

Sammanställning SKA/BKA

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan

2022-10-25

Robin Sjöström, Elisabeth Skogelind
DNR 21-0994

Medverkande

Andreas Melby
SKANSKA

Per-Erik Persson
ARKITEMA

Fredrik Badh
KULTURFÖRVALTNINGEN

Johanna Fredin, Sonja Pettersson
SOCIALFÖRVALTNINGEN CENTRUM

Kajsa Olsson
PARK- OCH NATURFÖRVALTNINGEN

Catharina Migell, Camille Delepierre
TRAFIKKONTORET

Robin Sjöström, Elisabeth Skogelind
STADSBYGGNADSKONTORET

Den sociala komplexitetsnivån bygger på analys och reflektion kring planens sociala påverkan och ska fastställas tidigt. Den fastställda sociala komplexitetsnivån ska ses som en riktlinje genom hela projektet där eventuella avsteg och förändrade förutsättningar ska diskuteras och dokumenteras. Skillnaden mellan nivåerna gäller även omfattningen på de olika utredningar, aktiviteter och metoder som genomförs inom processen.

Kilsgatans sociala komplexitetsnivå har bedömts till 2

Social komplexitetsnivå 2 - En mindre plan med bostäder och/eller samhällsfunktioner som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar.

Bedömning görs av SBK och Socialförvaltningen centrum.

