samt planerad bebyggelse längre norrut längs Kämpegatan. För att ytterligare öka förutsättningarna för sol- och dagsljus har kvarteret utformats med mellanrum mellan varje volym, men detta styrs inte i detaljplanen.

## GRANSKNINGSHANDLING

Bestämmelserna för utnyttjandegrad kombineras med höjdbestämmelserna för att begränsa volymerna men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelser begränsar byggrätten så att en acceptabel gårdsmiljö kan tillskapas.

### Ytredovisning exploateringsförslag

Framlagt utformningsförslag inom detaljplanarbetet utgör 19 970 m<sup>2</sup> bostäder (plan 2–13) och föreslås utföras genom 420 lägenheter, varav 55 lägenheter som 2 r o k och resten som mindre lägenheter (max 35 m<sup>2</sup>).

Utöver detta tillkommer ca 2 540 BTA i entréplan för handel och ca 2 430 m<sup>2</sup> BTA för kontor i plan 2. Framtagen BTA för kontor och handel baseras på en utformning med handelstorg på entréplan och med balkonger från kontor på plan 2, se sektion ovan. Alternativet, att bygga ut hela våningsplan 2, resulterar i en ”mörk kärna” som blir svår att använda för kontorsverksamhet. Totalt BTA för kontor och handel inklusive trapphus, garageramp och öppningen i plan 2 utgör 5750 m<sup>2</sup>.

### Utformning och gestaltning

Bebyggelse är utformat som ett slutet kvarter med entréer på alla sidor. I framtaget utformningsförslag till detaljplanen har entréer för centrumverksamheterna placerats vid de mellanrum som finns mellan volymerna. Bostadsentréerna har placerats i hörnlägen.

Detaljplanen styr kvarterets utformning i gatuplan genom hörnavskärningar. Detta syftar till att säkra sikt och ge goda förutsättningar för gående att ta sig runt kvarteret men det bidrar också till gestaltningen av kvarteret.

Detaljplanen möjliggör utkragning av balkonger ovan allmän plats mot Kämpegatan (planbestämmelse f<sub>7</sub>). Utkragningen får vara upp till 0,5 meter och med minsta fri höjd om 5 meter ovan gata.

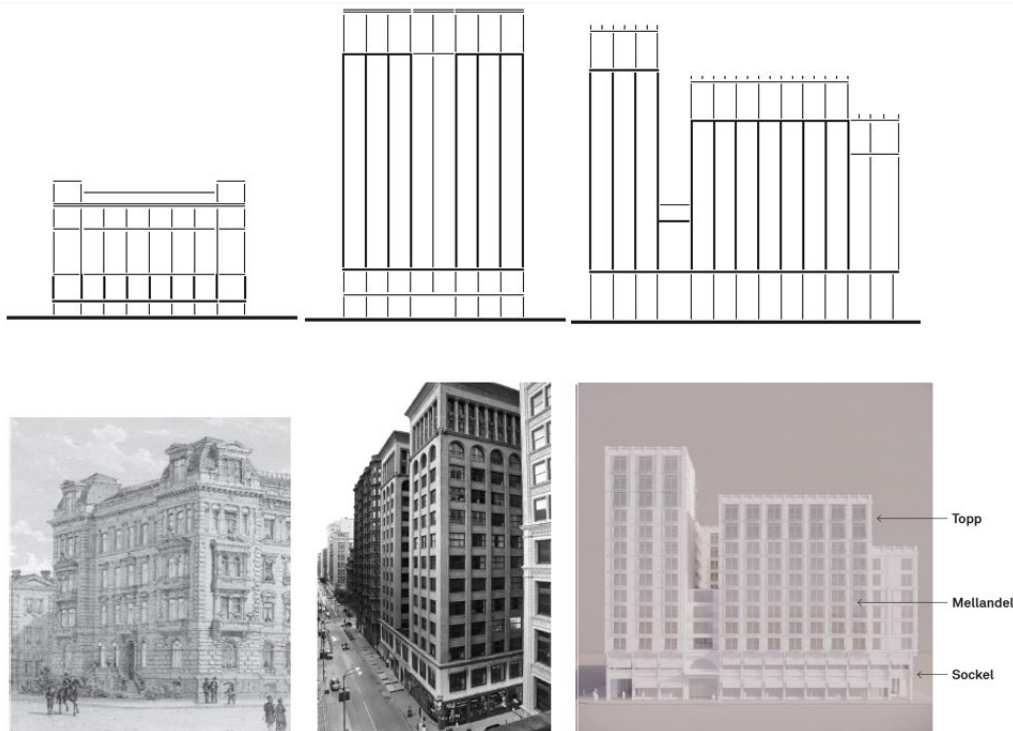
Detaljplanen anger att av fasadarean i gatuplan ska minst 40% utgöras av transparent glasad yta (planbestämmelse f<sub>3</sub>) och att horisontella avstånd mellan glasade fasadytor i gatuplan ska vara högst 12 meter (planbestämmelse f<sub>4</sub>). En sådan utformning bedöms bidra till ett aktivt entréplan och visuella kopplingar mellan gator och kvarterets gatuplan, och syftar till att säkerställa en trygg och attraktiv stadsmiljö.

Utöver detta anger detaljplanen att kvarteret i fasad ska utformas med tydligt markerad sockelvåning i gatuplan (f<sub>2</sub>). Detta bedöms bidra till en god gestaltning av bebyggelsen och vara en lämplig utformning av kvarteret i detaljplanens centrumnära läge. Markerad sockelvåning stämmer också väl med att detaljplanens tillåtna användningar skiljer sig mellan våningsplanen.

Detaljplanen anger ytterligare planbestämmelser som syftar till att främja en hög arkitektonisk kvalitet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att dessa planbestämmelser bidrar till klassisk, traditionell arkitektur. Planbestämmelserna anger att fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej gatuplan eller in mot innergård (planbestämmelse f<sub>5</sub>), byggnadens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering (planbestämmelse f<sub>8</sub>) och fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, puts eller natursten, gäller ej mot innergård (planbestämmelse f<sub>9</sub>).

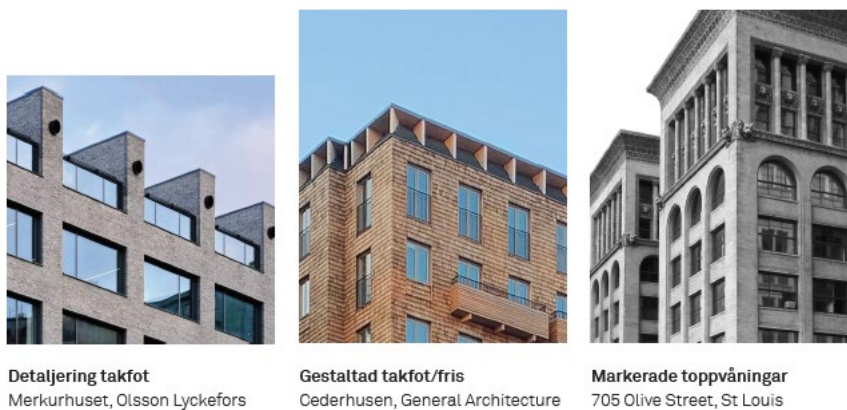
## GRANSKNINGSHANDLING

Nedan finns en principiell jämförelse som tagits fram under arbete med detaljplanens utformningsförslag som illustrerar hur sockelvåning, mellandel och avslut kan urskiljas.



Figur 21. Inspirationsbilder och illustrationer från what! arkitektur

Nedan redovisas referensexempel på markerat avslut och sockelvåning.



Figur 22. Inspirationsbilder



Markerad sockelväning  
Cederhusen, General Architecture



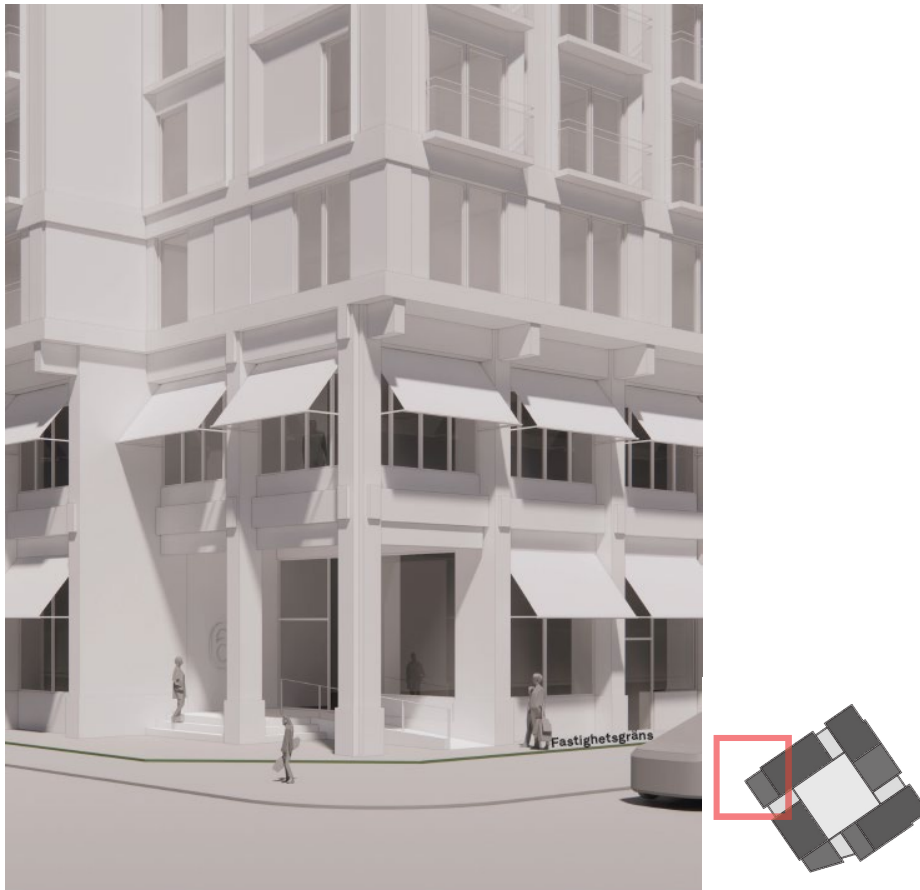
Markerad och detaljerad sockel  
Pasteurs Tårn, Wingårdhs

Figur 23. Inspirationsbilder

### Placering

I framtaget utformningsförslag till detaljplan är gatuplan och plan 1 placerat cirka 1,6 meter innanför fastighetsgränsen för kvarteret, men detaljplanen styr inte detta. De fyra volymerna kragar ut på sina respektive sidor av kvarteret, dock innanför byggrätten. Att placera kvarteret innanför fastighetsgränsen innebär en bättre möjlighet att lösa tillgängligheten till byggnaden genom trappa och ramper utanför byggnaden, en större flexibilitet att uppföra balkonger mot Kämpegatan samt flexibilitet gällande placering och utformning av 30 m<sup>2</sup> för fördröjning och rening av dagvatten. Förgårdsmark ger också möjligheten att placera uteservering och cykelparkering för besökare inom kvartersmark.

Det är önskvärt att en eventuell förgårdsmark och allmän plats hänger ihop gestaltningsmässigt för att skapa attraktiva stadsrum. Det är viktigt att val av ytskikt, möbler, belysning och utrustning samordnas med allmän plats. Samtidigt behöver gränsen mellan förgårdsmark och allmän plats framgå tillräckligt tydligt så att de som sköter drift och underhåll kan se vad som är vad.



Figur 24. Detaljskiss och möjlig lösning av gatuhörn. Av what! arkitektur

Om byggnaden placeras ända ut i fastighetsgräns för kvartersmark behöver höjdskillnader mellan gatumark och färdigt golv tas om hand inom byggnaden. Val av utformning kan påverka upplevelsen för rörelsehindrade och gaturummets gestaltning.

## Utförande

I plankartan regleras att byggnadsdelarna i nord- och sydväst ska utföras för att klara högvatten till nivå +2,8. Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (TTÖP) (2019-04-25). I den sydvästra byggnadsdelen, där planerad garagedfart placeras, görs ett avsteg från TTÖP. I den aktuella byggnadsdelen ska öppning i byggnad på en lägre nivå än +2,8 ska anordnas med översvämningskydd. En riskanalys (Sweco, 2024-04-16) har tagits fram som beskriver vilka typer av översvämningskydd som krävs för att skydda människors liv och hälsa.

I de två östra byggnadsdelarna är rinnvatten för skyfall dimensionerande och där ska färdigt golv vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter.

En gård för de boende planeras på våning 2 eller 3. Det är lite grönska i området och det bedöms viktigt att gården ska kunna vara grön. För att säkra detta finns en planbestämmelse om att bjälklag under gården ska dimensioneras för minst 60 cm jorddjup. Detta säkrar att lägre växtlighet till exempel buskar kan finnas.

## GRANSKNINGSHANDLING

Eftersom det är brist på barnvänlig offentlig friyta i närområdet behöver barnperspektivet uppmärksammas vid framtida gestaltning av bostadsgården, för de barn som kan komma att bo inom kvarteret.

Minst 30 m<sup>2</sup> inom kvarteret ska vara obebyggt och användas för att rena och fördröja dagvatten.

### Dagsljus

En VSC-analys (Vertical Sky Component) togs fram inför samrådet (Afry, 2023) och visade att samtliga bostadsfasader mot gata har god tillgång till dagsljus då gaturummen är breda.

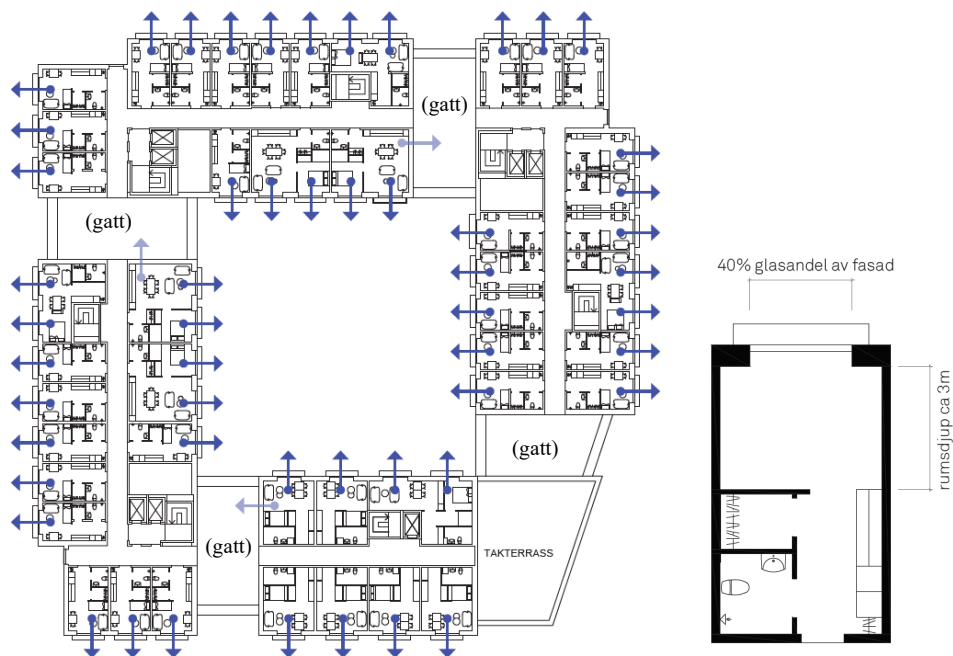
Då bebyggelseförslaget har justerats sedan samrådshandlingarna har en kompletterande VSC-analys tagits fram (what! arkitektur, 2023) inför granskning. Den kompletterande VSC-analysen fokuserar enbart på bostäder med fasadsidor mot gård och ska ses som ett komplement till tidigare utförd analys.

Dagsljusfaktorn i enskilda rum bör detaljstuderas inför bygglov för att säkerställa kommunens dagsljuskrav.

Nedan beskrivs förslag till utformning och hantering av dagsljus inom aktuell detaljplan.

#### Utformning av bostäder med hänsyn till dagsljus

Dagsljustillgången är låg i de ”gatt” som förekommer i bebyggelseförslaget, se bild nedan. Lägenheterna har därför orienterats så att primärfönster (blå pil) som princip riktas mot gata eller innergård. Kompletterande sekundärfönster (ljusblå pil) kan med fördel placeras mot gatt.



Figur 25. Bild till vänster visar riktningen för bostädernas primärfönster. Bild till höger visar föreslagen disposition av studentlägenhet för att öka chanser att klara dagsljuskrav. Bild från what! arkitektur.



## GRANSKNINGSHANDLING

Föreslagna studentlägenheter har ett rumsdjup på cirka 3 meter vilket i kombination med stor andel glasad yta, cirka 40% av yttervägg, väsentligt ökar chanserna att uppnå dagsljuskraven i de lägena med lägre VSC-värden.

Ett VSC-värde mellan 12–25 % innebär att dagsljuskrav sannolikt kan uppfyllas, men ska utredas vidare med dagsljusfaktor inför bygglov.

Framtagen VSC-analys visar att fasader mot bostadsgård på plan 2 och plan 3 på flera ställen understiger intervallet för VSC-värde mellan 12–25 %, se bilder nedan.

### Plan 2 - Gårdsplan



Figur 26. Bild visar att fasader mot bostadsgård på plan 2 på flera ställen understiger intervallet för VSC-värde mellan 12–25 %. Av what! arkitektur

Plan 3

**Palett**

- Stor sannolikhet att klara dagsljuskrav enligt tidigare utförd VSC-analys
- VSC värde >25% Stor sannolikhet att klara dagsljuskrav
- VSC värde mellan 12-25%. Sannolikt att dagsljuskrav kan uppfyllas  
Bör utredas vidare med dagsljusfaktor DF inför bygglov.
- Rum med dagsljuskrav bedöms inte klara krav.  
Bör utredas vidare med dagsljusfaktor DF inför bygglov.