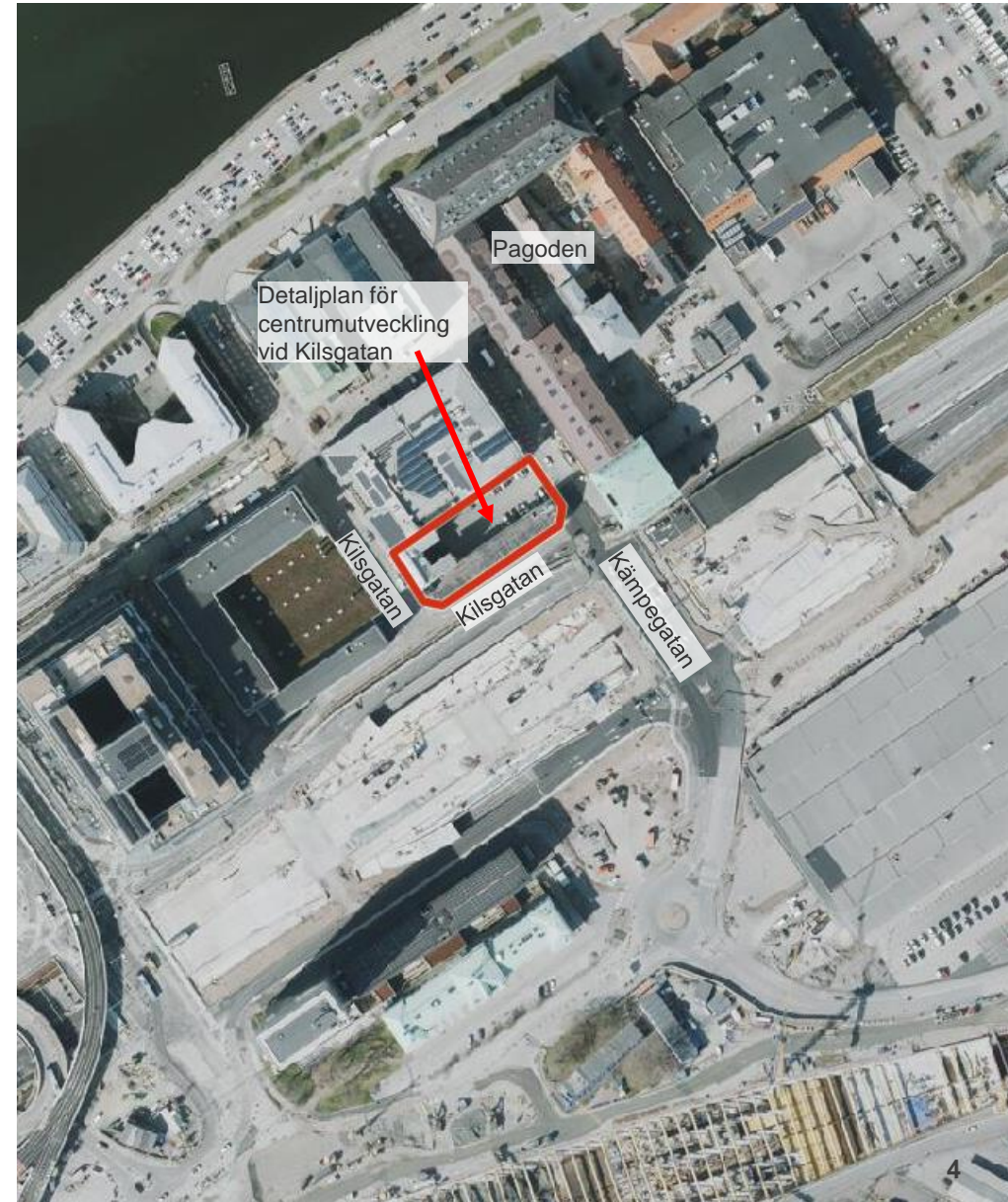
Projektet

Syfte

- Projektet syftar till att pröva möjligheten för ny bebyggelse, med 10-12 våningar, innehållande kontors- och/eller hotellverksamhet. Att pröva möjligheten för inslag av studentbostäder bör studeras i planarbetet. Dessutom ska möjligheten att bevara den befintliga äldre byggnaden inom Gullbergsvass 5:23 ses över.

Målsättningar inom projektet är:

- Att tillkommande bebyggelse ska få en god anpassning i skala och utformning till omgivande bebyggelse, såväl till befintliga kvarter samt tillkommande bebyggelse i detaljplanen för Götaleden.
- Utredda möjligheten med inslag av kategoribostäder i det tidiga skedet av planarbetet.
- Uppfylla yrkandet i planbeskedet för Gullbergsvass 5:23 där nämnden ställde att ett krav på:
 - Att inriktningen i detaljplanen ska vara att det äldre bostadshuset ska bevaras.
 - Att en övergripande studie för offentlig service och grönstruktur skulle tas fram. Ett arbetspaket för kommunal service har tagits fram inom huvudprogrammet för centralenområdet. Dock är inte behovet av grönytor utredd och eventuellt läge och kostnadsfördelning kan behöva utredas.



Tänkt utveckling

Inom planen

- Kontor
- Centrumverksamhet/handel
- Höjning av Kilsgatan öst/västlig sträckning
- Studentbostäder?



Nulägesbeskrivning närområdet

- Det finns inga bostäder i aktuellt basområde för planen. Enligt statistik bor mindre än 10 boende i det närmaste området (*de närmaste basområdena 2021, 0 i aktuellt basområde*).