Figur 27. Bild visar att fasader mot bostadsgård på plan 3 på flera ställen understiger intervallet för VSC-värde mellan 12–25 %. Av what! arkitektur

**Resultat**

Detaljplanen föreslår en hög exploatering i kvartersstruktur och det kommer vara nödvändigt att arbeta aktivt med planlösningar, fönstersättning med mera för att klara dagsljuset och det finns en risk att inte hela byggrätten kommer att kunna nyttjas.

Inom plan 2 (mot bostadsgård) har de rum och lägen som inte bedöms klara dagsljuskrav föreslagits som gemensamhetsytor, gårdsentré och tvättstuga, se bild ovan. Efter dessa anpassningar är resultatet följande:

- 1 stycke bostad (se plan 3) bör utgå eller omdisponeras då hela dess fasad har ett VSC-värde på <12% vilket innebär liten sannolikhet att klara dagsljuskrav, även om föreslagna åtgärder om rumsdjup och fönsterstorlek följs/maximeras.
- Cirka 3% av föreslagna bostäder har ett VSC-värde på <12% på delar av sin fasad. Berörda lägenheter bör i projekteringskedet utredas vidare med dagsljusfaktor DF för att säkerställa godkänd/acceptabel dagsljusstillgång. Glasytor kan behöva ökas utifrån föreslagna åtgärder. Balkonger över fönster bör undvikas. Om studentbostäder med två rum placeras i dessa lägen kan viss avvikelse accepteras i ett av rummen. Observera dock att om lägenheten är större än 35m<sup>2</sup> måste kravet på direkt solljus uppfyllas.
- Cirka 17% av föreslagna bostäder har fasad med ett VSC-värde på 12- <25%. Det bedöms sannolikt att dagsljuskravet kan uppfyllas för merparten av dessa med de

## GRANSKNINGSHANDLING

åtgärder om rumsdjup och fönsterstorlek som redovisas i rapport. Berörda lägenheter bör utredas vidare med dagsljusfaktor DF för att säkerställa godkänd/acceptabel dagsljusstillgång.

- Cirka 80% av föreslagna bostäder har antingen ett: VSC-värde >20% enligt tidigare utförd VSC-analys eller ett VSC-värde >25% enligt kompletterande VSC-analys. Berörda bostäder bedöms klara dagsljuskrav.

### Dagsljus kontor och verksamheter

I de centrala delarna av de lägre våningsplanen kommer det att bli mörkt och det kommer troligen inte kunna komma in tillräckligt med dagsljus för att kunna anordna verksamheter som kräver dagsljus. I dessa delar kan det troligen således bara anordnas ytor som inte kräver dagsljus tex, toaletter, kopieringsrum hissar med mera.

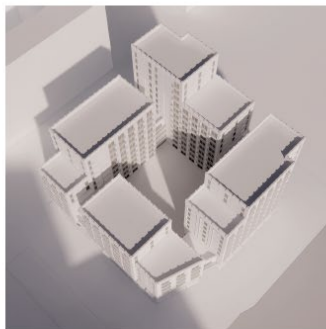
### Solljus

Enligt BBR 6:323 behöver studentbostäder om högst 35m<sup>2</sup> inte ha tillgång till direkt solljus. Övriga/större bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Det är endast bostäder som har krav på solljus. För att uppfylla BBR:s krav bör nedre våningar mot innergård enbart bebyggas med studentbostäder med en högsta storlek av 35m<sup>2</sup> samt med gemensamma funktionsytor utan krav på solljus. Om nedre våningar planeras med större studentlägenheter än 35m<sup>2</sup> bör en mer detaljerad solljusstudie tas fram i projekteringskedet.

Vy från söder - 20 mars



20 Mars 12.00

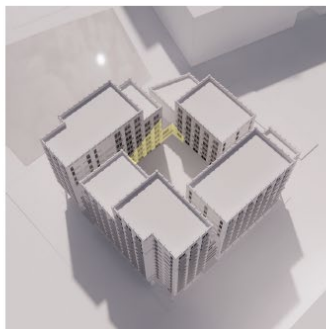


20 Mars 13.00




20 Mars 15.00

Vy från norr - 10 maj



#### Palett

 Nås inte av direkt solljus under redovisad tidsperiod.  
Endast studentbostäder om högst 35m<sup>2</sup>

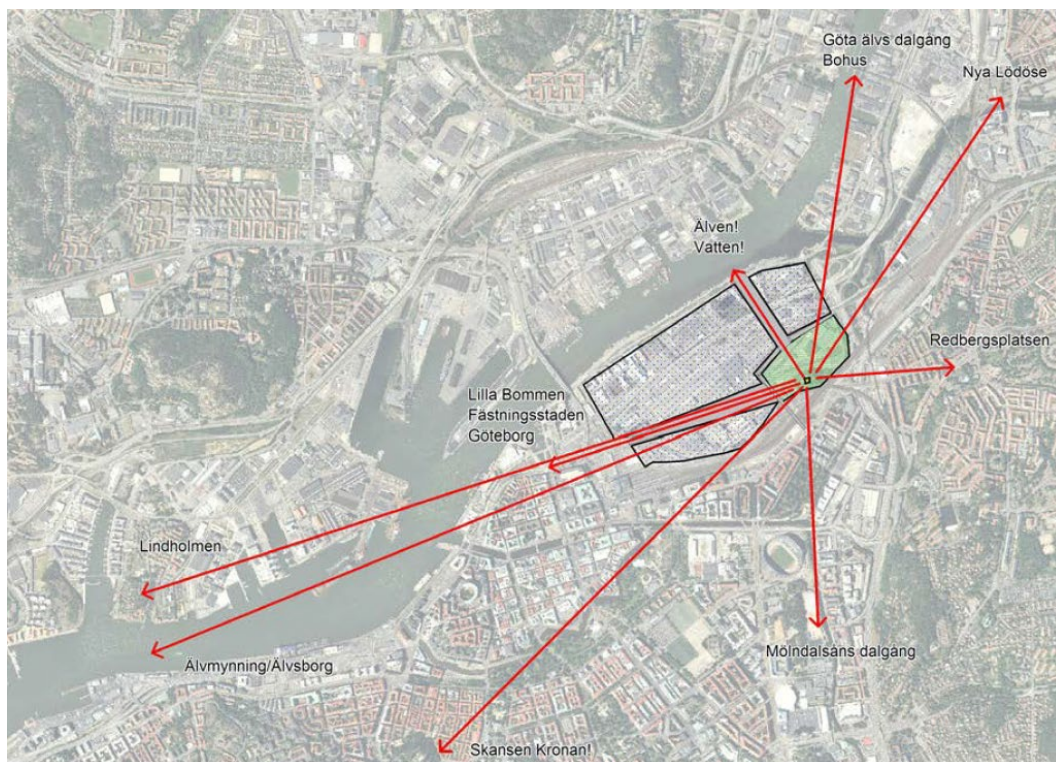
Figur 28. Solljusförhållanden mot innergård, what! arkitektur

## Gullberg och Skansen Lejonet

Detaljplanens påverkan på siktlinjer från Skansen Lejonet har bedömts utifrån tidigare framtagna utredningar inom arbetet med Västlänken.

En *Fördjupad kulturmiljöutredning för Skansen Lejonet* togs fram (Antiquum, 2014) som kulturmiljöunderlag för detaljplaner för Västlänken. De siktlinjer som illustreras i den utredningen påverkar inte aktuell detaljplan.

De siktlinjer som illustreras i *PM Åtgärdsförslag och vision för Gullberg och Skansen Lejonet* (Göteborgs Stadsmuseum, 2014) berör till viss del aktuell detaljplan. Det handlar om de siktlinjer som vetter västerut, mot Lilla Bommen, Lindholmen och Älvmyningen, se bild nedan.



Figur 29. Bild hämtad från *PM Åtgärdsförslag och vision för Gullberg och Skansen Lejonet* (Göteborgs Stadsmuseum, 2014)

Siktlinjerna sammanfaller till stor del med Västlänkens sträckning under aktuell detaljplan. Inom aktuell detaljplan planeras torg och gata ovanpå Västlänken. Planerat kvarter inom detaljplanen bedöms inte skymma utpekade siktlinjer, se bild nedan.

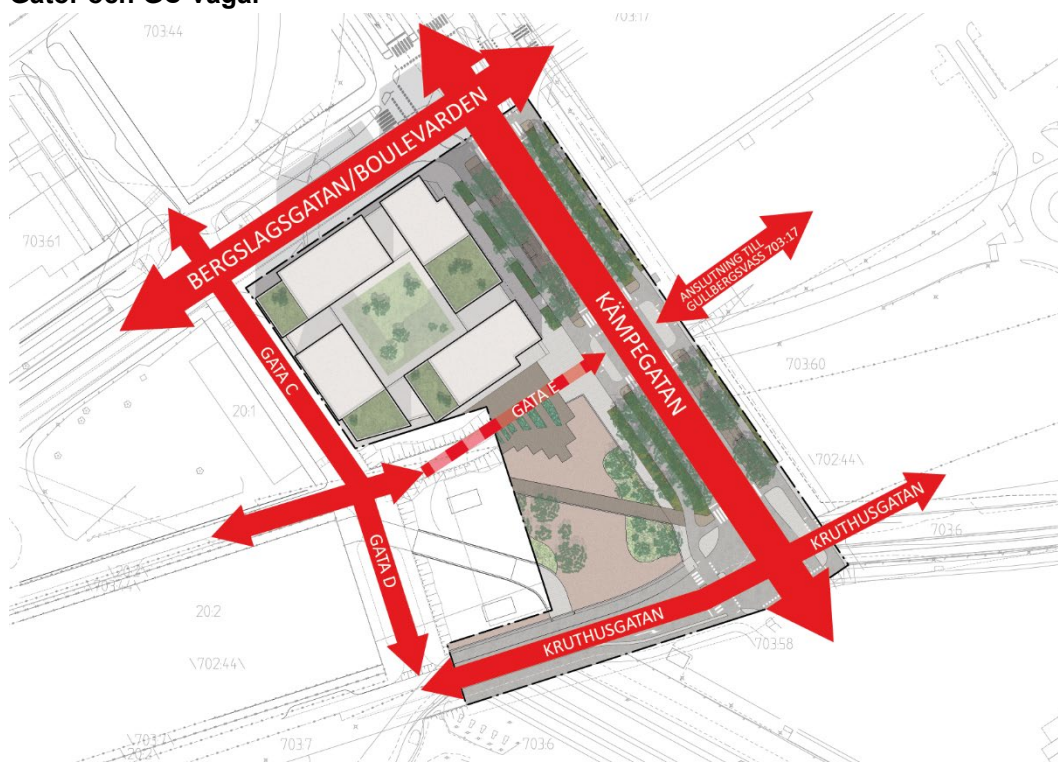
Från det planerade torget inom detaljplanen kommer det finnas siktlinjer mot Gullberg och Skansen Lejonet. Detta bidrar till förstärkning av kulturmiljön och en orienterbarhet i området.



Figur 30. Bild som illustrerar siktlinjer i förhållande till aktuellt planområde.

## Trafik

### Gator och GC-vägar



Figur 31. Illustration visar omgivande gator (visar det långsiktiga alternativet med bangårdsförbindelse).

Bergslagsgatan går norr om planområdet, i öst-västlig sträckning. Den kommer utvecklas och förses med gångbanor och pendlingscykelstråk. I Gullbergsvassgatans förlängning, söder om det tilltänkta kvarteret, planeras för ett gångfartsområde och i väster utmed

## GRANSKNINGSHANDLING

Kilsgatan planeras det för gångbanor på båda sidor av gatan och att cyklister rör sig i körfälten. Kruthusgatan ansluter till trafikförslaget i detaljplan för station centralen med samma sektion, gångbana och cykelbana på södra sidan och gångbana/torg på norra sidan.

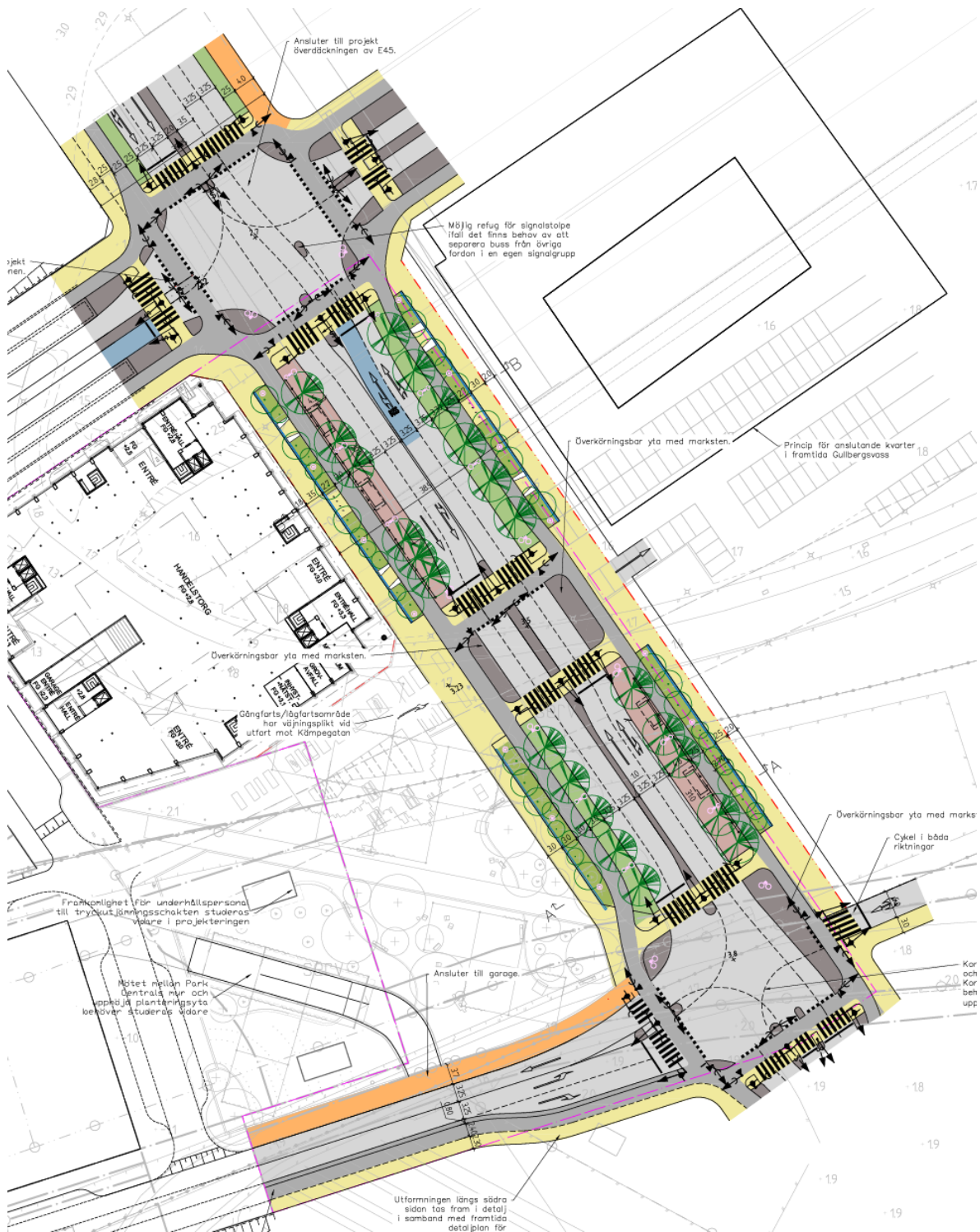
Inom planområdets östra del förlängs Kämpegatan i nord-sydlig riktning. Två alternativa trafik- och utformningsförslag har tagits fram.

### Alternativ för lång sikt – med bangårdsförbindelse och byggnation i Gullbergsvass

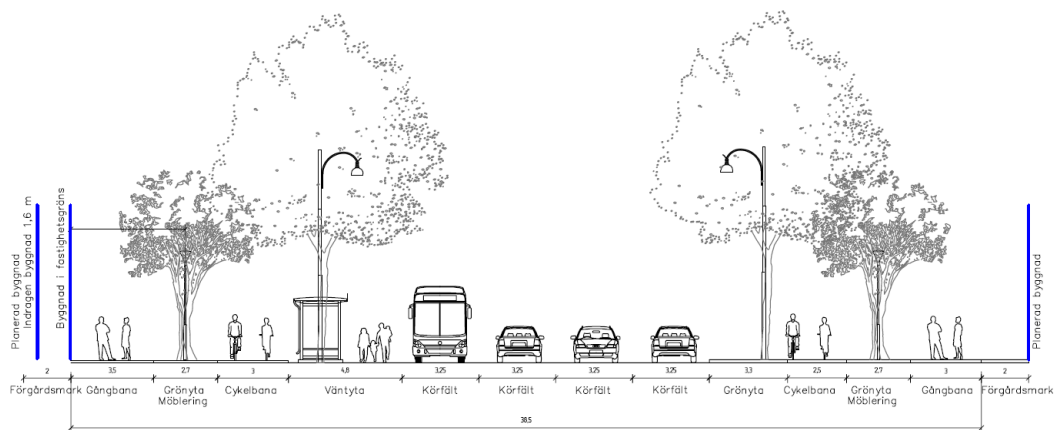
Alternativ långt sikt är ett trafik- och utformningsförslag som är anpassat för att möta framtida utbyggnad i Gullbergsvass och en Bangårdsförbindelse som ansluter till Kämpegatan i söder via något av de alternativ som tagits fram i Förstudie för Bangårdsförbindelsen (Göteborg 2023-06-13). I förstudien är inriktningen att Bangårdsförbindelsen endast ska trafikeras av buss, gång och cykel. Trafik- och utformningsförslag alternativ lång sikt för Kämpegatan är dock anpassat för att kunna hantera eventuell biltrafik på Bangårdsförbindelsen om så beslutas, alternativt tillkommande biltrafik från stadsdelen Gullbergsvass på lång sikt.