- Närområdet är präglad av kontorsbebyggelse och viss industriell verksamhet som Swedish Match med en stor andel dagbefolkning.
- I nuläget ingen kommunal service i direkt närhet till planområdet.
- Fåtal kvällsöppna verksamheter i närområdet kvällstid, mestadels lunchrestauranger, dagsöppna fik o dyl., men viss kvällsverksamhet finns. De flesta ställen stänger mellan 17-19. Monopolet, en restaurang i Pagodenkvarteret intill har öppet tor-lör,. Platinans olika verksamheter hotell, bar och gym kan bidra till viss ökad rörelse i närområdet kvällstid.
- Det finns i dagsläget få grönområden i anslutning till området men närheten till kajstråket längs älven ger en viss tillgång med lugnare miljöer, grönska och utblickar. Inom stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet pekas en framtida kajpark ut vid Gullbergs kajen.
- Det finns god tillgång till kollektivtrafik i området och aktuella fastigheter ligger i ett attraktivt läge med mycket service i nära anslutning till centralstationen.
- Området har relativt höga bullervärden och dålig luft. Det kan vara svårt att klara miljökvalitetsnormerna för luft för vistelsemiljöer i området och gällande riktvärden för buller vid bostäder – E45 och Swedish match påverkar.



Målbild för Centralenområdet år 2040, utkast från Stadsutvecklingsprogram 3.0 för Centralenområdet. Röd streckad linje markerar avgränsning för Centralenområdet. Orange streckad linje markerar markering visar bedömt närområde i SKA/BKA-processen. Gul linje visar ungefärligt planområde för detaljplan Kilsgatan. Grön markering visar Kajparken, en utpekad bostadsnära park vid Gullbergs kaj.

Tänkt utveckling & befintligheter i planens närhet

Befintligheter

- Pagoden kvarteret
- Gullbergskajen (även framtida kajpark)
- Alecta-huset, "Platzer-huset och Nordea-huset"
- Swedish match
- Gullbergsvass (även framtida stadsutvecklingsområde)
- Överdäckning av E45/Götaleden

Nyligen genomförd eller i närtid kommande utveckling

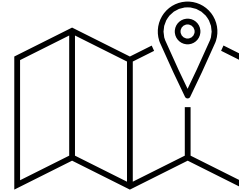
- Platinan och Regionens hus är redan uppförda
- Inom närtid förväntas även Götaledens överdäckning få en högre bebyggelse och kvarteret Kromet kommer att byggas
- Västlänken är under utbyggnad med station östra centralen
- Detaljplan norr om centralstationen – Region city
- Detaljplan för Kämpegatan är under pågående planering
- Bangårdsförbindelsen
- Kommande detaljplan, planbesked för kontor vid Kämpegatan (Gullbergsvass 6:24) inom stadsdelen Gullbergsvass, (Byggöta, gamla Tobaksmonopolets lager), startår 2024.

Definierade viktiga frågor

- Identitet
- Stadsbild, och kulturmiljö
 - Kulturmiljö, Kilsgatan 10
 - Kvarteret Pagoden
- Brist utemiljöer, allmänplats, vistelseytor – gröna värden
 - Ett tight kvarter
 - Utformningen och utvecklingen av kvarteret eftersom det är brist på grönmiljöer i området
 - Hur projekt ska/kan bidra till framtida utv. och tillgodogöra sig allmänplats.

Process

Steg 1 – Inventering av platsen 2022-08-23
Besöka platsen & närområdet. Fokuset nuläget idag och inventering av befintliga värden och brister. Därtill tänkt utveckling i intilliggande området.



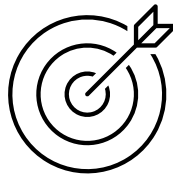
Steg 2 – Sammanställning, kategorier i matris 2022-08-23

Definiera möjliga värden och eventuella risker

[BKA]	BYGGNAD & PLATS	NÄRMILJÖ	STADSDEL	STAD	REGION
Sammanhållen stad					
Samspel ut och inåt					
Vardagsliv					
Identitet					
Hälsa och säkerhet					

Steg 3 – Målformulering, uppföljning 2022-09-15

Definiera åtgärder och Mål



Steg 2 – Sammanställning matris

+ = Värden nuläge
- = risker nuläge



Göteborgs Stad

[BKA]



BYGGNAD & PLATS



NÄRMILJÖ



STADSDEL



STAD



REGION

Sammanhållen stad

- E45 som barriär
+ E45 tillgång, bra koppling till området

- "Bara" kontor, ingen variation
- Otrygg plats kvällstid,
- Inga bostäder
- Ingen kommunal service
- Otydliga trafikrum, enkelriktat i olika delar, olika nivåer
- Dålig orienterbarhet
- Storskaliga trafikskyltar (TRV)

+ Stor potential i kajstråket & tillgängliggöra älven
- Saknar offentliga platser & målpunkter
- Behöver stärka kopplingen och knyts an mer till andra delar av staden. Området känns lite dolt som en egen stadsdel utanför.
+Kämpegatan, viktigt stråk & koppling över E45. Får fokus på gående och cyklister

- E45 som barriär
+ E45 tillgång, bra koppling till området

Samspel
lek och lärande

+ Viss grönska finns på Kilsgatan 10s innergård

- Utsatt miljö med många hinder.
- Finns få platser att samspela på, men avklippa hörn på bef. Holmens Herrbyggnaden skapar vissa möjligheter till samspel.
- Svårt med rullstolsbundna med många kantnivåer.
- Lite lugnare vid Kilsgatan 10.
- generellt saknas grönska, gröna miljöer o parker.

-Området saknar helt allmänna parker.
-De få offentliga friytor som finns saknar i stort vistelsekvaliteter och bjuder inte in till möten, lek, vila med mera.
-Ett område där få uppehåller sig om man inte har ett speciellt ärende eller jobbar här.
-Det saknas grönytor och sammanhängande ytor för lek och rörelse.