Hållplatser för metrobuss anläggs och gatan utformas med gångbanor och dubbelriktade cykelbanor på bägge sidor, där den västra sidan utgör pendelcykelstråk. Gångbanor och cykelbanor separeras av en planteringsyta som också fungerar som möbleringszon. I planteringsytan föreslås både flerstammiga träd och småträd med en stam samt låga buskar och perenner som ger ett lummigt uttryck i flera skikt. Mellan cykelstråket och körfälten placeras ytterligare en planteringsyta som inrymmer stora träd. Gatan planeras för att inrymma två körfält på vardera sida. Bussar använder ett av körfälten i varje riktning för att angöra hållplatslägen, så kallade körbanehållplatser. Eftersom gatan är bred är det viktigt att bryta upp gatan för att skapa mindre rum i en mer mänsklig skala.

# GRANSKNINGSHANDLING



Figur 32. Bild visar trafikförslag för alternativ lång sikt. Sweco, 230327



Figur 33. Sektion B-B (Trafikförslag, Sweco) som visar Kämpegatan vid alternativ lång sikt. Sektion B-B är vid planerat kvarter inom detaljplanen. Sweco, 231016

### Etapplösning - genomförs inom ramen för detaljplan för Kämpegatan

Trafik- och utformningsförslag alternativ lång sikt kräver något mer yta österut för att få plats med den yttersta möbleringszonen och gångbanan på östra sidan. Detta behöver hanteras i kommande detaljplaner för Gullbergsvass. I detaljplan för Kämpegatan genomförs en etapplösning som ska fungera fram till dess att utvecklingen av Gullbergsvass tar vid på Kämpegatans östra sida. Etapplösningen har i princip samma utformning som alternativ lång sikt, men har något smalare totalsektion för att inrymmas inom föreslagen plangräns. Detta har hanterats genom att den yttre östra trädraden/möbleringszonen samt den östra gångbanan tas bort. Den östra cykelbanan får i stället funktion som gångbana.

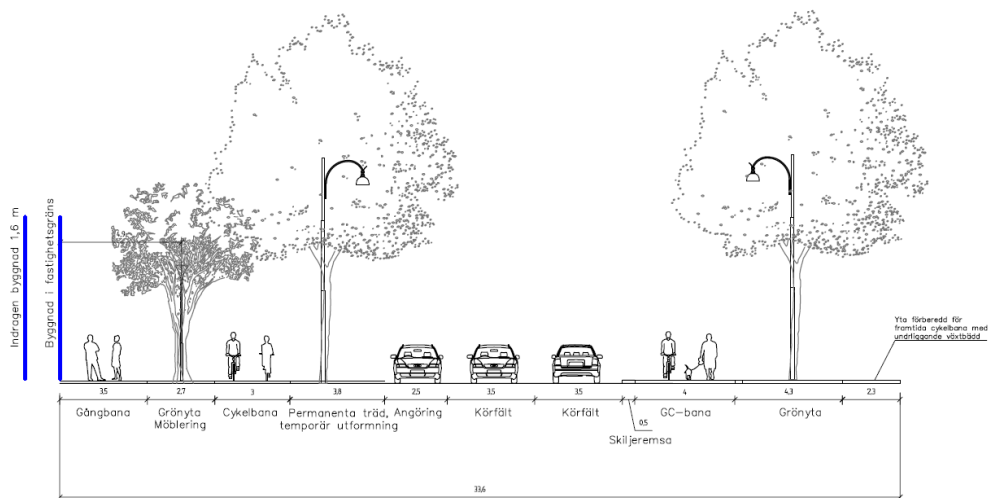
Etapplösningen hanterar kollektivtrafik på motsvarande sätt som alternativ lång sikt, men bussar söder om detaljplanen förutsätts bussar köra till och från Kämpegatan via Kruthusgatan österut.

Parkeringsgaraget till Västlänkens station Centralstationen för den östra uppgången ska angöras via torget i den södra delen av aktuell detaljplan. Delar av torget inom detaljplanens södra del kommer därför att användas för fordonstrafik som kommer köra via ramp ned till parkeringsgaraget. Det senare är planlagt i *Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass*.

Utbyggnad bör i så stor utsträckning som möjligt ske samordnat mellan torget och Kämpegatan, bland annat eftersom växtbäddar på torget kan behöva sträcka sig under den västra gångbanan.







Figur 35. Sektion B-B (Trafikförslag, Sweco) visar Kämpegatan utan utbyggd bangårdsförbindelse. Sektion B-B är vid planerat kvarter inom detaljplanen. Sweco, 231016

### Framtida anslutning till Gullbergsvass 703:17

Kämpegatan kommer enligt detaljplanen att ligga på en högre marknivå än före utbyggnad. Detta påverkar anslutningen mellan Kämpegatan och Gullbergsvass 703:17, som ägs av Älvstranden utveckling AB och där det i dagsläget finns en byggnad med Gokartsverksamhet. Etapplösningen som genomförs i detaljplan för Kämpegatan redovisar två möjliga lösningar för anslutning till Gullbergsvass 703:17, en som ansluter direkt till fastigheten och en via befintliga Gullbergsvassgatan. Bägge alternativen ska möjliggöra anslutning med samtliga fordonstyper. Båda alternativen innefattar trappor och tillgänglighetsanpassade ramper på allmän plats, som tar upp höjdskillnaden på ett sätt så att gående och cyklister når Älvstrandens fastighet.

## Parkering

### Parkeringsbehov

En parkerings- och mobilitetsutredning har tagits fram, nedan anges det parkeringsbehov som framkommer i utredningen.

Det parkeringsbehov som framgår i utredningen är följande:

- Behovet av bilplatser för studentbostäder utgör totalt 21 bilplatser.
- Behovet av bilplatser för kontor och handel utgör totalt 17 bilplatser.
- En (1) av de totalt 38 bilplatserna bör utgöra parkeringsplats för rörelsehindrade.
- Antal cykelplatser för studentbostäder: 630 cykelplatser.
- Antal cykelplatser för kontor och handel: 42 cykelplatser.

### Utformningsförslag parkering

Framtaget utformningsförslag redovisar parkering på plan -1 (källare) som utgör cirka 3 250 m<sup>2</sup>. Skissen nedan visar att samtliga 38 parkeringsplatser (inkl. PRH) och

## GRANSKNINGSHANDLING

cykelplatser ryms i källarplan. Parkeringsplatser för bil bedöms utgöra cirka 1 470 m<sup>2</sup> (42x35 m<sup>2</sup>).

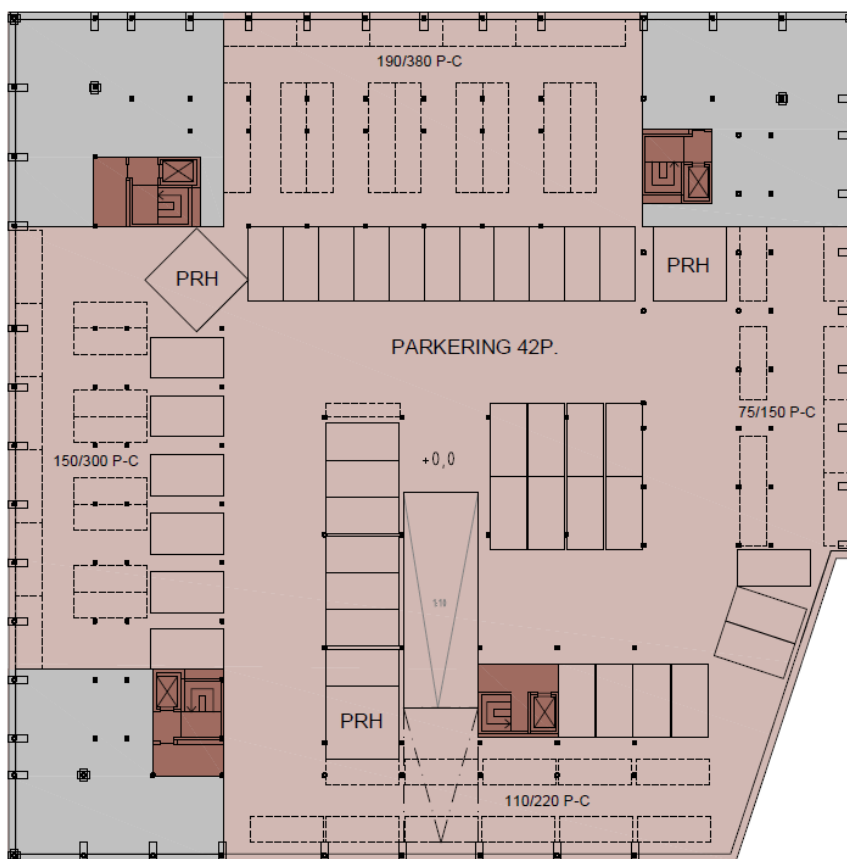
Framlagt utformningsförslag visar att 525 cykelplatser inryms i ett plan och vissa av platserna behöver därför utformas i två plan. Om samtliga cykelplatser utförs i två plan inryms 1050 cykelplatser. Mobilitetsutredningen visar ett behov på 672 cykelplatser och totalt cirka 1 344 m<sup>2</sup> (672 x 2 m<sup>2</sup>).

I skiss nedan är cykelparkeringarna placerade bakom bilplatserna. Vid markanvisning för studentbostäder har kommunen ett bra tillfälle att ställa krav på mobilitetsåtgärder. Med mobilitetsåtgärder och färre bilparkeringsplatser skulle ytor frigöras, vilket ökar möjligheterna att placera cykelparkeringsplatser mer tillgängligt och tvåvåningsställ blir sannolikt inte nödvändigt.

Parkering i källare medför särskilda krav på tillgänglighetsanpassning, så som lutningar och mått på hiss, ramp och trappa.

Besökare till boende och kontor ska kunna nå dessa parkeringsplatser.

Cykelparkering för besökare till verksamheter och kontor (13 platser) kan lösas inom förgårdsmark längs kvarteret. Eventuell komplettering kan bli aktuell på allmän plats, i möbleringszoner och på torget.



Figur 36. Bild visar plan -1 (källare) och möjlig parkeringsutformning för både cykel och bil. Bild: what! arkitektur

## GRANSKNINGSHANDLING

Föreslaget kvarter med minst 1,6 meter förgårdsmark medger att inom denna förgårdsmark lösa 13 cykelplatser för besökare till verksamheter och kontor. Om kvarteret vid bygglovskedet ändras och föreslås byggas ända ut till kvartergräns blir det svårt att ordna en bra lösning på kvartersmark för denna typ av cykelparkering. Mot Kämpegatan (östra sidan) och mot torget (södra sidan) finns utrymme och möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ordna dessa platser på allmän plats intill kvarteret, utan att göra avkall på andra prioriterade ändamål. Mot västra sidan bedöms delar av illustrerad angöringsficka kunna användas för cykelparkering. Mot norra sidan bör viss cykelparkering lösas tillsammans med planerad trädrad.

### **Mobilitetsåtgärder**

Detaljplanen föreskriver inte några mobilitetsåtgärder och därmed görs inga avdrag gällande bilplatser för vare sig studentbostäder eller kontor och handel. Antalet parkeringsplatser kan minskas med avtal om mobilitetsåtgärder efter att markanvisning skett. Vid markanvisning för studentbostäder har kommunen ett bra tillfälle att ställa krav på mobilitetsåtgärder.

### **Utfartsförbud**

Detaljplanen reglerar utfartsförbud från mot Kämpegatan och torget, så långt det går inom aktuell detaljplan. Det bedöms vara mest lämpligt med ramp ned till parkeringsgarage mot Bergslagsparken, eftersom det planeras en gångfartsgata mot torget där det finns stor potential att skapa uteserveringar i söderläge. En garageramp på den södra sidan av kvarteret skulle kraftigt begränsa möjligheterna att skapa attraktiva vistelseytor längs med gångfartsgatan och torget.

### **Kollektivtrafik**

Trafik- och utformningsförslaget innefattar busshållplatslägen i bägge riktningar. Hållplatsen är enligt pågående planering främst avsedd för metrobuss. Hållplatsläget i södergående riktning föreslås i höjd med kvarteret och läget i norrgående riktning i höjd med torget. Placeringarna är uttänkta för att skapa ett bra flöde för så väl gångare som fordonstrafikanter. Hållplatserna är utformade som körbanehallplatser, vilket innebär att bussar stannar i det ena körfältet. Biltrafik och bussar som inte ska stanna kan passera i det andra körfältet. Väster om planen, längs Bergslagsgatan, i anslutning till Bergslagsparken, planeras också för busshållplats. Cirka två tredjedelar av busstrafiken som trafikerar på Kämpegatan, planeras att angöra vid den hållplatsen och stannar därmed inte på Kämpegatans hållplats. Västlänkens östra uppgång ansluter till planområdet i väster och området har även tillgång till centralstationen med all dess kollektivtrafik.

### **Tillgänglighet och angöring**

Entréer till bostäder och verksamheter planeras på kvarterets alla fyra sidor.

- Parkering för boende och verksamma, inklusive parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från tillgänglig entré, sker via garageplan.
- Angöring inom 25 meter från tillgänglig entré, för besökare till bostäder, sker via garageplan.

## GRANSKNINGSHANDLING

- Angöring inom 25 meter från tillgänglig entré, för besökare till verksamheter med entréer in mot handelstorget, sker via garageplan.
- Angöring längs kvarterets östra och norra sida är ej möjlig då busskörfält/bussgårdplaneras att anläggas längs dessa sidor av kvarteret. För mindre lokaler kan avsteg från kravet på angöringsplats inom 25 m ansökas i samband med bygglov. Avsteg prövas i varje enskilt fall utifrån motiv som kan finnas för den specifika verksamheten.

Om det sker justeringar av kvarterets utformning och innehåll inför bygglov är det upp till sökande att i bygglovsansökan redovisa en motsvarande lösning för angöring och parkering.

### Möjlig angöring inom allmän plats

Angöring inom 25 meter från utvändiga entréer möjliggörs även på allmän plats, i planerad angöringsficka längs kvarterets västra sida samt på planerat gångfartsområde längs kvarterets södra sida (se Figur 37 nedan). Leveranser samt sophämtning vid föreslagna miljörum möjliggörs dels i angöringsfickan (genom att den delvis regleras som lastplats), dels på gångfartsområdet söder om kvarteret. I planarbetet har bedömts att beskrivna ytor för angöring på allmän plats inte kommer att behöva ha annan funktion inom överskådlig framtid.



Figur 37. Kartbild visar utdrag från trafikförslag för Kämpegatan (Sweco), där möjliga platser för angöring inom allmän plats har lagts till och markeras med gul markering.

### Service

Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då kvarterets förutsättningar innebär att det sannolikt blir små bostäder, max 35 m<sup>2</sup>. Detaljplaner kan inte reglera upplåtelseformen på bostäder. Att bostäderna ska vara studentbostäder kan vara ett villkor i markanvisningen som Exploateringsförvaltningen planerar att genomföra för kvarteret.

Studentbostäder fordrar ändå några förskoleplatser, vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Brist på förskoleplatser kommer därmed fortsätta råda. Staden arbetar med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden. I arbetet med Centralenområdet har en förstudie gjorts gällande förskole- och skolbehov samt möjlig placering av dessa inom området.

Studien visar att det finns möjlighet att utrymmesmässigt lösa skol- och förskolebehovet inom Centralenområdet. Området vid Packhusplatsen och Kanaltorget är ett område där möjlig placering skulle kunna utredas vidare. Inom detta område finns det även andra önskemål och intressen gällande markanvändning, vilka alla behöver studeras vidare i en planprocess.

I samband med utvecklingen av Gullbergsvass kommer fler förskoleplatser kunna anordnas. I dagsläget pågår dock ingen planering av Gullbergsvass.

Inom planen, söder om kvartersbebyggelsen, planeras ett torg med mycket grönska. I översiktsplanen föreslås i Gullbergsvass ett parkrum i förlängningen av torget åt öster. Den tänkta sträckningen är från torget och fram till Skansen Lejonet. Direkt väster om kvartersbebyggelsen, utanför planområdet, utvecklas Bergslagsparken som är tänkt att innehålla platser för vila och rekreation, social samvaro, behagligt lokalklimat och mötesplatser. I Bergslagsparkens östra del planeras det även för någon form av verksamhet så som ett café eller dylikt. Sydväst om planområdet ligger centralstationen som knutpunkt till kollektivtrafik och öster om det finns Nordstan, ett shoppingcentrum med butiker och restauranger. I stadens centrum finns skolor, förskolor och vårdcentraler.

Utbyggnad bör i så stor utsträckning som möjligt ske samordnat mellan torget och Kämpegatan, eftersom växtbäddar på torget behöver sträcka sig under den västra gångbanan.

I bottenplanen på kvartersbebyggelsen planeras för centrumfunktioner.

### Privata och offentliga friytor

Bostäderna som inryms i kvarteret har inom kvartersmarken tillgång till en gård två-tre våningar upp, ovanpå våningar med centrumfunktion. Utemiljö finns också tillgänglig i form av takterrasser.

Allmän plats finns i väster där Bergslagsparken kommer vara tillgänglig för rekreation och samvaro, samt i söder där torg ska uppföras. I framtiden planeras också ett parkstråk genom Gullbergsvass med sträckning mot Skansen Lejonet som kommer tjäna som allmän plats. Längs med Gullbergs Kaj finns även planer på att anlägga en park, Kajparken, som kommer bidra med rekreativvärden till omkringliggande områden.

### Torg

Inom detaljplanen planeras ett torg söder om kvarteret. Torget planläggs som allmän plats. Mellan torget och kvarteret planläggs för en gata som föreslås regleras som gångfartsområde och integreras i torgets gestaltning. Utmed gångfartsområdet tillåts motordriven trafik i östlig riktning och cykeltrafik i båda riktningarna. Parkeringsgaraget till Västlänkens station Centralstationen för den östra uppgången ska angöras via torget i den södra delen av aktuell detaljplan. Delar av torget inom detaljplanens södra del kommer därför att användas för fordonstrafik som kommer köra via ramp ned till parkeringsgaraget. Detta är planlagt i *Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass*.

Ett gestaltungsförslag har tagits fram för torget och gångfartsområdet inför granskning av detaljplanen (White Arkitekter, 2024). Handlingen visar ett tidigt förslag för torget inom aktuell detaljplan, men även för den del av torget som är planlagd i angränsande detaljplan för Västlänken station Centralen. Förslaget kommer fördjupas i kommande projektering och frågor kopplat till genomförbarhet studeras vidare, vilket innebär att delar av förslaget kan komma att justeras.

I gestaltungsförslaget beskrivs torget som Centralenområdets nya vardagsrum, en grönskande plats att stanna till på för en stunds återhämtning och en förlängning av närliggande bostäders egna vardagsrum. Här finns även möjlighet för längre vistelse i större sällskap och gott om sittplatser. Under ett rutnät av träpelare med vajrar och träd skapas platser att vistas på. Vajerhängd belysning svävar över de sociala ytorna. Klätterväxter på vajrar skapar grönskande tak där det är svårt att få plats med träd. I den östra delen av torget, närmst Kämpegatan, skapas en större sammanhängande planteringsyta med träd och varierad växtlighet i form av olika buskar och perenner. I den södra delen av parken möjliggörs för dagvattenmagasin och tillhörande uppställningsplats för fordon. Träd och växtlighet på torget föreslås vara varierad för att bidra till biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster.

I den norra delen av torget, som planläggs som gata, finns det utrymme för uteserveringar och sociala ytor i gott solläge. Gatan möbleras med sittplatser och planteringsytor för att säkerställa att låga hastigheter hålls. Planteringarna invid gatan föreslås omhändertata och rena dagvatten.

## ILLUSTRATIONSPLAN

1:400 (A3)



Figur 38. Tidigt gestaltungsförslag av torget och gångfartsområdet. Del av torg och gata som markeras med vit opacitet är planlagda i angränsande detaljplan. Förslagens genomförbarhet kommer studeras vidare i projekteringen, där bland annat de upphöjda planteringsytorna kring rampen (i angränsande detaljplan) behöver utredas i detalj. Av: White Arkitekter (2024)

### Barns vistelse

Bostadsgården är den friyta som tillskapas och som direkt lämpar sig för barns lek och vistelse. Bergslagsparken kommer erbjuda sittytor, mötesplatser och möjlighet till utforskande av växtlighet och terrasseringsar. Torget i söder inom detaljplanen kan erbjuda grönska, sittmöjligheter och vissa mindre lekenslag, men platsen kommer inte utformas primärt för barns vistelse på grund av dess läge invid trafikerade gator.

### Målvärde offentlig friyta Centralenområdet

Målvärdet 15% offentlig friyta i Centralenområdet uppnås inte med hjälp av detaljplan för Kämpegatan. Inom planområdet uppgår andelen offentlig friyta till 16%. Detaljplan för Kämpegatan bidrar till att höja den procentuella andelen friyta i Centralenområdet med ca 0,5%. Tillsammans med övriga planlagda friytor i närområdet blir den totala andelen friyta 8%, varav drygt 1% är gröna friytor. Även om inte målvärdet för friyta uppnås bedöms planen ha en positiv verkan utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv eftersom den bidrar till en ökad andel friyta.

### Sociala aspekter och åtgärder

Under arbete med granskningshandlingar för aktuell detaljplan har barnperspektivet förtydligats i planbeskrivningen, enligt avsnittet nedan.

Planbeskrivningen har också förtydligats avseende hur detaljplanen bidrar till de mål och åtgärder som har identifierats inom socialkonsekvensanalysen och konsekvenserna av detaljplanen har analyserats.



## GRANSKNINGSHANDLING

Inför samråd av detaljplan genomfördes en workshop utifrån Göteborgs stads matris för social- och barnkonsekvensanalys. Workshopen genomfördes genom två övningar.

1. Först besvarades frågor om vilka sociala värden som finns i omgivningen idag och vilka möjliga sociala värden som är viktiga att tillskapa på platsen, samt vilka risker finns, eller kan uppkomma, genomutvecklandet av planen.
2. I den andra övningen fylldes Göteborgs stads matris för SKA/BKA i. Det genomfördes i tre steg där *möjliga värden* placerades ut, följt av *eventuella risker*. Sedan övergick mötet i mindre grupper som tillsammans placerade ut *åtgärder och mål*.

Resultatet av social- och barnkonsekvensanalysen redovisas i sin helhet i ett separat dokument, *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys*. De mål och åtgärder som identifierats i arbetet beskrivs i den löpande texten nedan.

### Barnperspektiv

Platsen för planområdet är en del av en idag svåråtkomlig yta bestående av främst infrastruktur vilket gör att platsen inte lämpar sig för barns vistelse och lek. Planförslaget utvecklar platsen till en säkrare och mer tillgänglig stadsdel men platsen är fortsatt inte den mest lämpliga för barn då den är omringad av stora mängder trafik.

### Sammanhållen stad

För att skapa en sammanhållen stad är det viktigt att skapa befolkade och trygga områden. För att få en levande och trygg stad under större delen av dygnet har det i detta område bedömts viktigt att få in fler boende och verksamheter i entréplan vilket detaljplanen föreslår.

För att ytterligare stärka tryggheten i området är det viktigt att möjliggöra för öppna verksamheter i bottenvåningarna. Genom detta kan också nya mötesplatser växa fram. Byggnadens gatuplan och plan 1 får användas för centrumverksamhet och detta ger förutsättningar för verksamheter att vända sig mot park i västerläge och torg i söderläge. Kvarteret kommer att innehålla både bostäder och centrumverksamheter och detaljplanen ger goda förutsättningar för restaurang eller andra typer av uteserveringar i bra väderstreck.

### Samspel och vardagsliv

Detaljplanens torg ligger nära uppgången till Västlänkens station Centralen och blir en offentlig plats som kan bidra till samspel och vardagsliv i området. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter mot både torg och intilliggande park. Planen skapar även goda möjligheter till stråk och kopplingar för gående, cykel och fordonstrafik. Bostäderna får en privat gård som kan nyttjas av alla boende i kvarteret som skapar möjlighet till samliv och rekreation.

Det blir viktigt att utforma gården och terrasserna med särskild omsorg, som uppmuntrar till aktivitet och utevistelse. Plankartan har försetts med en planbestämmelse inom den framtida bostadsgården som anger att *Tak ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter*. Detta syftar till att bidra till bostadsgårdens utformning och trivsel, genom ökade

## GRANSKNINGSHANDLING

förutsättningar för plantering. Gestaltning av bostadsgården hanteras dock inte inom detaljplanen.

Detaljplanen tillskapar inte någon offentlig service så som förskola, eller särskild yta för barns lek och vistelse. Detaljplanen möjliggör för bostäder och det finns risk att detaljplanen bidrar till ytterligare brist på förskoleplatser i Centralenområdet.

### Identitet

I dagsläget präglas området främst av infrastruktur och verksamheter. Detaljplanen bedöms bidra positivt till områdets utveckling mot blandstad. Detta bedöms bidra till en förändrad identitet. Detaljplanens torg och den närliggande Bergslagsparken skapar möjlighet för att minska upplevelsen av trafikbarriärer i området och i stället stärka förutsättningarna för trivsam stadsmiljö och grönska.

Inom arbete med detaljplan tas ett utformningsförslag fram för torget, både den del som ingår i aktuell och den del av torget som ingår i Detaljplan för västlänken station centralen. Inom detta arbete tas hänsyn till målnivåer för grönytefaktor. Exploateringsförvaltningen ansvarar för utredningen.

Det blir viktigt att försöka skapa lugna gator mellan byggnad och torg samt park. Gatan mellan kvarteret och torget planeras som gångfartsområde, vilket bidrar till att skapa lugna gator.

Inför granskning av detaljplan har arbete fördjupats avseende utformning och gestaltning av kvarteret inom detaljplanen. Kvarterets centrumnära läge, i närheten av Västlänken östra station, Bergslagsparken och framtida torg ställer höga krav på utformning som också påverkar områdets framtida identitet.

### Hälsa och säkerhet

Kvarteret inom planen utformas med en sluten gård som uteplats och terrasser på taken för att uppmuntra till utevistelse. Mellan kvarteret och torget utformas gatan som ett gångfartsområde, för att skapa tryggare miljöer som är trafiksäkra att röra sig i. I arbetet med detaljplanen har det bedömts viktigt att tillskapa aktiviteter och verksamheter som ger ögon på platsen över olika tider på dygnet. Busshållplatsen vid Kämpegatan placeras i anslutning till kvarteret vilket också bidrar till en bra överblick och trygghet över dygnet.

Utformningen av torget har som målsättning att skapa god överblickbarhet. Det är viktigt att undvika trånga utrymmen och hörn samt arbeta med belysningen.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för utredningen som tas fram parallellt med detaljplanen.

Kämpegatans utformning har utgått från att tillskapa trädrader och gröna ytor på båda sidor samt god framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. I arbetet med detaljplanen har avvägningar gjorts för att hantera trafiken genom tydlig struktur för olika färdstätt, men också inrymma grönska och vistelseytor för att skapa bra miljöer för både mental och fysisk hälsa.

### **Teknisk försörjning**

Ett ledningsstråk finns inlagt i detaljplanen för Västlänken vilket sträcker sig under planområdets torgyta.

I Kämpegatan planeras för att placera ledningar centralt i gata samt gångbanor för att inte komma i konflikt med trädplanteringar.

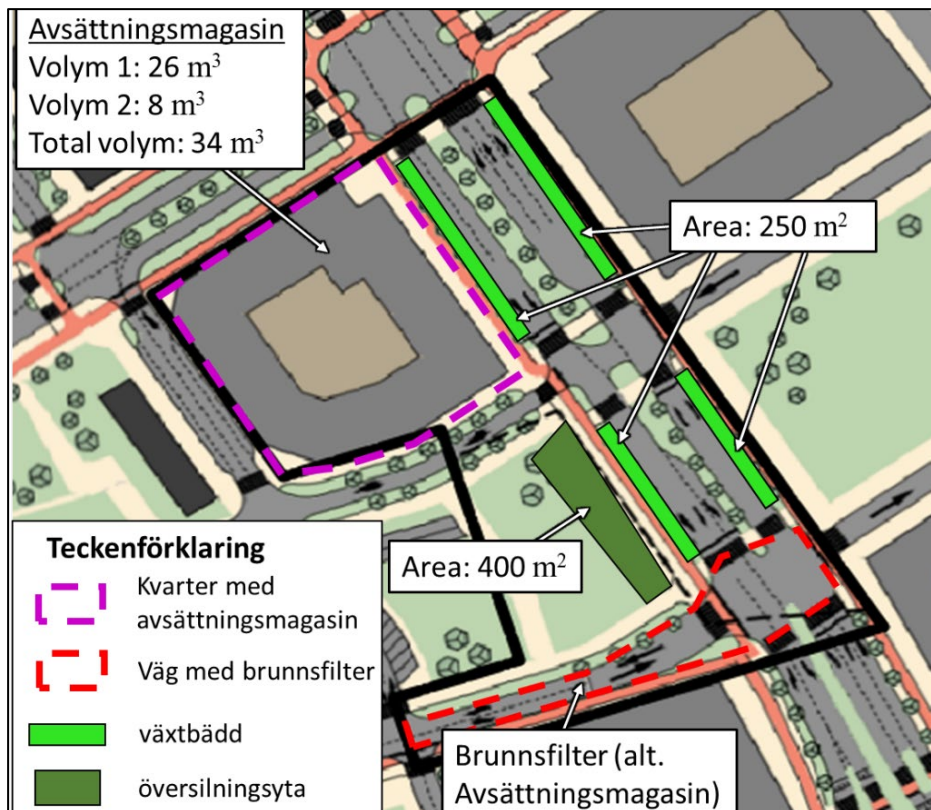
### **Fjärrvärme och fjärrkyla**

I den norra delen av Kämpegatan inom planområdet behöver det även förläggas ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Totalt behövs fyra 800 mm-ledningar. Ledningarna projekteras inom ramen för projekt Västlänken station centralen.

Utgångspunkten är att dessa ledningar och Kretslopp och vattens ledningar förläggs i Kämpegatans körbanor. Mindre ledningspaket för till exempel opto och el förläggs i gångbanan på västra sidan invid kvarteret. I cykelbanan mellan trädrad och möblerings/grönzon ska inga ledningar förläggas, för att möjliggöra en gemensam växtbädd som sträcker sig under cykelbanan.

### **Dagvatten**

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2024) har tagits fram för detaljplanen. Föreslagna dagvattenanläggningar presenteras i figur nedan. Placering, utformning och gestaltning av dagvattenanläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Förslagen beräknas leda till att planen klarar Göteborgs stads målvärden med god marginal. Föroreningsbelastning beräknas minska jämfört med befintlig situation och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. För att uppnå fördröjningskrav och målvärden för föroreningar föreslås avsättningsmagasin på kvartersmark. På allmän plats föreslås rening i växtbäddar utmed gator och brunnsfilter. Om möjligt föreslås även dagvatten från torg-/parkyta avledas till översilningsyta, detta är dock ej nödvändigt för att uppfylla reningskrav.



Figur 39. Schematiska placeringar av föreslagna dagvattenanläggningar inom planområdet. (Bild: Kretslopp och vatten, 2024)

Dagvatten från planen avleds i ledningssystem, utan att passera markavvattningsföretag, till utlopp i Trollhättogatans förlängning. I skrivande stund planeras nedströms system behållas i sin helhet. Kapacitetshöjande åtgärder krävs dock på dagvattensystemet inom Centralenområdet, inklusive Kämpegatan, för att systemet ska uppfylla dimensioneringskriterier. Nya dagvattenledningar och fördröjning behövs.

Mellan samråd och granskning har staden tagit ett inriktningsbeslut om att arbeta vidare med förslaget att placera magasinet i Gullbergsvass utanför aktuell detaljplan för Kämpegatan. Dagvattenmagasinet är inte nödvändigt för Kämpegatans detaljplan men krävs för att uppfylla dimensioneringskriterier för Centralenområdet i stort. Utredningen kring dagvattenmagasinet är dock inte klar och det kan fortfarande bli aktuellt med ett mindre dagvattenmagasin inom planlagd torgyta i detaljplan för Kämpegatan för att ytterligare avlasta ledningsnätet.

#### Kvartersmark

Utredningen visar att det inom kvartersmark behövs 28 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym för att uppfylla Göteborgs Stads krav på lokal fördröjning, att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. 8 m<sup>3</sup> av magasinet föreslås vara ytterligare permanent volym för sedimentering. Volym för sedimentering är nödvändig för att uppnå rening i magasinet. Magasinet underhålls främst genom rensning av sediment.

## GRANSKNINGSHANDLING

Planen innehåller en planbestämmelse om att minst 30 m<sup>2</sup> av kvarteretsmarken inte får bebyggas och ska vara tillgängligt för fördröjning och rening av dagvatten. Inom detta område kan dagvattenmagasin placeras. Genom att hantera dagvattnet på förgårdsmarken behöver inte dagvattenhantering anordnas på gården och gårdsytan kan i stället utformas med fokus på vistelse för de boende.

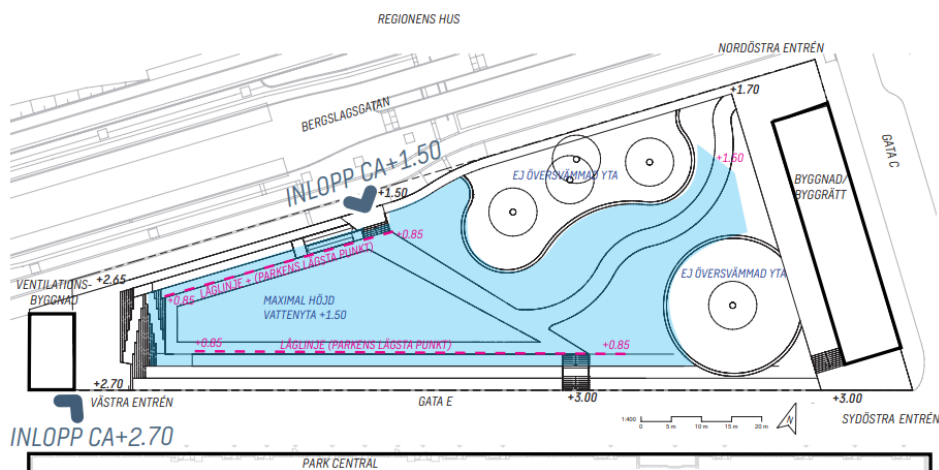
### Skyfall

En skyfallsanalys (Kretslopp och vatten, 2024) har tagits fram inom arbete med detaljplanen. Skyfallsanalysen konstaterar att detaljplanen utgör en liten yta och små flöden förväntas vid skyfall. Det observeras att ytvattnet från Kämpegatans område delas i två huvudrinnvägar, en rinnväg längs Kämpegatan som rinner norrut till Bergslagsgatan och vidare till Bergslagsparken, och en andra rinnväg som rinner via Gata C och gata D och vidare till Bergslagssparken som är utformad som en skyfallsyta. En del av flödet förväntas hanteras i det allmänna ledningsnätet medan resterande vatten förväntas avrinna till Bergslagsparken.

Med den höjddata som finns går det att konstatera att vattnet inte förväntas rinna österut mot Gullbergsvass. Kämpegatan ska också bidra till detta genom att luta i en nordvästlig riktning.

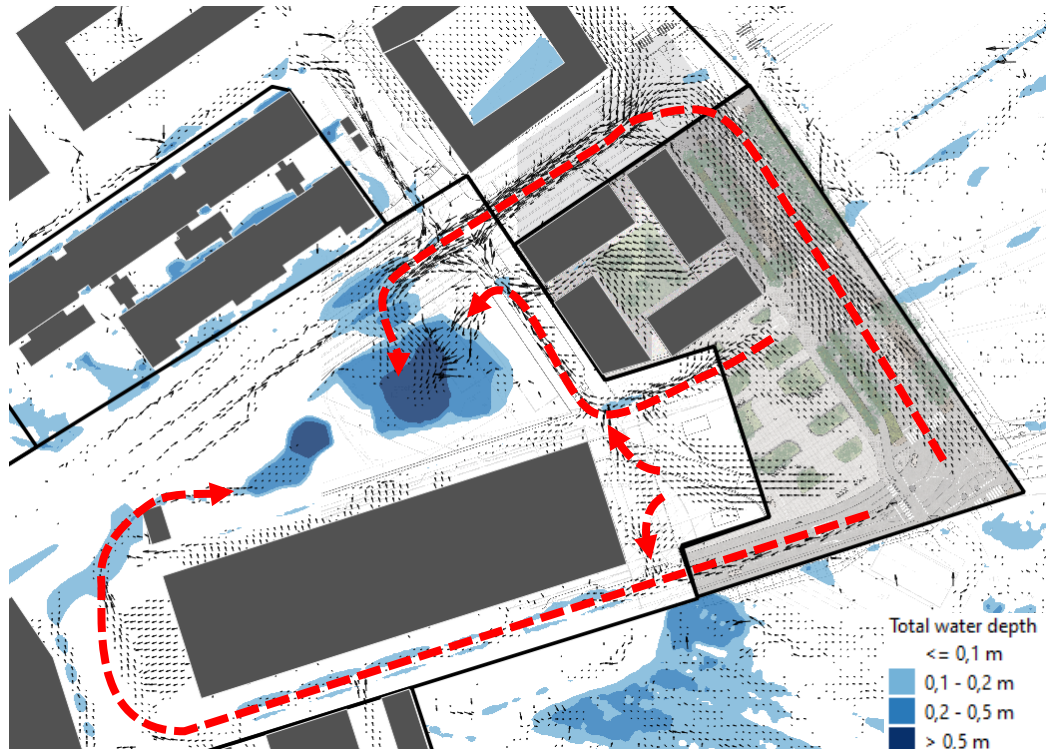
Kretslopp och vatten har gjort bedömningen att Bergslagsparken behöver kunna hantera en skyfallsvolym om ca. 850 m<sup>3</sup> (Kretslopp och vatten, 2023). Av den totala volymen består endast en del av behov som genereras från detaljplan för Kämpegatan och resterande del från andra närliggande områden. Bedömningen gjordes för att tydliggöra vilken volym som behöver kunna hanteras för att skapa en robust skyfallshantering för Centralenområdet.

Med volymen som förutsättning har Exploateringsförvaltningen tagit fram en principiell gestaltning för Bergslagsparken. Gestaltningen visar att Bergslagsparken kan omhänderta 850 m<sup>3</sup> utan att påverka befintliga träd och möjliggöra andra önskade funktioner i parken i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 40. Illustration från tidigt utformningsförslag för Bergslagsparken. Blå markerad yta motsvarar maximal utbredning av skyfallsvatten vid 100-års regn. Utlopp och detaljerad höjdsättning ska utredas vidare. (Sweco, 2024)

Med de givna modellförutsättningarna förväntas det ytliga flödet som genereras av Kämpegatans planområde under klimatanpassat 100-årsregn nå upp till cirka 360 l/s, med en ackumulerad volym på cirka 340 m<sup>3</sup>. På vägen mot Berglagsparken kommer en del av denna volym att dräneras genom ledningsnätet, vilket innebär att Kämpegatans område förväntas bidra med mindre än virka 340 m<sup>3</sup> till Berglagsparkens fördröjningsvolym.



Figur 41. Skyfallsresultat vid klimatanpassat 100-årsregn över detaljplan Kämpegatan med planerade höjder. Röda pilar visar huvudstråk för avrinning till Berglagsparken. Blå färg visar vattendjupet på markytan och svarta pilar motsvarar vattenhastighet (Kretslopp och vatten, 2023).

Det förväntas inte bildas vattensamlingar vid det planerade kvarteret och tillgängligheten till byggnadens entréer bedöms därav vara god.

Hela Centralenområdet är under exploatering och det kvarstår osäkerheter kring hur delar kommer att utformas och därför är det osäkert om eller hur framkomlighet till och från planområdet kommer att påverkas. Skyfallsanalysens resultat visar emellertid att vägarna inom planområdet är framkomliga.

Inom omgivningen pågår arbeten och planering för byggnader, vägar och ledningsnät. Genom en skyfallsmodellering har det kontrollerats att nedströmsliggande områden ej påverkas negativt. Det bedöms teoretiskt möjligt att undvika en försämring av översvämningssituationen utanför planen. Det har i skyfallsmodelleringen även säkerställts att delar av flödet och volymerna från DP Kämpegatan teoretiskt sett kan hanteras inom Berglagsparken. (PM Skyfallsanalys, 2024)

För spårområdet söder om Kämpegatan förväntas en marginell ökning (ca 1 cm) av vattennivån. Ökningen bedöms dock ej medföra några ökade konsekvenser för

## GRANSKNINGSHANDLING

spårområdet. Östra sidan av Kämpegatan påverkas inte negativt vid en skyfallssituation av detaljplanen. (PM Skyfallsanalys, 2024)

I de två östra byggnadsdelarna är rinnvatten för skyfall dimensionerande för höjdsättningen och där regelras att färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter.

### Högvatten

På den västra sidan av kvartersmarken är högvatten dimensionerande vid höjdsättning. Mellan samråd och granskning har planbestämmelse lagts till på plankartan som regleras att byggnadsdelarna i nord- och sydväst ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8. Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsskydd (2019-04-25). I den sydvästra byggnadsdelen, där planerad garagedfart placeras, görs ett avsteg från TTÖP. I den aktuella byggnadsdelen ska öppning i byggnad på en lägre nivå än +2,8 anordnas med översvämningsskydd.

Enligt TTÖP ska prioriterade stråk och utrymningsvägar ligga på minst + 2,1 m med hänsyn till översvämning vid högvatten. Stadens utgångspunkt är att detaljplanen utgår från de planeringsnivåer som är angivna i TTÖP. Inom centrala Göteborg bedöms det inte rimligt att höja de beslutade planeringsnivåerna. För att långsiktigt skydda centrala staden är ett högvattenskydd nödvändigt och inom staden pågår arbete kring hur högvattenskyddet ska bekostas och byggas ut, inom hela älvstaden.

Hela Centralenområdet är under exploatering och det kvarstår osäkerheter kring hur delar kommer att utformas och därför är det osäkert om eller hur framkomlighet kommer att påverkas. Vägarna inom planområdet är framkomliga och framtida detaljplaner behöver också uppfylla TTÖP:ens krav på framkomlighet.

Överdäckningen av Götaleden utgör en höjdbarriär mellan aktuell detaljplan och älven, vilket är positivt gällande högvatten i havet. Detaljplanen är däremot inte beroende av detta skydd, eftersom planerade gatuhöjder inom planområdet är minst +2,1 m ö h och färdig golvnivå regleras till minst +2,8 m ö h i plankartan, vilket följer TTÖP:ens krav på planeringsnivåer för högvatten i havet. För de östra delarna av kvarteret är det dock i stället planeringsnivåer för skyfall som blir dimensionerande för färdig golvnivå.

### Höjdsättning

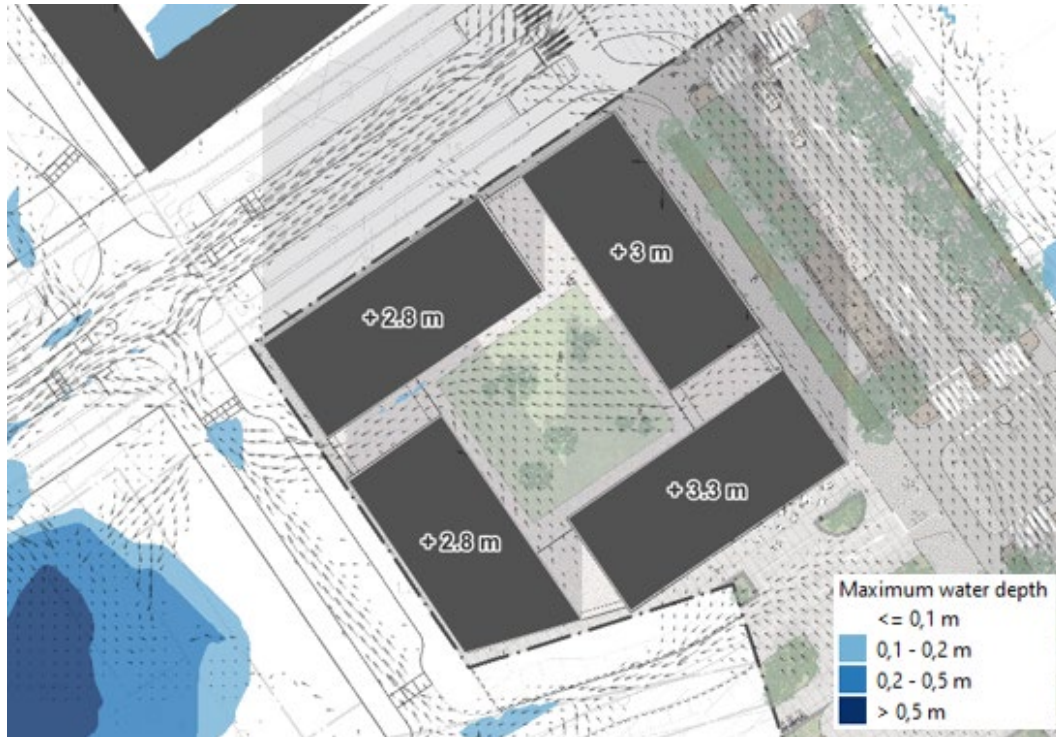
Detaljplanen reglerar inte markhöjder i plankartan. Höjdsättningen för Kämpegatan anpassas efter omkringliggande detaljplaner. Valet att inte låsa höjderna i plankartan är gjort för att inte sätta begränsningar inför detaljprojekteringen. Höjdsättningen för Kämpegatan ska hantera skyfall med framkomlighet och färdig golvnivå enligt TTÖP och att det blir möjligt att plantera träd ovan Västlänken. Preliminär höjdsättning för Kämpegatan finns utsatt i kartan i Trafik och utformningsförslag, (Sweco, 2024-04-03).

Nedan illustreras de höjdnivåer som detaljplanarbetet har utgått från.

- Kämpegatan ska luta mot Bergslagsparken, för att leda skyfallsvatten till Bergslagsparken.
- Planerade gatuhöjder inom planområdet är minst +2,1 m ö h, med hänsyn till högsta högvatten i hav.

## GRANSKNINGSHANDLING

- Färdig golvnivå regleras till minst +2,8 m ö h i plankartan, med hänsyn till högsta högvatten i hav.
- Byggnader ska utformas med färdig golvnivå 0,2 meter ovan vattenyta vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100 års regn.



Figur 42. Planskiss med förslag till lägsta färdiggolvnivå för att uppnå TTÖP (Göteborgs stad, 2024). Baserat på planerad höjdsättning, motsvarar nivåerna 20 cm marginal över högsta vattennivå i rinnvägarna bredvid byggnaderna.

### Vatten och avlopp

Allmänt VA-ledningsnät är inte utbyggt i området men planering pågår genom arbetet med detaljplanen. Det planeras för större VA-ledningar under körfälten i östra delen av Kämpegatan. Ledningarna dimensioneras dels för att kunna försörja kommande bebyggelse inom planområdet, dels för att kunna byggas vidare på mot Gullbergsvass och andra närliggande framtida projekt.

Befintliga ledningar som hamnar i konflikt med kommande kvarter flyttas ut i gata väster om kvarteret.

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas för brandvattenförsörjning i enlighet med publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Det finns inga planerade anslutningspunkter. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningar.

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska



## GRANSKNINGSHANDLING

tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spillvattensystem.

### **El och tele**

För att detaljplanen ska anslutas till elnätet behövs en ny transformatorstation inom planområdet. I detaljplanen anges E, teknisk anläggning, inom kvartersmark för bostäder.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Inom området har Skanova ledningar för telefoni och Tele2 har ledningar för fiber. Ledningarna kommer behöva flyttas i och med utvecklandet av planen.

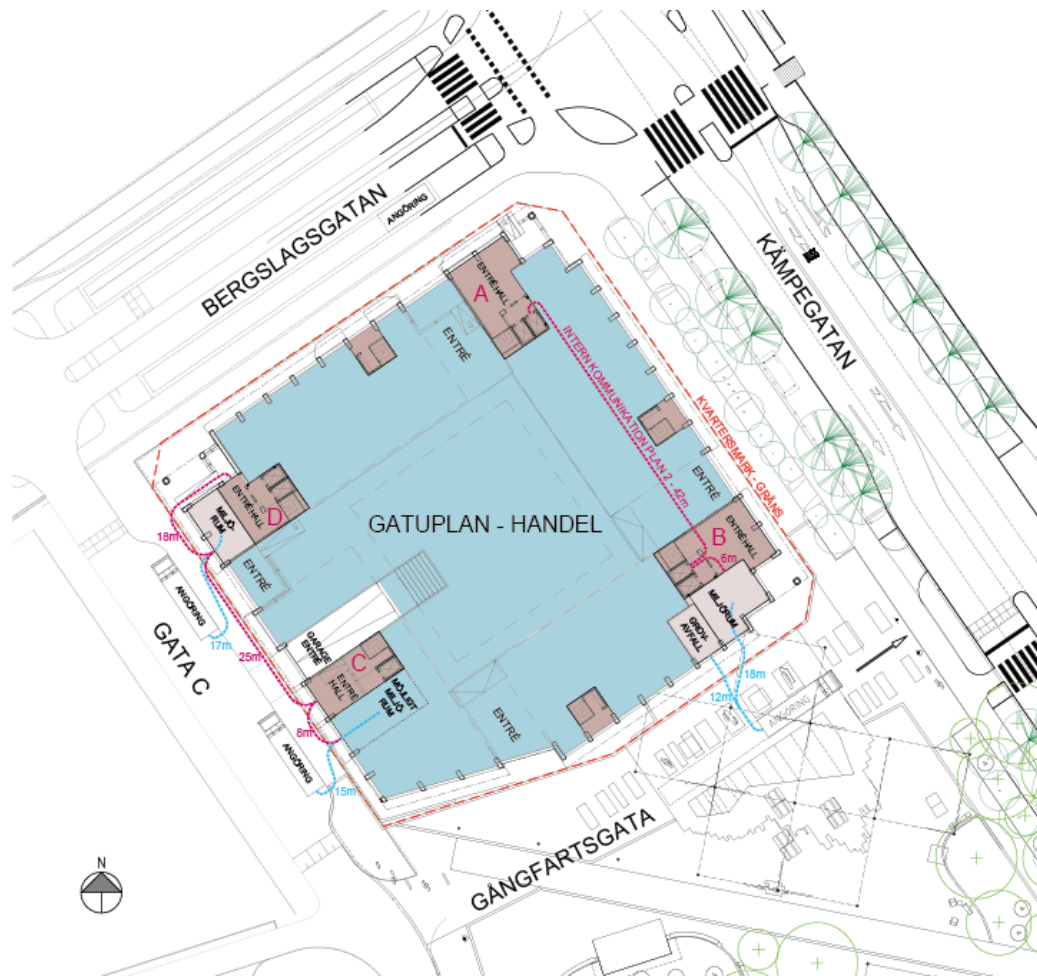
### **Högspänningsledningar**

Högspänningsledningar kommer att förläggas i Kämpegatan vidare mot Bergslagsgatan.

### **Avfall**

Avfallshanteringen anordnas inom föreslaget kvarter. Renhållningsfordon kommer ha plats för säker angöring på gångfartsområde söder om kvarteret och i angöringsficka väster om kvarteret.

I angöringsfickan på västra sidan finns möjlighet att reglera en lastplats (15 meter) för att nå ett miljörum på denna sida av kvarteret. I gångfartsområdet behövs inga särskilda angöringsplatser, då renhållningsfordon kan stanna i gatan och bakomvarande fordon får vänta. Längs Bergslagsgatan och Kämpegatan är inte möjligt att anlägga miljörum eftersom det inte finns möjlighet att angöra där. Eventuella restauranglokaler längs dessa sidor av kvarteret måste lösa system för fettavskiljare så att dessa kan tömmas från samma platser som avfall hämtas ifrån.



Figur 43. Bild illustrerar möjlig angöring för renhållningsfordon. Bild: what! arkitektur.

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Under planarbetet har två geotekniskt utlåtande (Exploateringsförvaltningen, 2022 samt 2023) har tagits fram inom planarbetet. Det bedöms det inte förekomma några geotekniska hinder för exploatering av området. Det föreligger inga stabilitetsproblem inom planområdet idag. Ny byggnad inom aktuellt planområde kommer pålgrundläggas och eventuella marklaster kommer med avseende på sättningar att kräva kompensationsgrundläggning. Stabilitetsförhållandena för aktuellt planområde bedöms sammantaget som goda båda för befintlig och planerade förhållanden. Vid grundläggning av byggnader inom planområdet kommer grundläggningen behöva utgöras av pålgrundläggning som anpassas till Västlänken. Omgivningspåverkan och vibrationer skall beaktas vid projektering av grundläggning. Dock erfordras en platspecifik geoteknisk undersökning och utredning för att verifiera befintliga markförhållanden och innan val av lämplig grundläggningsmetod och projektering av densamma kan utföras. En platspecifik geoteknisk utredning krävs även för bygglov/startbesked. Kontroll att ovanstående efterlevs görs i samband med marklov och bygglov.

## GRANSKNINGSHANDLING

Staden upprättar aktuell detaljplan utan exploatör, vilket medför att grundläggning och konstruktion kommer att tydliggöras efter detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer markanvisningstävling ske. Frågor kring grundläggning och stabilitetsförhållanden kommer beaktas både under utredning och projektering av kvarteret och det efterföljande bygglovsskedet.

Inför granskning har staden kommunicerat med Trafikverket angående grundläggning och påverkan på riksintresse för kommunikationer. Det föreligger inga stabilitetsprolem inom planområdet idag och ingen risk för påverkan på riksintresse för kommunikationer bedöms finnas.

### **Vibrationer och stomljud**

Detaljplanen påverkas av risk för störningar i form av vibrationer och stomljud. Framtagen utredning (WSP, 2022) visar att det bedöms teknisk möjligt att klara riktvärden 0,4 mm/RMS för vibrationer. Utifrån framtagen utredning bedömer staden det möjligt att också klara Trafikverkets egna riktvärden för stomljud.

Vibrationer och stomljud påverkas av geotekniska förutsättningar, grundläggning och byggnadskonstruktion. Vid byggnation ska exploatör tillse att utifrånkommande ljud inte förs upp genom byggnadens konstruktion. Stomljud och vibrationer från järnvägstrafiken behöver beaktas för val av byggnadskonstruktioner.

Plankartan anger genom planbestämmelse gällande riktvärden för vibrationer.

### **Markmiljö**

Framtagen markmiljöundersökning (Göteborgs Stad, 2023) visar att i samband med exploatering av planområdet kommer hantering av föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten att bli en betydande fråga. Oavsett markanvändning bedöms det föreligga ett stort saneringsbehov av i stort sett allt fyllnadsmaterial.

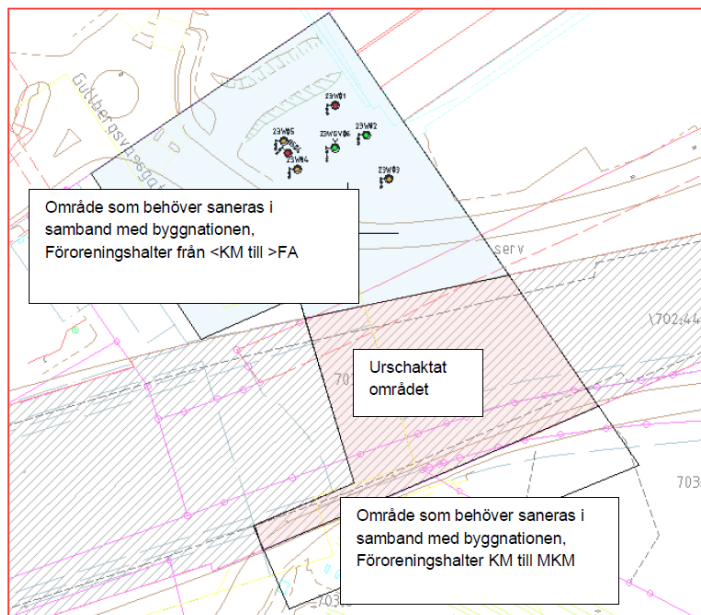
Det schaktvatten som uppstår i samband med schakter inom planområdet kommer vid läns hållning att behöva renas med avseende på både organiska föroreningar och tungmetaller. Pumpat schaktvatten till dagvatten eller recipient får inte överstiga Göteborg stads riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvatten och recipient.

Framtagen miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023) visar att inom planområdet planeras för nybyggnation av bostäder, centrumverksamhet och infrastruktur. Baserat på erhållit resultat gör WSP bedömningen att de föroreningar som påvisats kan medföra miljö- och hälsorisker med avseende på både nuvarande och planerad markanvändning. Hela den centrala delen av planområdet är redan urschaktad av NCC och Trafikverket i samband med byggnation av Västlänken. Fyllnadsmassorna i den norra delen av planområdet har heterogen föroreningsgrad och bedöms behöva saneras i samband med byggnation.

- Inom områden där det ska byggas bostäder eller förskola bör föroreningar med halter överstigande riktvärden för känslig mark åtgärdas
- Inom områden där det ska byggas verksamheter bör föroreningar med halter överstigande riktvärden för mindre känslig mark åtgärdas

## GRANSKNINGSHANDLING

I grundvattnet har halter av metaller uppmätts. Dessa halter bedöms inte innebära några miljö- och hälsorisker med avseende på vare sig nuvarande markanvändning eller i samband med nybyggnation av bostäder. Däremot skulle detta kunna innebära merkostnader vid schaktning i samband med ett eventuellt behov av rening av pumpat länsvatten. Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.



Figur 44. Uppmätta föroreningshalter i fyllnadsmaterialet varierar kraftigt inom undersökningsområdet.  
Från: Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023-08-30)

Plankartan anger att startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

### **Buller**

En trafik- och industribullerutredning (WSP, 2023) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bullerutredningen kompletterades mellan samråd och granskning med resultat för trafikbuller om fordonstrafik inte leds över framtida bangårdsförbindelse.

Detaljplanen anger generella planbestämmelser för ljudnivåer enligt gällande riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader.

### Fasader

Utredningen visar att samtliga fasader mot trafikerad sida, riskerar att i vissa våningsplan överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivåer. Samtliga fasadsidor mot trafikerad sida understiger 65dBA ekvivalent ljudnivå. Det möjliggör att tillskapa lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> mot trafikerad fasadsida.

## GRANSKNINGSHANDLING

För fasadsidor som riktar sig mot tilltänkt innergård understiger större delen av värdena fasadytan 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I större delen av kvarteret kan därför genomgående bostäder tillskapas.

För industrirelaterat buller visar utredningen att värden inte uppgår till mer än 37 dBA ekvivalent ljudnivå vid den värst bullerutsatta fasaden. Trafikbullersituationen blir där mer helt dimensionerande då trafikbullersituationen genererar mer än 10 dBA högre än industrirelaterat buller genererar vid någon beräkningspunkt.

### Uteplatser

Tilltänkt uteplats med utgång från våning 3 till takplanet (bostadsgården som benämns E1 i bullerutredningen) är en möjlighet till placering av en eller flera gemensamma uteplatser som klarar gällande riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Takterasser tillhörande övriga byggnadsvolymer är dock i behov av kompletterad avskärmning i form av bullerskyddsskärm för att klara riktvärden för uteplats. Om en eller flera gemensamma uteplatser erbjuds på bostadsgården, kan de privata uteplatser/balkonger ses som ett komplement till de gemensamma uteplatserna på innergården på bostadsgården.

### Lågfrekvent buller

En studie för lågfrekvent buller har också utförts och bedömningen visar att folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus bedöms kunna hanteras, förutsatt att framtida fasadreduktion, innehållande fönster, fasad och friskluftsventiler, motsvarar eller har en bättre reduktion än angiven schablonberäknad fasadreduktion. Osäkerheterna kring bedömning av lågfrekvent buller utomhus är stora, då det inte finns någon nationellt framtagna beräkningsstandard för lågfrekvent spridningsverkan.

### Ytterligare utredningsbehov

Miljöförvaltningen instämmer i de slutsatser som gjorts i trafik- och industribullerutredningen men bedömer att buller behöver studeras ytterligare i bygglovsskedet, då det finns en risk att resultaten från bullerutredningen i detaljplanen inte längre stämmer med situationen vid projektering och riktvärdena därför inte uppnås. Detta eftersom bullerutredningen utgår från att bebyggelse över Götaleden E45 genomförs, att andra planerade byggnader i området uppförs och att bullerskärm uppförs inom kvarteret mellan den södra och västra fasaden (mot Kämpegatan).

### **Luft**

En platsbedömning för luft har genomförts av Miljöförvaltningen för planområdet. Stöd togs i att det finns en serie beräkningar för olika scenarier framtagna för intilliggande detaljplaner, Norr om Nordstan och Överdäckningen. Trafiksiffrorna för den aktuella planen stämmer i stort överens med de som använts i beräkningen. Den bebyggelsestruktur som använts i luftberäkningarna liknar den som planeras i den aktuella detaljplanen.

## GRANSKNINGSHANDLING

Halterna av kvävedioxid och PM 10 ligger enligt beräkningarna klart under gränsvärdena i planområdet. Byggnadsstrukturen i området kommer inte ha långa, kontinuerliga gaturum med höga fasader utan vara mer uppbruten, vilket är positivt för luftkvaliteten.

Med tanke på den goda marginalen upp till gränsvärdena är Miljöförvaltningens bedömning att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

Ingen vidare utredning kommer därmed att utföras.

### **Kompensationsåtgärder**

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Området består främst av infrastruktur och industritomter. Inom området bedöms det inte finnas några värden som ska kompenseras. I detta projekt föreslås därför inga kompensationsåtgärder.

### **Grönytefaktor**

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljötmaningar.

#### Metod för grönytefaktor i Göteborg

I stadens metod sätts en målnivå för grönytefaktor för planområdets olika delar. Olika målnivåer tillämpas i olika delar av staden och som exempel ska en park nå en högre målnivå än kvartersmark. För att premiera de ytor och åtgärder som bäst hanterar de utpekade miljötmaningarna i det aktuella projektet görs en viktning av miljötmaningarna. På så sätt ges dessa större tyngd i beräkningarna. Kommunen tillsammans med exploitören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

#### Målnivåer Detaljplan Kämpegatan

Målnivåer för grönytefaktor inom aktuell detaljplan är 0,15 för gata, 0,55 för torget och 0,25 för mycket tät bostadsbebyggelse (bebyggelsekvarteret).

En viktning av miljötmaningarna inom planen har utförts och ligger till grund för beräkningarna:

- Biologisk mångfald 5%
- Buller 20%
- Dagvatten 20%
- Lokalklimat 10%

## GRANSKNINGSHANDLING

- Luftkvalitet 25%
- Rekreation 20%

### Kvarteret

Vid framtagande av granskningshandlingar för detaljplanen har beräkning av grönytefaktor tagits fram (what! arkitektur, 2023). För att uppnå målnivå 0,25 i grönytefaktor föreslås följande utformning.

#### Förgårdsmark

- Hårdgjord förgårdsmark avvattnas till vegetationsytor för fördröjning och rening. Minst 30m<sup>2</sup> av kvartersmarken ska enligt planbestämmelse användas för detta ändamål.

#### Innergård

- Föreses med uteplatser för lägenheter i markplan. Uteplatsyta utförs i halvöppna hårdgjorda ytor i kombination med planteringar och häckar.
- De gemensamma delarna av gården utformas med gångstråk av halvöppna hårdgjorda ytor på vegetationsklätt tak med ett jorddjup på minst 0,6m. Ytan kompletteras med solitära buskar samt planteringar.

#### Takterrasser

- I förslaget finns fyra separata takterrasser. De utformas med gångstråk och platsbildningar av halvöppna hårdgjorda ytor på ett vegetationsklätt tak med ett jorddjup på 21-50 cm. Planteringsytor kan med fördel bestå av upphöjda bäddar gentemot gångytor. Ytan planteras med solitära buskar samt perennplanteringar.

#### Alternativa åtgärder

- Tak som ej ska beträdas kan utföras som sedumtak, dvs. vegetationsklädda tak, för att ytterligare höja grönytefaktorn eller som substitut för någon av beräknade åtgärder/utformningsförslag. Fördelen med detta alternativ är att dagvatten från tak fördröjs vilket krävs av planbestämmelse.

I Göteborgs Stads manual för grönytefaktor i plan- och exploateringsprojekt anges att halvöppna, hårdgjorda ytor kan vara öppen asfalt, grus, singel, sand och andra ytor med hög genomsläpplighet för dagvatten. Till de halvöppna ytorna räknas också konstgräs. Grus, singel och andra svårframkomliga ytor får inte användas så att de minskar tillgängligheten för rörelsehindrade.

### Torget

Beräkning av grönytefaktor för torget har genomförts av Exploateringsförvaltningen utifrån det framtagna gestaltungsförslaget för torget (White arkitekter, 2024). För delen av torget som planläggs som gata inom aktuell detaljplan, beräknas grönytefaktorn till 1,39. Denna del uppfyller således målnivån om 0,15 som gäller för gata. För delen av torget som planläggs som torg inom detaljplanen beräknas grönytefaktorn till 0,39.

Torget uppfyller således inte målnivån om 0,55 som har satts i detaljplanen. Även med en annan gestaltning av torget bedöms det inte möjligt att uppnå målnivån. Detta eftersom utrymmet under mark är begränsat på grund av stora ledningsstråk och dagvattenmagasin, vilket innebär att det inte finns plats för ytterligare planteringsytor eller träd.

### Gator

Beräkning av grönytefaktor för gata har genomförts (Sweco, 2024). Beräkningarna visar att detaljplanen uppfyller grönytefaktor för gata, där målnivå är 0,15. Etapplösningen för Kämpegatan som genomförs inom aktuell detaljplan har ett värde på 0,19.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### **Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän platsmark i form av gata och torg finns inom planområdet.

Den allmänna platsen kommer till stora delar att urholkas av underliggande kvartersmark (järnvägsändamål) då Västlänken är belägen under mark. Det kan innebära att Trafikverket bygger ut delar av allmän plats som ett led i sitt ansvar om återställande av mark.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Markanvisad exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom respektive kvartersmark.

Trafikverkets järnvägsanläggning ansluter till detaljplanens allmänna plats, men järnvägsanläggningens kvartersmark ingår inte i planområdet.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Den framtida järnvägsanläggningen ligger inom: Detaljplan för järnvägstunneln Västlänken; tunnelmynningar, schakt med mera, Ändring av detaljplaner för järnvägstunneln Västlänken mellan Gullbergsvass och Almedal samt inom Ändring av detaljplaner för Västlänkens uppgång vid Johannebergs- och Olof Wijksgatan. Detaljplaner finns också för de planerade stationerna vid Haga och Korsvägen. Västlänken finansieras genom Västsvenska Paketet.

### **Drift och förvaltning**

Kommunen ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare/blivande fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Kommunen och Älvstranden Utveckling AB (Fastighets AB Raila) har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering gällande den del av Gullbergsvass 703:17 som är belägen inom planområdet. Lantmäteriförrättning för att genomföra fastighetsregleringen (om ca 6 670 m<sup>2</sup>) är vid tiden för framtagandet av



## GRANSKNINGSHANDLING

granskningshandlingen pågående. Marken avser att överföras till kommunens fastighet Gullbergsvass 703:44 innan antagandet av detaljplanen.

Nedan framgår de marköverföringar som är nödvändiga för att genomföra utbyggnad av allmänplatsmark.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet               | Erhåller mark | Avstår mark            | Markanvändning |
|-------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| Gullbergsvass<br>703:6  |               | Ca 1580 m <sup>2</sup> | Gata           |
| Gullbergsvass<br>703:58 |               | Ca 852 m <sup>2</sup>  | Gata           |
| Gullbergsvass<br>703:60 |               | Ca 3472 m <sup>2</sup> | Gata, torg     |

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats enligt fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

Berörande inlösen av mark inom Gullbergsvass 703:60 har kommunen och Jernhusen i exploateringsavtal för detaljplan Norr om Centralstationen avtalat om att Jernhusen ska avstå allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Avtalet är villkorat att detaljplan Norr om Centralstationen vinner laga kraft.

Berörande inlösen av mark inom Gullbergsvass 703:58 pågår förhandling mellan kommunen och fastighetsägaren Tornstaden (KB Bastiljen nr 1) vid tiden för framtagandet av granskningshandlingen.

Berörande inlösen av mark inom Gullbergsvass 703:6 har kommunen tecknat överenskommelse om fastighetsreglering gällande del av Kruthusgatan. Berörande den del av 703:6 som gäller området för uppställningsspåren är vid tiden för framtagandet av granskningshandlingen en pågående diskussion mellan kommunen och Trafikverket. Tiden för markavståendet och utbyggnad av gatan inom denna del av Gullbergsvass 703:6 är beroende av när uppställningsspåren kan tas bort. Det avses tecknas ett tilläggsavtal till befintligt avtal om flytt av spårfunktioner, se vidare under Gällande avtal.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken avses avstyckas till en eller flera fastigheter. Detaljplanen möjliggör även bildandet av tredimensionella fastigheter/fastighetsutrymmen.

Allmän platsmark urholkas av den tredimensionella järnvägsfastigheten Nordstaden \702:44\.

### Gemensamhetsanläggningar

3D-fastigheter kan skapa behov av gemensamhetsanläggningar om anläggningar ska vara gemensamma fastigheterna såsom VA-ledningar, trapphus med mera.

### Servitut

Gullbergsvass 703:60 belastas av servitut för utfart till förmån för Gullbergsvass 703:17 (1480K-2007F72.5) som behöver omprövas i samband med genomförandet av

## GRANSKNINGSHANDLING

detaljplanen, eftersom servitut behöver minskas i omfattning inom område som berörs av detaljplanen.

Gullbergsvass 703:6 och Gullbergsvass 703:60 belastas av servitut för grundkonstruktion under mark till förmån för Nordstaden \702:44\.

Servitut kan komma att behöva bildas inom kvartersmark beroende av hur fastighetsbildningen inom kvartersmarken genomförs.

Detaljplanen möjliggör utkragande balkonger ovan allmän plats och dessa säkerställs lämpligen med servitut.

Detaljplanen medger byggnation hela vägen ut till kvartersmarksgräns. Om byggrätten utnyttjas i den omfattning som detaljplanen medger så kan privata dräneringsledningar behöva förläggas inom allmän platsmark och därmed säkerställas rättsligt.

### **Ledningsrätt**

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen kommer allmänna ledningar att hamna inom allmän platsmark. Vissa typer av ledningsslag säkerställs med ledningsrätt även om de är förlagda i allmänplatsmark.

Inom kvarteret finns möjlighet att placera en transformatorstation (E<sub>1</sub>-område), vilken ska säkerställas med ledningsrätt.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderlig nätstation (E<sub>1</sub>-område) inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning gällande inlösen av allmän platsmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Kommunen och Älvstranden Utveckling AB (Fastighets AB Raila) har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering gällande den del av Gullbergsvass 703:17 (Fastighets AB Raila, Älvstranden Utveckling AB) som är belägen inom planområdet.

Del av Gullbergsvass 703:17 är upplåten med nyttjanderätt till Trafikverket. Under 2024 planeras en tillfällig väg byggas av kommunen i Kämpegatans sträckning som ersätter Trafikverkets tillfälliga väg i samband med Västlänken. Nyttjanderätten till Trafikverket ska därmed upphöra.

## GRANSKNINGSHANDLING

Gullbergsvass 703:58 (Kb Bastiljen Nr 1, Tornstaden) är upplåten med nyttjanderätt till Västtrafik AB till och med år 2032. Detaljplanen kommer att medföra att nyttjanderättsavtalet behöver omförhandlas och minskas i yta i samband med inlösen av allmän platsmark.

Ett avtal om kostnadsfördelning m.m. har tecknats mellan kommunen och Trafikverket år 2017 gällande avveckling av spårfunktioner på Gullbergsvass jämte nyanläggning i annat läge.

Kommunen och Trafikverket har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering gällande del av Kruthusgatan inom Gullbergsvass 703:6 (Trafikverket).

### **Avtal mellan kommun och Trafikverket**

Ett bevakningsavtal ska tecknas innan antagandet av detaljplanen mellan Kommunen och Trafikverket. Bevakningsavtalet säkerställer att Trafikverket genom bevakningsledare tillförsäkrar att Trafikverkets krav på statlig anläggning tillgodoses i samband med att en åtgärd som berör det statliga järnvägsnätet ska genomföras.

Ett tillägg till gällande avtal om avveckling av spårfunktioner avses tecknas mellan kommunen och Trafikverket som hanterar när gatan kan byggas ut inom planområdet med hänsyn till i vilken tid och omfattning uppställningsspåren kan avvecklas.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Diskussioner pågår mellan kommunen och fastighetsägare vilka är berörda av inlösen av allmän platsmark. Kommer man överens innan detaljplanen antas kan överenskommelse om fastighetsreglering (överlåtelse av mark och ersättning) tecknas mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

I det fall en överenskommelse inte kommer till stånd så har ägaren till Gullbergsvass 703:58 rätt till ersättning för intrånget av allmänplats.

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Gullbergsvass 703:17 (Fastighets AB Raila, Älvstranden Utveckling AB) för utförandet av framtida gatuanslutning till Kämpegatan, eftersom marken höjs i samband med byggnationen av Kämpegatan. En alternativ framtida gatuanslutning öster om Kämpegatan kan vara till nuvarande Gullbergsvassgatan inom Gullbergsvass 703:60 (Jernhusen Verkstäder AB). Ett sådant alternativ kräver överenskommelse mellan fastighetsägarna Gullbergsvass 703:17 och Gullbergsvass 703:60.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

## Dispenser och tillstånd

### Tidplan

Samråd: Kvartal 1-2 2023

Granskning: Kvartal 2 2024

Antagande: Kvartal 1 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

### Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

### Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

## Överväganden och konsekvenser

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser exploateringsgrad, dagsljus- och solljus, Kämpegatans utformning, bristen på förskole- och skolplatser i närområdet, kvarterets utformning och gestaltning samt avsteg från tematisk översiktsplan för översvämningsrisker.

### Exploateringsgrad och dagsljus- och solljus

Detaljplanens läge i centrala Göteborg och med goda möjligheter att resa kollektivt motiverar en hög exploatering inom det föreslagna kvarteret. I området finns det dock få bostäder samt stor brist på parker och annan offentlig friyta. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området och för att göra acceptabel miljö för de boende och för de som vistas i området möjliggörs en mindre torgyta samt en gård. Torgytan är till för alla som vistas i området. Gården är till för de boende och ger en möjlighet till utomhusmiljö med lite buller. Då gårdsytan är relativt liten finns en bestämmelse om att terrasser ska uppföras på minst 25% av takytan. För att minska konsekvenserna på utformningen av bostäder enligt dagsljus- och solljuskraV har kvarteret utformats med lägre tillåten byggnadshöjd åt söder och väster.

Även om exploateringsgraden är hög i aktuellt förslag så skulle den kunna bli högre med en annan markanvändning. Men stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostäder och torg som tillskapar friyta utgör viktiga inslag i stadsdelen för att möjliggöra en god bebyggd miljö.

### **Kämpegatans utformning**

Kämpegatan är en huvudgata genom området som blir viktig för att trafikförsörja Centralenområdet och en viktig länk i en eventuell Bangårdsförbindelse. Det har bedömts som viktigt att den har kapacitet för att möjliggöra biltrafik, kollektivtrafik, pendelcykeltrafik men samtidigt inte bli en väg endast för fordon utan även vara en attraktiv gata med plats för fotgängare och stadsliv och som bidrar till en attraktiv miljö.

Utifrån dessa aspekter föreslås en gata med en bredd på ca 39 m. Den gatusektioner som redovisas i detaljplanen är 39,5 m men det som planläggs är 35 m. Den mest östliga sidan av gatan bedöms inte behöva byggas ut i detta skede.

Kämpegatan föreslås få två körfält i varje riktning, två större trådrader, två zoner för mindre träd/grönska, cykel- och gångstråk på bägge sidor av gatan. Analyser visar att två körfält i varje riktning, med hållplatslägen i körbanorna, är en lösning som på ett bra sätt löser kollektivtrafikens anspråk på flexibilitet och framkomlighet, förutsatt de prognosticerade biltrafikmängderna via Bangårdsförbindelsen/Kämpegatan. Kontoret bedömer att två körfält i varje riktning skapar en god kapacitet men samtidigt begränsar flödet så pass att en attraktiv gatumiljö ändå kan skapas.

Om biltrafik inte tillåts på Bangårdsförbindelsen (vilket föreslås i den förstudie som tagits fram parallellt med planarbetet för Kämpegatan), blir biltrafikmängderna avsevärt mindre på Kämpegatan. De dubbla körfälten i varje riktning bedöms ändå behövas för att hantera att bussar stannar i körbanan vid hållplats (s k körbanehållplatser), samt svängfält i anslutningar till korsningar i norr och söder.

De gröna zonerna, två med högre träd och två med lägre växtlighet, ökar bredden på gatan men bedöms som positiv för att få in grönska och skapa en attraktiv rumslighet och öka orienterbarheten i området då det ger gatan en tydligare identitet.

### **Förskole- och skolplatser**

Inom detaljplanen och närområdet finns en stor brist av offentlig service, inte minst förskolor. Detaljplanen bidrar inte heller till området avseende offentlig service, så som förskola. I området finns ett stort underskott av förskoleplatser och detaljplanen riskerar att bidra till att ytterligare öka behovet, även om det är tänkt att bli studentbostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen bidrar positivt genom att tillföra bostäder i ett annars kontors- och verksamhetsdominerat område. Staden har tagit fram en övergripande förstudie för Centralenområdet gällande kartläggning av behov och förslag till övergripande lösning, samt möjliga platser för förskola och skola. Området vid Packhusplatsen och Kanaltorget är ett område där möjlig placering skulle kunna utredas vidare.

### **Utformning och gestaltning**

Inför granskning har detaljplanen kompletterats med planbestämmelser som syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet, och som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer tillgodoser det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden i Göteborg har fått gällande planering av klassisk och traditionell arkitektur. Plan- och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap. 3 § bland annat att kommunen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse. Plan- och bygglagen anger också i 2 kap. 6 § bland annat att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och

## GRANSKNINGSHANDLING

landskapsbilden. Med hänsyn till att detaljplanens närområde till största del omfattas av ny bebyggelse, så som Västlänken centralen, Region City och överdäckningen av Götaleden har stadsbyggnadsförvaltningen gjort avvägning i lämplig omfattning gällande styrning av kvarterets utformning mot just klassisk arkitektur.

### Avsteg från TTÖP

Med hänsyn till rådande marknivåer vid kvarteret mot Bergslagsparken blir det svårt anordna garagedfart med färdigt golv på +2,8 meter, vilket anges som planeringsnivå med hänsyn till högt vatten i centrala staden, enligt Tematisk tillägg till översiktsplanen (TTÖP). Under arbete med granskningshandlingar för detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en riskanalys översvämningshantering (2024-04-16) gällande avsteg från TTÖP kring möjligheten att tillåta öppning för garagedfart på en lägre nivå än +2,8, och hur ett eventuellt översvämningsskydd kan utformas.

Detta gällande garageinfart på +2,3. Detta avsteg har i denna utredning konstaterats vara acceptabelt förutsatt att åtgärder för att skydda människors liv och hälsa vidtas. Åtgärderna kommer även i viss mån skydda fastigheten mot egendomsskador.

Följande åtgärder föreslås:

- Rutin för översvämningshändelser inkl. avstängningsrutiner för hissar, kommunikation till boenden och verksamhetsutövare inom fastigheten samt generell förvaltning av backventiler
- Installation av backventiler i ledningsnätet
- Förhindrande av översvämningrisk för människors liv och hälsa genom något av följande: - Installation av automatisk avstängningsfunktion för hissar
- Temporära vallar utanför garageinfarten

### Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

#### Användningsbestämmelser för allmän plats

| Beteckning           | Bestämmelse   | Motiv till reglering  | Läge i kartan                                     |
|----------------------|---|---|---|
| GATA <sub>1</sub>    | Huvudgata   | Bestämmelsen syftar till att säkra god framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området.  | Avser Kämpegatan.                                 |
| (GATA <sub>1</sub> ) | Huvudgata.<br>Avgränsad vertikalt nedåt till +1,9 meter över angivet nollplan | Bestämmelsen syftar till att säkra god framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området. Gata avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken. | Avser Kämpegatan.                                 |
| GATA <sub>2</sub>    | Huvudgata som får överbyggas av bostäder och centrum                          | Bestämmelsen syftar till att säkra sikt och ge goda förutsättningar för gående att ta sig runt kvarteret men  | Avser ytan inom hörnavskärningarna mot huvudgata. |

## GRANSKNINGSHANDLING

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
|                      |  | det bidrar också till gestaltningen av kvarteret.   |   |
| GATA <sub>3</sub>    | Lokalgata  | Bestämmelsen syftar till att säkra god framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området.  | Avser Kruthusgatan och gata direkt söder om kvarteret (gata E).                 |
| (GATA <sub>3</sub> ) | Lokalgata. Avgränsad vertikalt nedåt till +1,9 meter över angivet nollplan   | Bestämmelsen syftar till att säkra god framkomlighet och möjliggör planens syfte att trafikalt knyta samman området. Gata avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken. | Avser Kruthusgatan och gata direkt söder om kvarteret (gata E).                 |
| GATA <sub>4</sub>    | Lokalgata som får överbyggas av bostäder och centrum   | Bestämmelsen syftar till att säkra sikt och ge goda förutsättningar för gående att ta sig runt kvarteret men det bidrar också till gestaltningen av kvarteret.  | Avser ytan inom hörnavskärningarna mot lokalgata.                               |
| TORG                 | Torg   | Bestämmelsen syftar till att säkra allmän plats.  | Gäller för del av torgytan i detaljplanens västra del, söder om kvartersmarken. |
| (TORG)               | Torg. Avgränsad vertikalt nedåt till +1,9 meter över angivet nollplan  | Bestämmelsen syftar till att säkra allmän plats. Gata avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.   | Gäller för del av torgytan i detaljplanens västra del, söder om kvartersmarken. |
| (TORG <sub>1</sub> ) | Torg, angöringstrafik och ramp till parkeringsgarage.<br><br>Avgränsad vertikalt nedåt till +1.9 meter över angivet nollplan | Bestämmelsen syftar till att säkra tillfart till parkeringsgarage under mark. Torg avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.  | Gäller för del av torgytan i detaljplanens västra del, söder om kvartersmarken. |

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

| Beteckning        | Bestämmelse                                | Motiv till reglering   | Läge i kartan             |
|-------------------|--|--|---------------------------|
| B                 | Bostäder.                                  | Bostäder medges för att ge flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö. Bostäder i detta läge ger också goda förutsättningar för resor utan bil. | Inom hela kvartersmarken. |
| (B <sub>1</sub> ) | Bostäder som får underbyggas av huvudgata. | Bostäder får kraga ut över huvudgatan.   | Inom hörnavskärning.      |
| (B <sub>2</sub> ) | Bostäder som får underbyggas av lokalgata. | Bostäder får kraga ut över lokalgatan.   | Inom hörnavskärning.      |

## GRANSKNINGSHANDLING

|                   |  |  |                           |
|-------------------|--|--|---------------------------|
| C                 | Centrum                                  | Planområdets läge med närhet till regional kollektivtrafik är en viktig lokaliseringsfaktor för näringslivet. Det är som mest attraktivt att etablera kontor i närheten av centralstationen. Detta ger också goda förutsättningar för resor utan bil.<br><br>Centrum medger en flexibel användning där handel kan bidra till ett mer levande gatuplan. | Inom hela kvartersmarken. |
| (C <sub>1</sub> ) | Centrum som får underbyggas av huvudgata | Centrumverksamheter får kraga ut över huvudgata.   | Inom hörnavskärning.      |
| (C <sub>2</sub> ) | Centrum som får underbyggas av lokalgata | Centrumverksamheter får kraga ut över lokalgata.   | Inom hörnavskärning.      |
| E <sub>1</sub>    | Teknisk anläggning, transformatorstation | Kvarteret ska kopplas till elnätet och behöver då en transformatorstation.   | Inom kvartersmarken.      |

## Egenskapsbestämmelser

| Beteckning                       | Bestämmelse   | Motiv till reglering   | Läge i kartan   |
|----------------------------------|---|--|---|
| trädrad <sub>1</sub>             | Trädplantering i form av minst en trädrad på vardera sida av huvudgata ska finnas   | Eftersom gatan är bred är det viktigt att bryta upp gatan för att skapa mindre rum i en mer mänsklig skala. Bestämmelser syftar också till att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö. | Inom Kämpegatan.  |
| (trädrad <sub>1</sub> )          | Trädplantering i form av minst en trädrad på vardera sida av huvudgata ska finnas. Avgränsad vertikalt till +1,9 m över angivet nollplan. | Trädplantering avgränsas neråt vertikalt för att inte påverka detaljplan under som avser Västlänken.   | Inom Kämpegatan.  |
| s <sub>1</sub> (s <sub>1</sub> ) | Byggnadens gatuplan samt plan 1 får inte användas som bostadsrum.   | Syftar till att säkerställa aktivt bottenplan och möjligheten till kontor i detta centrala läge.   | Inom hela kvartersmarken, samt inom hörnavskärningarna. |
| s <sub>2</sub> (s <sub>2</sub> ) | Byggnadens våningsplan ovan plan 2 får inte användas för centrumändamål.  | Syftar till att möjliggöra bostäder i projektet.   | Inom hela kvartersmarken, samt inom hörnavskärningarna. |
| h <sub>1</sub>                   | Högsta totalhöjd är 18,0 meter över angivet nollplan  | Höjdbegränsningen syftar till att  | Gäller volymen i mitten.                                |



## GRANSKNINGSHANDLING

|                                  |   |  |   |
|----------------------------------|---|--|---|
|                                  |   | möjliggöra attraktiv stadsmiljö.   |   |
| h <sub>2</sub> (h <sub>2</sub> ) | Högsta nockhöjd är 55,0 meter över angivet nollplan                         | Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e3, e4,e5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.  | Gäller volymen med långsida mot Kämpegatan.                 |
| h <sub>3</sub> (h <sub>3</sub> ) | Högsta nockhöjd är 49,0 meter över angivet nollplan                         | Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e3, e4, e5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö. | Gäller volymen mot långsida mot Bergslagsgatan.             |
| h <sub>4</sub>                   | Högsta nockhöjd är 40,0 meter över angivet nollplan.                        | Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e3, e4, e5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö. | Gäller volymen mot långsida mot Bergslagsparken.            |
| h <sub>5</sub> (h <sub>5</sub> ) | Högsta nockhöjd är 46,0 meter över angivet nollplan                         | Kombineras med planbestämmelserna för utnyttjandegrad (e3, e4, e5) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiv stadsmiljö. | Gäller volymen mot långsida mot Kruthusgatans förlängning.  |
| ⌘ ○ ⌘                            | Utfartsförbud   | Bestämmelsen syftar till att säkra framkomligheten på Kämpegatan och att möjliggöra attraktiv stadsmiljö.  | Gäller mot Kämpegatan och gata söder om kvarteret (gata E). |
| f <sub>1</sub> (f <sub>1</sub> ) | Minst 25% av sammanlagda takytan på tak som ligger högre än 20.0 meter över | Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för utomhusvistelse  | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata,       |

## GRANSKNINGSHANDLING

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
|                                  | angivet nollplan ska utformas för utomhusvistelse  | och att möjliggöra god boendemiljö.   | även inom hörnavskärningar.   |
| f <sub>2</sub>                   | Fasad ska utformas med tydligt markerad sockelvåning i gatuplan  | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö.  | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.                               |
| f <sub>3</sub>                   | Minst 40% av arean på kvarterets fasader i gatuplan mot gata ska utgöras av transparent glasad yta   | Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.   | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.                               |
| f <sub>4</sub>                   | Bredden mellan glasade fasadytor i gatuplan ska vara högst 12 meter  | Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.   | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.                               |
| f <sub>5</sub> (f <sub>5</sub> ) | Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, puts eller natursten gäller ej mot innergård  | Syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet.   | Gäller fasad mot gata, inom hela kvartersmarken.                                    |
| (f <sub>6</sub> )                | Minsta fri höjd för utkragande byggnadsdel är 4,0 meter  | Syftar till att öka tillgänglighet och förbättra siktlinjer i gatuplan.   | Gäller inom hörnavskärningar.   |
| f <sub>7</sub> (f <sub>7</sub> ) | Balkong får kruga ut högst 0,5 meter och med minsta fri höjd om 5,0 meter över huvudgata   | Syftar till att möjliggöra för balkonger.   | Gäller fasad mot Kämpegatan, även inom hörnavskärning.                              |
| f <sub>8</sub> (f <sub>8</sub> ) | Byggnadens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering                                     | Syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet.   | Gäller inom hela kvartersmarken.  |
| f <sub>9</sub> (f <sub>9</sub> ) | Fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej gatuplan eller in mot innergård  | Syftar till att bidra till god arkitektonisk kvalitet.  | Gäller fasad mot gata, även inom hörnavskärningar.                                  |
| b <sub>1</sub>                   | Takbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter  | Syftar till att säkerställa möjlighet för olika sorters planteringar eller vegetation.  | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.                               |
| b <sub>2</sub>                   | Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2.8. Öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2.8 ska anordnas med översvämningsskydd. | Att tillåta öppningar på lägre nivå med översvämningsskydd är ett avsteg från översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsskydd (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning samtidigt som en garagedart tillåts. | Gäller i det sydvästra egenskapsområdet inom kvartersmark, där garagedart planeras. |
| b <sub>3</sub>                   | Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2.8  | Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsskydd (2019-04-25).   | Gäller i det nordvästra egenskapsområdet inom kvartersmark.                         |

## GRANSKNINGSHANDLING

|                                  |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|
|                                  |  | Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.  |  |
| b <sub>4</sub>                   | Färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen för skyfall utanför entrén, dock lägst +2,8 meter            | Detta stämmer med översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25). Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning.           | Gäller i de två östra egenskapsområdena inom kvartersmark.   |
| e <sub>1</sub>                   | Minsta våningshöjd mot gata i byggnadens gatuplan är 5,0 meter.  | Används för att reglera tillräcklig rumshöjd för verksamheter.   | Gäller inom alla byggnadsvolymer som vetter mot gata.  |
| e <sub>2</sub> (e <sub>2</sub> ) | Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e <sub>2</sub> och (e <sub>2</sub> ) betecknade områden är 8000 m <sup>2</sup> | Kombineras med höjdbestämmelserna (h <sub>2</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> , h <sub>5</sub> ) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. | Gäller volymen med långsida mot Kämpegatan.  |
| e <sub>3</sub> (e <sub>3</sub> ) | Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e <sub>3</sub> och (e <sub>3</sub> ) betecknade områden är 6600 m <sup>2</sup> | Kombineras med höjdbestämmelserna (h <sub>2</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> , h <sub>5</sub> ) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. | Gäller volymen med långsida mot Bergslagsgatan och volymen med långsida mot förlängningen av Kruthusgatan. |
| e <sub>4</sub>                   | Största bruttoarea ovan mark är 4500 m <sup>2</sup>  | Kombineras med höjdbestämmelserna (h <sub>2</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> , h <sub>5</sub> ) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. | Gäller volymen med långsida mot Bergslagsparken.   |
| e <sub>5</sub> (e <sub>5</sub> ) | Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e <sub>5</sub> och (e <sub>5</sub> ) betecknade områden är 6600 m <sup>2</sup> | Kombineras med höjdbestämmelserna (h <sub>2</sub> , h <sub>3</sub> , h <sub>4</sub> , h <sub>5</sub> ) för att begränsa volymen men samtidigt behålla en flexibilitet. | Gäller volymen med långsida mot torget.  |
| e <sub>6</sub>                   | Största bruttoarea ovan mark för transformatorstation inom hela användningsområdet är 50 m <sup>2</sup>                          | Syftar till att reglera lämplig omfattning för transformatorstation inom detaljplanen.   | Gäller all kvartersmark förutom i hörnavskärningarna.  |
| e <sub>7</sub>                   | Minst 30 m <sup>2</sup> av kvarteret får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten          | Enligt framtagen dagvattenutredning krävs detta för att omhänderta dagvattnet inom fastigheten.  | Gäller all kvartersmark förutom i hörnavskärningarna.  |

**Egenskapsbestämmelser (generella för all kvartersmark)**

| <b>Beteckning</b> | <b>Bestämmelse</b>   | <b>Motiv till reglering</b>  | <b>Läge i kartan</b>                      |
|-------------------|--|--|---|
|                   | Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0.4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (klockan 22–06) men värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s.   | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö. | Gäller all kvartersmark inom planområdet. |
|                   | Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m <sup>2</sup> gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller istället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö. | Gäller all kvartersmark inom planområdet. |
|                   | Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.   | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa god boendemiljö. | Gäller all kvartersmark inom planområdet. |

## GRANSKNINGSHANDLING

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm/m <sup>2</sup> yta. | Bestämmelsen är generell för detaljplaner och syftar till att säkerställa dagvattenhantering.   | Gäller all kvartersmark inom planområdet. |
|  | Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder av eventuella markföroreningar. | Syftar till att säkerställa markens lämplighet.   | Gäller all kvartersmark inom planområdet. |
|  | Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från den dag planen vinner laga kraft.   | Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. | Gäller för hela detaljplanen.             |

### Nollalternativet

Nollalternativet är ett referensalternativ för att bedöma detaljplanens föreslagna markanvändning med avseende på miljöeffekter och konsekvenser.

Om detaljplanen inte upprättas kommer förutsättningarna för tillgänglighet genom området i stort att minska. Detta då Kämpegatans sträckning inte kommer att kunna förlängas söder ut vilket försämrar tillgängligheten till Västlänkens östra entré och Centralenområdet. Det kommer även innebära att den eventuella Bangårdsförbindelsen inte kan kopplas an via Kämpegatan vilken minskar tillgängligheten till området ytterligare. Kämpegatans omdaning möjliggör genomfartstrafik genom staden, vilket hindras om planen inte upprättas. Om planen inte realiserats innebär de uteblivna gatorna en något minskad tillkomst av trafikbuller och luftföroreningar.

Planen innefattar, förutom gator, även bebyggelse med bostäder och service samt ett torg som bidrar till aktivitet i området över stora delar av dygnet. Om planen inte genomförs kommer närvaron i området att fortsatt vara låg vilket upplevs som otryggt. Planens innehåll bidrar till att platsen förvärvar mer stadsmässiga kvaliteter. Om bebyggelse inte skapas kommer platsen att sakna gestaltning vilket resulterar i otydliga kopplingar för den västra entré som planområdet i förlängningen kommer agera för utvecklingen av Gullbergsvass.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tänkt bebyggelse kommer att skymma viss sikt genom området men siktlinjer till Skansen Lejonet är tänkt att bevaras via torget. Om planen inte förverkligas kommer siktlinjerna att behållas.

Utebliven plan hindrar kopplingen mellan Stationsområdet och den tilltänkta parken som sträcker sig mot Skansen Lejonet inom Gullbergsvass. Detta genom att en delsträcka inte utformas till torg utan förblir en plats utan gestaltning. Därmed uteblir ett sammanhängande parkstråk. På samma sätt hindras lokalgator väster om planen att sammankopplas med lokalgator öster om planen.

Planen bidrar till fler ekosystemtjänster inom området genom ett grönskande torg och trädplantering längs gata. Uteblir planen kommer platsen ha en sämre förutsättning för ekosystemtjänster.

Sammanfattningsvis bedöms nollalternativet hämmande för utvecklingen av Centralenområdet i stort och medför i viss mån negativa konsekvenser för stadsdelen och i förlängningen staden.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

#### **Barnperspektiv**

Planförslaget utvecklar platsen till en säkrare och mer tillgänglig stadsdel men platsen är fortsatt inte den mest lämpliga för barn då den är omringad av stora mängder trafik. Intill planområdet ligger Bergslagsparken som är tänkt att utvecklas till en värdefull vistelseyta i området. Samtidigt kommer Bergslagsparken sannolikt behöva utformas för att kunna omhänderta stora mängder skyfallsvatten från flera detaljplaner. Det är i nuläget ovisst hur Bergslagsparken kommer att se ut och i hur stor utsträckning platsen kommer vara lämplig för barns lek och vistelse.

Detta medför ett ökat behov av att säkerställa tillräckliga ytor för platser som riktar sig till barn i andra delar inom Centralenområdet som helhet. Socialnämnden Centrum påpekar under samråd av detaljplan att ett arbete med platserna inom Centralenområdet pågår inom ramen för utveckling av Älvstaden och behöver vidareutvecklas. Inom staden pågår det också arbete med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden. I arbetet med Centralenområdet har en förstudie gjorts gällande förskole- och skolbehov samt möjlig placering av dessa inom området.

Eftersom det är brist på barnvänlig offentlig friyta i närområdet behöver barnperspektivet uppmärksammas vid framtida gestaltning av bostadsgården, för de barn som kan komma att bo inom kvarteret.

#### **Sammanhållen stad**

Detaljplanen bedöms bidra till en sammanhållen stad, genom att tillskapa både bostäder och centrumverksamheter och samtidigt tillföra offentlig friyta. Detta medför möjligheten till öppna verksamheter i bottenvåningarna som ger ögon på platsen över olika tider på dygnet. Genom att addera bostäder befolkas platsen vilket bidrar till trygghet i området.

#### **Samspel och vardagsliv**

Detaljplanen bidrar till samspel och vardagsliv genom att tillföra bostäder till området och ett torg som offentlig friyta intill kollektivtrafiknoder. Inom detaljplanen och

## GRANSKNINGSHANDLING

närområdet finns en stor brist av offentlig service, inte minst förskolor. Detaljplanen bidrar inte heller till området avseende offentlig service, så som förskola. I området finns ett stort underskott av förskoleplatser och detaljplanen riskerar att bidra till att ytterligare öka brister, även om det är tänkt att bli studentbostäder. Grönytefaktor och planterbart bjälklag bidrar positivt till kvarterets utemiljö men områdets brist på barnvänlig miljö för barn innebär ett särskilt behov av barnperspektiv vid gestaltning av bostadsgården. Kvarteretsstrukturen bidrar med att skapa en avskild gård och på taken av byggnaden placeras takterrasser med utsikt och plats för vila och samvaro.

### Identitet

Detaljplanen bedöms bidra positivt till områdets identitet genom att tillföra offentlig friyta och möjliga ytor för uteserveringar i soligt läge eller i anslutning till park. Fler bostäder påverkar områdets identitet under kvällstid, som idag är till stor del ensidigt med kontor. Planhandlingarna har utvecklats avseende gestaltning medför ökat fokus på hög arkitektonisk kvalitet. Planen bidrar till att utveckla den kvartersstad som Centralenområdet och Gullbergsvass är tänkt att bli.

### Hälsa och säkerhet

Detaljplanens utformning bedöms bidra positivt till hälsa och säkerhet för de boende, verksamma och förbipasserande genom fokus på gestaltning och utformning av gator och torg. Samtidigt utgör detaljplanen inte en säker plats för barn och de får begränsade möjligheter att röra sig fritt i området. Framtaget utformningsförslag för Kämpegatan redovisar en högre grönytefaktor än målvärdet i planarbetet och detta kan bidra till en gata som upplevs grön och trivsamt trots gatans höga trafikflöden.

## Miljökonsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att planens innehåll med bostäder, centrumverksamhet, gata och torg kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar gällande kollektivtrafik och föreliggande behov av bostäder inom området. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplaneförslaget medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen. Den påverkar inte områden eller natur med erkänd skyddsstatus och det finns inte några skyddsvärda eller rödlistade djurarter inom området. I dagsläget finns ingen grönska inom området men planen bidrar med det genom planteringar och trädrader i gata och på torg.

Inom planen möjliggörs nya verksamheter och bostäder med mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket bedöms bidra till en hållbar utveckling. Då Centralenområdet i stort har brist på grönska, parker och andra offentliga friytor har planen till viss del begränsat exploateringen och utvecklar området med både en kvartersbebyggelse och ett mindre

## GRANSKNINGSHANDLING

torg. Detta bidrar till att de boende och de som vistas i området får tillgång till något fler rekreationsytor. Kvartersbebyggelsen skapar en gård som ger upphov till en utomhusmiljö med en relativt god ljudnivå.

Planen möjliggör trafik till och från området. Vid en eventuell utbyggnad av Bangårdsförbindelsen kommer även viss genomfartstrafik kunna passera genom planområdet. Syftet är inte att öka trafiken i centralområdet utan att möjliggöra en silning och fördelning av trafiken. Bangårdsförbindelsen tillsammans med Kämpegatan bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafik genom området. Den ändrade trafikföreningen i området bedöms påverka området men bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer eller riktvärden överskrids eller medföra en betydande påverkan.

Dagvatten planeras att tas om hand om inom planområdet. En dagvattenutredning har gjorts och i den har man bland annat gjort följande bedömning: Föroreningsberäkningar visar att halter ökar av några ämnen från planerade gator efter exploatering. Med rening minskar alla halter och mängder från samtliga ytor. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Trafik- och industribullerutredning har tagits fram. Utredningen visar att riktvärden för industribuller klaras. Utredningen visar också att trafikbullernivåerna är hanterbara genom enkelsidiga mindre lägenheter eller genomgående lägenheter mot tyst sida mot gården.

Miljöförvaltningen har tagit fram en platsbedömning för luften i området. Bedömningen görs att halterna av kvävedioxid och PM 10 ligger klart under gränsvärdena i planområdet och miljöförvaltningen bedömer att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för luft.

En riskbedömning har tagits fram som anger att risksituationen är acceptabel i och i anslutning till detaljplanen.

### **Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte bidrar till betydande miljöpåverkan och inte har känsliga befintliga värden. Buller, skyfall och dagvatten kan hanteras inom utformningen av planen. Brist på allmän plats råder i området i stort, planen bidrar dock med allmän plats genom ett torg. Tillgången till parker är sämre än önskvärt men läget nära kollektivtrafik gör att utvecklingen bedöms rimlig.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.



## GRANSKNINGSHANDLING

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2022-10-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål, Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram**

Miljö- och klimatprogrammet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. De tre miljömålen omfattar hela Göteborg. Under miljömålen finns tolv delmål och indikatorer, där nuläge och målvärde anges.

#### Miljömål Naturen

Detaljplanen påverkar inte befintlig grönyta eller värdefull naturmiljö.

Detaljplanen tillskapar inte någon allmän plats ”Natur”.

Detaljplanen bedöms ändå bidra till delmål 3 för naturen, *öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön*. Detta då detaljplanen tillskapar ny växtlighet genom träd i gatan, grönska inom torgyta och på takterrasser och bostadsgård.

#### Miljömål Människan

Målsättningen med torgets utformning ger förutsättningar för att bidra till att ge göteborgarna *tillgång till svala öar*<sup>1</sup>, som är en av indikatorerna för miljömålet människan.

Detaljplanen har grönytefaktor för både gata, torg och kvarteret. Därmed bidrar detaljplanen till att uppfylla det övergripande målet för människan och en av

---

<sup>1</sup> Svala öar är det omvända begreppet till urbana värmeöar, ett fenomen som uppstår i städer främst på grund av förekomsten av värmeabsorberande material, som betong och asfalt. Grönska är utpekad som den effektivaste åtgärden för att sänka stadstemperaturen och genom tillgång till ”svala öar” i städer minskar risken för hälsoproblem vid värmeböljor.

## GRANSKNINGSHANDLING

indikatorerna, *andel detaljplaner på kommunal mark där grönytefaktorer är satta i samrådet.*

Detaljplanens bostäder och verksamheter bedöms bidra till begränsad mängd ökad personbilstrafik och detta bedöms positivt för delmål 3 för människan, *säkra en god ljudmiljö för göteborgarna.* Samtidigt uppnår detaljplanen inte uppsatta miljömål för luftkvalitet, som är skarpare än luftkvalitetsnormer för luft.

Genom närheten till den framtida Bergslagsparken bidrar detaljplanen till att andel invånare med tillgång till bostadsnära grönområde ökar, vilket ingår i delmål 4 för människan, *säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Torgytan innebär ett tillskott av offentlig friyta i området. Då målsättningen är en torgyta med relativt grön utformning skapas förutsättning att öka nyttjande av ekosystemtjänster i stadsdelen, vilket ingår i delmål 4 för människan, *säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

### Miljömål Klimatet

Detaljplanen skapar möjlighet för byggnation med kategoribostäder och verksamheter i ett centralt läge, nära Göteborgs centralstation och kommande Västlänk station centralen. Detta innebär mycket goda förutsättningar för hållbart resande genom både kollektivtrafik, cykel och gång vilket bidrar till minskad klimatpåverkan från transporter, vilket är delmål 3 för Klimatet, *minskar klimatpåverkan från transporter.*

### **Kulturmiljö**

Området berör inga kommunala bevarandeprogram eller riksintressen. Planen tar hänsyn till siktlinjen mot Skansen Lejonet som är ett statligt byggnadsminne.

### **Påverkan på luft**

Planen medger genomfartstrafik men bedöms inte bidra till en ökning av trafiken i stort. Vid en eventuell bangårdsförbindelse planeras en minskning av trafiken väster om Centralstationen. Planen möjliggör bostäder i ett kollektivtrafiknära läge där beroendet av bil är lågt. Möjligheten att ha ett vardagsliv utan bilberoende bedöms främja en god luftmiljö.

### **Påverkan på vatten**

En dagvattenutredning har gjorts som visar att dagvattnet kan tas om hand inom planen. Exploatering av planområdet försämrar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för markinlösen, markförvärv, utbyggnad av allmän plats, ledningsomläggningar, marksanering och förrättningskostnader. Detaljplanen ska även bidra ekonomiskt till det nya parkstråket vid Gullbergsstrand.

## GRANSKNINGSHANDLING

Delar av åtgärderna för anläggande av allmän plats kan komma att utföras av Trafikverket med medel från Västsvenska paketet, detta som ett led i återställande av mark som Trafikverket gräver upp i samband med Västlänkenbyggnationen.

Kretslopp och Vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats, gata och torg.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploator bekostar åtgärderna inom markanvisad kvartersmark. Detta innebär bland annat plantaxa, utredningar för detaljplaneprocessen, utredningar för byggnation och husbyggnationen. Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören säkerställs i kommande genomförandeavtal.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Enskild fastighetsägare får inkomst för avstående av mark för allmän plats som ska motsvara fastighetens värdeminskning i samband med inlösen av allmän platsmark.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Enhetschef Detaljplan

Sabina Uzelac

Projektledare

Oskar Simann Ax

Handläggande planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Per-Anders Käll

Projektägare

Jeanette Strandelin

Projektledare