Vardagsliv

+ Café med uteplats (Holmens bakeshop), andrum/plats
- Saknas utrymme för stadsliv, behövs mer än trafikutrymmen.
-Inget bra utbud i den direkta närmiljön.
+ Lätt att vara kontorsarbetare.

+ Nära till stort utbud.
-Luftmiljö i närmiljö och stadsdel
- Buller
-Otryggt
- Närmiljön men i synnerhet stadsdelen erbjuder ingen smidig väg, mkt tillfälligt & föränderligt.

Identitet

+ Kilsgatan 10 ger identitet

+ Spretig identitet.
+Närhet till centrala staden men saknar tydliga målpunkter.
+ Drömmarnas kaj
- Gentrifiering? Bort från industri mot kontor.
+ Pagoden
- Splittrad upplevelse av arkitektur och miljö

Hälsa och säkerhet

-Buller från stora mängder trafik,E45 & Norra Sjöfarten.

- Avsaknad av miljö för barn, otryggt för barn.
- Bilen prioriterad i området idag? B.la. upplevd storskalighet med leden, skyltning osv.

Steg 3, Målformulering

- Identifiera möjliga åtgärdsförslag för att motverka identifierade risker eller stärka de kvaliteter som pekats ut.
- Beskriva hur arbetet ska föras in i en åtgärdsplan, där åtgärder kopplas till utförare. Resultatet ska föras in i planhandlingarna.

SAMMANFATTAD INVENTERING	MÅLFORMULERING	ÅTGÄRDER	ANSVAR	SKEDE	KONSEKVENSBEDÖMNING
Vilka värden kan bevaras och utvecklas? Vilka brister kan åtgärdas?	Övergripande mål - Delmål	Konkreta förslag på åtgärder	Vilken förvaltning etc. ansvarar?	När åtgärden tas omhand	Vilka konsekvenser får åtgärden för planförslaget? Hur bidrar åtgärden till att aktuellt mål uppnås?
<p>KULTURMILJÖ Inom planområdet finns Vattenverkets stationshus, Kilsgratan 10, uppförd år 1889 som besitter ett stort kulturhistoriskt värde. I nära anslutning till planen finns F d Tobaksmonopolet med den karaktäristiska byggnaden Pagoden. Den äldre bebyggelsen ger en identitet till planområdet och närmiljön utifrån sin historiska representation.</p>	<p>Utveckla och bevara Kilsgratan 10 som en kvalitet för området i ett sammanhang med Pagoden-kvarteret.</p> <p>Bevara och utveckla de kulturmässiga värdena för Kilsgratan 10 som byggnad och skapa ett bra möte mellan den äldre och tillkommande kvartersbebyggelsen. Därtill skapa ett funktionellt nyttjande av byggnaden och få den fungerande t.ex. genom att uppfylla krav avseende dagsljus. Tillgänglighetskrav behöver uppfyllas om den nya och äldre byggnaden integreras.</p>	<p>Varsam utformning och utveckling av Kilsgratan 10 med utgångspunkt i byggnadens och omgivningens kulturhistoriska värden genom stöd i tydliga planbestämmelser.</p> <p>Utföra förstärkande åtgärder som ytterligare kan framhäva byggnaden t.ex. lyfta fram porten.</p> <p>Studera hur den äldre byggnaden på ett rimligt sätt skulle kunna integreras med tillkommande kvartersbebyggelse och kopplas till flygelbyggnaderna.</p>	<p>SBK ansvar för att säkerställa att den äldre byggnaden bevaras och utvecklas på ett lämpligt sätt. SBK plan ansvarar för att reglera på ett sätt som möjliggör denna lösning. SBK bygg bevakar frågorna i bygglovsskedet.</p> <p>Byggherren ansvarar för att ta fram förslag på kvartersmark.</p>	<p>Framtagande av detaljplan, vid bygglov inför byggnation, genomförande av detaljplan.</p>	<p>Om den äldre byggnaden på Kilsgratan 10 bibehålls och säkerställs bidrar planen till att den befintliga kulturmiljö bevaras och utvecklas. Planbestämmelser behövs för säkerställandet. Samtidigt tillkommer ny kvartersbebyggelse som kan skapa ett intressant möte mellan ny och gammal bebyggelse, vilka gemensamt bidrar till områdets identitet.</p>
<p>GRÖNSKA Behov av att utveckla grönstrukturen inom planområdet och i närmiljön. Idag saknas i princip helt gröna miljöer, grönska och allmänna parker i området. Att utveckla grönstrukturen är inte bara ett mål för planen utan även för stadsdelen i stort.</p>	<p>Tillföra grönska inom planområdet och bidra till lokalklimatet i närmiljön på småskalig nivå.</p> <p>En allmän park i närområdet längs Gullbergskajen bör säkras där platser för vistelse på olika nivåer möjliggörs.</p>	<p>Inom planen tillskapa gröna element i Kilsgratans närmiljö t.ex. vid byggnad/på byggnad t.ex. via uteplatser och gårdsmiljö, Kilsgratans gatuutformning, tillföra grönska vid muren vid överdäckning.</p> <p>Göteborgs stad, behöver säkerställa att området för den framtida kajparken planläggs som allmänplats Park för att tillgodose behovet av grönska i stadsdelen och därmed säkerställa att exploatören för aktuell detaljplan kan bidra ekonomiskt till parkens utbyggnad.</p>	<p>Byggherren, Skanska ansvarar för åtgärder inom och delvis kloss an planområdet.</p> <p>Åtgärder t.ex. för gestaltning, konst och grönska för utformning av muren vid överdäckningen ligger inom detaljplanen för Götakvarteren.</p> <p>Utanför denna detaljplan. Göteborg Stad via huvudprogrammet för centralenområdet ansvarar för att kajparken realiserar. Göteborg Stad tecknar behövliga avtal, som exploateringsavtal genom Fastighetskontoret.</p> <p>Trafikkontoret ansvarar för allmänna stråk. Park och Naturförvaltningen för park.</p>	<p>I framtagande av aktuell detaljplan.</p> <p>Genomförande av detaljplan vid bygglov inför byggnation</p> <p>Göteborg stad måste starta en detaljplan som inkluderar en utbyggnad av en kajpark inom en rimlig tidshorisont.</p>	<p>Genomförandet av Kajparken vid Gullbergskajen måste säkras av Göteborg stad, via huvudprogrammet för Centralenområdet, inom Älvstaden för att detaljplanen ska bidra till ett förverkligande av kajparken inom en rimlig tidshorisont.</p> <p>Exploateringsavtal inför antagande måste säkras.</p>

SAMMANFATTAD INVENTERING	MÅLFORMULERING	ÅTGÄRDER	ANSVAR	SKEDE	KONSEKVENSBEDÖMNING
<p>Vilka värden kan bevaras och utvecklas? Vilka brister kan åtgärdas?</p>	<p>Övergripande mål - Delmål</p>	<p>Konkreta förslag på åtgärder</p>	<p>Vilken förvaltning etc. ansvarar?</p>	<p>När åtgärden tas omhand</p>	<p>Vilka konsekvenser får åtgärden för planförslaget? Hur bidrar åtgärden till att aktuellt mål uppnås?</p>
<p>BARRIÄRER & KOPPLINGAR Planområdet med närmiljö ligger nära den centrala staden men området upplevs som något av en egen enklav med bristfälliga kopplingar och dålig orienterbarhet.*</p> <p>Området upplevs som en utsatt miljö med många hinder. Bilen upplevs som prioriterad i området idag b.la. beroende på upplevd storskalighet utifrån närheten till E45 samt Trafikverkets storskaliga trafikskyltar.</p> <p>Kilsgatan och Kämpegatan som närmaste lokalgator upplevs som otydliga trafikrum. Gatorna är enkelriktade i olika delar. Kilsgatan i östvästlig sträckning har även ett flertal olika kantnivåer vilket t.ex. påverkar tillgängligheten t.ex. för en rullstolsbunden.</p>	<p>Utveckla tydliga passager och kopplingar till området och överbygga fysiska och mentala barriärer och stärka orienterbarheten inom och till området och förstärka dem upplevelsen av närhet till centralstationen.</p> <p>Se över utformningen av Kilsgatan för att skapa ett bättre samspel mellan gående, cyklister och fotgängare.</p>	<p>Arbeta med helheten inom Centralenområdet för att stärka orienterbarheten t.ex. för att få en sammanhållen karaktär på vägar, planteringar och får en mer stadsmässig karaktär i området.</p> <p>TK bevakar övergripande gång-och cykelkopplingar till/från planområdet såsom Kämpegatan som framtida huvudstråk samt cykelkopplingen till Hisingsbron.</p> <p>TK studerar hur Kilsgatans trafikrum kan utvecklas t.ex. genom en höjning av gatan. PoNF bevakar hur grönska kan tillföras området.</p> <p>Studera möjligheter för att minska barriäreffekten av muren för överdäckningen t.ex. genom att tillföra grönska. Arbeta med skyltning i området t.ex. TRVs skyltning.</p>	<p>Göteborg Stad via huvudprogrammet för centralenområdet. Ansvar för de övergripande sammanhållna arbetet utanför denna detaljplan.</p> <p>PoNF bevakar möjligheterna att tillföra grönska i närområdet.</p> <p>TK i samråd med Skanska ansvar för framtagande av trafikförslag för Kilsgatan som görs som en del av detaljplanen för Götakvarteren. Byggherren, Skanska ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.</p> <p>Åtgärder t.ex. för gestaltning och utformning av muren för överdäckningen ligger också utanför denna detaljplan. Frågan bevakas i aktuell plan.</p>	<p>Övergripande frågor utanför denna detaljplan hanteras via huvudprogrammet för centralen-området.</p> <p>Trafikutformning för Kilsgatan genomförs av TK i samband med utbyggnad.</p> <p>Åtgärder kopplat till kvartersmark i aktuell plan i framtagande av detaljplan, vid bygglov inför byggnation, genomförande av detaljplan.</p>	<p>Bidra till en trafikmiljö i mänskligare skala, kan möjliggöra för mindre platsbildningar och ökad stadsmässighet. Därtill tydligare kopplingar, och bättre orienterbarhet-</p>
<p>OFFENTLIGA PLATSER & MÅLPUNKTER Behov av att utveckla offentliga friytor i området som i stort saknar vistelsekvaliteter och bjuder inte in till möten, lek, vila med mera. Det är ett område där få uppehåller sig om man inte har ett speciellt ärendehit eller jobbar här. Närområdet behöver mer än trafikutrymmen.</p>	<p>Skapa möjlighet till platser för samspel och skapa förutsättningar och utrymme för stadsliv. Studera möjligheten för hur projektet kan bidra till målpunkt/platsbildning och skapa trivsel/trygghet i området.</p>	<p>I den mån projektet kan bidra till att skapa en bättre sammanhållen karaktär i området. T.ex. planlägga för användning centrum inom detaljplanen, speciellt i hörnet mot Kämpegatan.</p> <p>Arbeta in element som skapar vistelsekvaliteter som en del i trafikförslaget för Kilsgatan.</p> <p>Arbeta med helheten inom Centralenområdet och skapa nya målpunkter i området t.ex. genom en Kajpark vid Gullbergskajen.</p>	<p>SBK plan ansvarar för att reglera på ett sätt som möjliggör handel, SBK bygg bevakar frågorna i bygglovsskedet. Byggherre/fastighetsägare utför. TK ansvarar för trafikförslaget.</p> <p>Göteborg Stad via huvudprogrammet för centralenområdet ansvarar för de övergripande sammanhållna arbetet utanför denna detaljplan.</p>	<p>Framtagande av plan, SBK bygg bevakar frågorna i bygglovsskedet. Byggherre/fastighetsägare utför.</p> <p>Göteborg stad måste bevaka behovet av offentliga platser och målpunkter övergripande inom en rimlig tids-horisont.</p>	<p>Projektet kan bidra utifrån sina förutsättningar t.ex. genom att tillskapa mindre platsbildningar, och nya målpunkter t.ex. genom handel i bottenplan.</p> <p>Frågan är komplex och större än aktuell plan och staden behöver jobba med frågan övergripande.</p>

Kontakt

Robin Sjöström

robin.sjostrom@sbk.goteborg.se

Elisabeth Skogelind

elisabeth.skogelind@sbk.goteborg.se

Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad