



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2019-01-04
Diarienummer: 0459/12
Aktbeteckning: 2-xxxx

Lena Hasselgren
Telefon: 031-368 19 42
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Utveckling av kv Inom Vallgraven 12 inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med utökat planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2018-06-07 till 2018-07-05.

Byggnadsnämnden beslöt den 22 maj 2018 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 7 juni 2018 – 6 juli 2018. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden

Nedan sammanfattas några av de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Länsstyrelsen

- Anser att arbetet med kulturmiljöfrågan har skett på ett föredömligt sätt. Tillvägagångssätt bör vara vägledande för kommande detaljplaneprojekt inom Vallgraven.

Länsstyrelsen lämnade följande krav att uppfyllas för detaljplanen:

- Det som illustreras i dokumentet *Illustration, 2018-04-27, av General Architecture* strider inte mot riksintresset kulturmiljövärd. Planen uttrycker en hög ambitionsnivå vad gäller arkitektonisk kvalitet och genomförbarhet. För att bedömningen ska bestå behöver planbestämmelser justeras och bli tydliga så att de i ett bygglovskede tolkas enligt planens intentioner med krav på en omsorgsfull gestaltning.
- Hälsa och säkerhet för boende och de som vistas inom området ska säkerställas och inte riskeras genom störningar från buller, verksamhetsbuller, vibrationer och stomljud. Risk för påverkan från markföroreningar behöver hanteras.
- Miljökvalitetsnormer för luft får inte överskridas. Begränsat överskridande av normen accepteras för kontor men inte för ändamålet bostäder.

Miljöförvaltningen

- Synpunkter rörde kompletteringar av luft/bullerutredning, avstyrker användningen bostäder med hänsyn till att miljökvalitetsnormen (MKN) överskrids. Kompletteringar av dagvattenhantering med förslag till rening, markmiljöföroreningar och verksamhetsbuller för en sammanvägd ljudbild från trafik och verksamheter.

Trafikkontoret

- Synpunkter rörde framkomlighet kollektivtrafik under utbyggnadstid, mobilitetsutredning, säkerställande av allmän platsmark vid korsningen Drottninggatan/ Östra Larmgatan.

Kulturförvaltningen

- Synpunkter rörde planförslagets volym, påverkan stadssilhuetten inom den historiska stadskärnan. Anser förslaget skadar riksintresset, lyfter fram kumulativa effekter. Anser att justeringar av gestaltungsförslag behöver utföras.

Stadsdelsnämnden Centrum

- Anser det positivt att området kan utvecklas med moderna verksamhetslokaler för god arbetsmiljö, möjlighet till fler arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge. Ser det önskvärt att jämna ut aktiviteter över dygnets timmar. Framför behov av kopplingar till Trädgårdsföreningen.

Föreningar, sakägare och boende

De främst förekommande synpunkterna har varit gällande:

- Att stärka utvecklingen av näringsverksamheter inom den regionala stadskärnan.
- Den arkitektoniska ambitionsnivån för gestaltungsförslaget anses hög
- Rivningen av byggnaden vid hörnet Drottninggatan 50.
- Utveckling av stråk och målpunkter inom stadsdelen.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Kontoret har bedömt att med föreslagna ändringar så kan planförslaget gå ut på granskning.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för utbyggnad av trafikförslaget gällande Östra Larmgatan har av trafikkontoret bedömts till minst 5 Mkr. Exploatören förutsätts bekosta den allmänna platsmarken men någon del kan komma att belasta kommunen genom trafikkontoret.

Barnperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Planförslaget prövar möjligheten att uppföra kontors och handelslokaler i kvarteret. Kvarteret inrymmer idag främst lokaler för handel och kontor samt ett fåtal bostäder. Totalt omfattar kvarter idag ca 23 200 m² bruttoarea exklusive källarplan. Planförslaget medger en utökning med ytterligare ca 15 300 m² till sammanlagt totalt ca 38 500 m² bruttoarea. Detaljplanen syftar även till skydda delar av kvarterets kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för två av kvarterets äldre byggnader samt varsamhetsbestämmelser för byggnaden från 1975.

Trafikförslaget innebär en omgestaltning av Östra Larmgatan då arkader byggs igen. Diskussion angående trafikförslaget pågår.

Avtal

Kringliggande gator omfattas av kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Avtal ska tecknas med exploatören innan detaljplanens antagande.

Avtalet ska bl.a. innehålla följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark
- Avstående av yta till allmän platsmark utan ersättning
- Ersättning för tillköp av kvartersmark
- Avstående av ersättning för införande av skyddsbestämmelser

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Kostnaden för utbyggnad av trafikförslaget gällande Östra Larmgatan har av trafikkontoret bedömts till minst 5 Mkr. Exploatören förutsätts bekosta den allmänna platsmarken men någon del kan komma att belasta kommunen genom trafikkontoret.

Driftskostnaden bedöms inte öka då andelen allmän platsmark i stort sett är densamma.

Överväganden

Planförslaget medför utökad kontorsyta i ett centralt läge. I närområdet pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt, bland annat Västlänken och utveckling av Centralenområdet. Det är därför av största vikt att utbyggnaden av området som berörs av detaljplanen planerar för byggtrafik på ett sätt som är förenligt med dessa stora projekt. Trafikkontoret har särskilt påpekat vikten av framkomligheten för kollektivtrafiken och anser att en logistikplan ska tas fram i ett tidigt skede som visar hur utbyggnaden, särskilt mot Södra Hamngatan, kan ske utan påverkan på kollektivtrafiken.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret anser att exploateringsekonomi är godtagbar. Fastighetskontoret tillstyrker föreslagen detaljplan men vill framföra att byggtrafik i utbyggnadsskedet är en central fråga som måste lösas för att kunna genomföra det aktuella projektet.

Kommentar:

Beaktas. Exploateringsavtal avses tecknas innan detaljplanens antagande. Logistikplan framtas i ett tidigt skede för att påvisa hur påverkan av kollektivtrafiken kan minimeras. Kostnadsfördelning för genomförande av trafikförslaget bör ske i samråd med berörda parter och regleras i avtal.

2. Göteborg Energi AB

Informerar om föreskrifter för befintliga kabelstråk och schaktning samt hänvisar fastighetsägare till gällande *Bestämmelser vid markarbeten* ledningar tillhörande Göteborg Energi AB. Informerar om befintliga elkablar som kan behöva flyttas beroende på hur utbyggnaden görs och att det finns en befintlig transformatorstation i källaren på fastigheten Vallgraven 12:10. Bedömer att denna behöver byggas om till en större på befintlig plats eller flyttas inom närhet. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Detaljplanen medför inga förändringar av allmän platsmark som påverkar befintliga ledningar. Ledningar kan dock komma att beröras i samband med utbyggnader inom kvarteret samt i samband med anläggningsarbeten inom allmän plats. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatör och Fastighetskontoret. Avtal finns som reglerar befintlig transformatorstation inom kvarteret. E-område bedöms inte erfordras för att reglera stationen.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Informerar om att fjärrvärmeledningar och undercentraler finns inom kvarteret. Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11 är anslutna till fjärrvärme. Inom Vallgraven 12:10 förses med fjärrvärme ifrån Drottninggatan. Anger att dimension på denna servis behöver ses över vid en påbyggnad av kvarteret för att säkerställa att den kan leverera kommande effektbehov. Upplyser att fjärrvärmecentralen kan behövas bytas ut till en som klarar kommande effektbehov.

Informerar att Inom Vallgraven 12:11 förses med fjärrvärme ifrån Fredsgatan. Dimension på denna servis behöver ses över med tanke på den nybyggnation som sker i kvarteret samt att servisen påverkar del av fastighet som skall rivs.

Upplyser att befintlig fjärrvärmecentral kan behöva bytas ut mot en som klarar kommande effektbehov. Påpekar att fastighetsägare får ta kontakt med Göteborg Energi marknadsavdelning när det närmar sig rivning och byggnation

Kommentar:

Synpunkterna rör genomförandefrågor som inte regleras i detaljplanen. Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägaren för kännedom.

Göteborg Energi Fjärrkyla

Informerar att det finns driftsatta fjärrkyla-ledningar i Drottninggatan, om intresse finns att ansluta sig till fjärrkyla skall kontakt tas med Göteborg Energis marknadsavdelning.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägaren för kännedom.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Upplyser om att det finns driftsatt gasledning i anslutning till planområdet Inom Vallgraven 12 och att man ska beakta driftsatta gasledningar, schaktbestämmelser ska följas vid arbeten nära ledningen, bifogas karta för gasledningars lägen.

Kommentar:

Detaljplanen medför inga förändringar av allmän platsmark som påverkar befintliga ledningar. Ledningar kan dock komma att beröras i samband med utbyggnader inom kvarteret samt i samband med anläggningsarbeten inom allmän plats. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatör och Fastighetskontoret.

Göteborg Energi GothNet AB

Upplyser att det finns befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet, redovisas på samlingskartan. Vill delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Noteras. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatör och Fastighetskontoret. Avsikten är att föreslagen exploatering ska uppvärmas med fjärrvärme.

3. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Enligt Göteborgs stads riktlinjer ska minst 10 mm/m² hårdgjord yta fördröjas inom kvartersmark. Fördröjningsåtgärd och rening ska visas i planförslaget.

Reningsförslag av dagvatten ska beskrivas i planförslaget.

1 Övergripande bedömning

Upplyser om att fördröjningsåtgärd och reningsförslag av dagvatten ska beskrivas i planförslaget och följa Göteborgs stads riktlinjer av fördröjning inom kvartersmark. Eventuell ny fastighetsindelning behöver också tydliggöras.

Anser Skyfallssituationen behöver åtgärdas inom planområdet och lösningsförslag visas i planförslaget. Anser att dagvattenutredningen inte beskriver åtgärder för att hantera situationen. Kretslopp och vatten ser inget behov av ändringar i planhandlingarna gällande avfall men upplyser om viktig information att ta hänsyn till vid projektering, genomförande.

2. Avfall

Vill se att ytor för avfallsmängderna för tillkommande verksamheter och eventuella bostäder uppskattas och ytor för detta avfall avsätts i entreplan där sopbil kan angöra intill. Enklast att angöra för sopbil är längs Drottninggatan eller på Fredsgatan. Om det ska byggas bostäder rekommenderar Kretslopp och vatten att de får ett eget miljörum om det går att ordna, för att underlätta driftskedet. Vid ev bostäder ska fastighetsägaren även tillhandahålla insamling av

grovavfall och yta för tillfällig uppställning av container. Vid verksamheter ses behov av fettavskiljare och angörning slambil inom 20 meter vid tömning.

Upplyser att i bygglovsansökan ska exploatören redovisa en fungerande hantering för de avfallsslag som uppkommer i kvarteret och angöringsytor för hämtningsfordon. Dragavståndet får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmen och underlaget ska vara hårdgjort och jämnt. Upplyser om riktlinjer och krav på utformning av avfallsutrymmen i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Anser det viktigt att exploatören vidtar åtgärder för att förebygga att avfall uppstår, tips på stadens hemsida och upplyser att förvaltningen gärna står till tjänst vad gäller planering av miljörum och avfallshantering.

3. VA, Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, se figur 1 nedan. Idag är de olika fastigheterna inom planområdet anslutna till allmänt VA-ledningsnät i Drottninggatan, Fredsgatan och Södra Hamngatan, se figur 1. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Eventuell uppdimensionering eller anläggning av nya serviser bekostas av exploatören. För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin Kretslopp och vattens "Anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Brandvatten

Upplyser att fastigheten Inom Vallgraven 12:10 har en anslutning för sprinkleruttag i Drottninggatan. Eventuellt utökat behov av sprinkler ska delges Kretslopp och vatten via ansökan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten om 20 l/s.

Dagvattenhantering

Upplyser att enligt Göteborgs stads riktlinjer ska minst 10 mm/m² hårdgjord yta fördröjas inom kvartersmark. Instämmer i att möjligheterna att fördröja vatten är lokalt begränsad eftersom att ingen tom markyta finns tillgänglig inom planområdet. Förslag på lämplig fördröjande åtgärd som även förordats inom projektet är gröna tak eller en kombination av gröna tak och fördröjningsmagasin. Anser att fördröjningsåtgärd ska visas i planförslaget.

Anser att planförslaget även ska uppfylla miljöförvaltningens målvärden för föroreningar i dagvatten. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön, oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Drottninggatan och Södra Hamngatan, och eventuellt till Fredsgatan men rekommenderas inte, hänvisas till bilaga. Kretslopp och vatten ser behov av att undersöka möjligheter att leda om anslutningar för dagvatten från kombinerat nät i Fredsgatan till allmänna dagvattenledningar i Södra Hamngatan. Detta för att undvika att dagvatten kombineras med spillvatten från fastigheten.

Skyfallshantering

Anser att skyfallssituationen behöver åtgärdas och lösningsförslag redovisas. Vid ett 100-årsregn finns risk att vatten tränger in i byggnader inom planområdet. Dagvattenutredningen beskriver inte åtgärder för att hantera situationen. Ser det viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten och att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. Upplyser om vikten av att nybyggnationen inte försämrar för befintlig bebyggelse vid skyfall. För framkomlighet till byggnader under skyfall ska höjdsättningen utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentreer vid ett klimatanpassat 100-års regn.

Höga vattennivåer i hav och vattendrag

Upplyser att för stigande havsnivåer gäller riktlinjer i TÖP Översvämningsrisker och planeringsnivåer angivna i Vattenplanen från 2003 enligt KF-beslut. Entreer och bebyggelse inom planområdet är anpassade efter befintliga gatunivåer där entreer mot Södra Hamngatan, delar av Fredsgatan, Östra Larmgatan och Drottninggatan nås av höga vattennivåer. Föreslagen bebyggelse ska utföras med vattentäta konstruktioner för byggnadsdelar upp till nivån +2,85 m över kommunens nollplan. Lämpliga åtgärder ska även utföras för att hantera höga vattennivåer framför de utsatta fasadpartierna som understiger nivån +2,85 m över kommunens nollplan, så att vatten inte tränger in genom exempelvis byggnadsentreer.

Förutsättningar för anslutning

Upplyser om att anslutningar till allmänt ledningsnät för fastigheten finns i Södra Hamngatan och Drottninggatan. För båda fastigheterna kan befintliga serviser användas.

Påpekar att avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem, och att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Ekonomi

Framför att kostnader för att bygga ut ledningar för brandvattenförsörjning ej kan beräknas i nuläget och eventuellt behov av sprinkler behöver utredas. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp kan inte beräknas i nuläget då behovet av servisutbyggnad inte är känt.

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen förväntas bli god.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Dagvatten- och skyfallsutredning har kompletterats med förslag till fördröjning och rening av dagvatten. Planbeskrivningen har uppdaterats. Planbestämmelse är införd enligt stadens framtagna riktlinjer för hantering av högt vatten. Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i nya byggnader ska vara +2,85 meter om inte annat översvämningskydd anordnas till denna höjd. Källare utförs med vattentät konstruktion under denna nivå, dock ej för särskilt värdefull byggnad. Lämpliga åtgärder redovisas i samband med ansökan bygglov.

4. Kulturförvaltningen

Hela kvarteret ingår i fornlämning Göteborg 216:1. Staden Inom Vallgraven är riksintresse för kulturmiljö där 1600-talets struktur och 1800-talets stenstad är viktiga uttryck för det.

Genomförandet av den föreslagna planen innebär en betydlig påverkan på riksintresset.

Kulturförvaltningen medger att förslaget visar starka ansatser att beakta kulturvärdena inom kvarteret. Men ansatserna till att minimera påverkan på riksintresset och skyddet av de enskilda byggnaderna når inte hela vägen fram. Det finns också en del frågetecken kring hur utförda barn- och socialkonsekvensanalyser tillämpats i planarbetet. Dessutom riskerar planen att vara prejudicerande med stor påverkan på riksintresset men även på det sociala livet och mångfalden i innerstaden.

Ekonomiska konsekvenser

Den kulturhistoriska miljön har potential för att bidra till en positiv ekonomisk utveckling inom staden.

Barnperspektivet

Detaljplanerna reglerar inte innehållet för de kommersiella verksamheterna i kvarteret och därför går det inte att bedöma om det även i fortsättningen finns målpunkter som attraherar tonåringar med olika intressen. Detaljplanen har inget uttalat syfte att skapa målpunkter för barn, men möjligheten ryms inom den breda användningsbestämmelsen centrumändamål. Sannolikt bidrar planen inte till att öka områdets låga antal målpunkter för yngre barn.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

I området finns ett bibliotek med stor betydelse för området (Stadsbibliotek 300 m²). Hit kommer människor från hela staden, turister och andra som tillfälligt vistas i Göteborg. Utifrån en inkluderingsstanke är denna mötesplats av stor vikt för att citykärnan ska upplevas tillgänglig för alla och bör permanentas och utvecklas. I detta butikstäta område bör lämnas utrymme för icke-kommersiella mötesplatser – såväl inomhus som utomhus.

Miljöperspektivet

Inom området finns inga natur- eller rekreationsvärden.

Omvärldsperspektivet

En fyllig beskrivning av stadsmiljön, såväl historiskt som i nutid, ges i utredningen *Kulturvärden som resurs i stadsutveckling. Antikvariskt underlag för programarbetet i Sydöstra city, Inom Vallgraven, Göteborg.*

Förvaltningens bedömning

Göteborgs Stads kulturförvaltning gör nedanstående bedömningar av förslag till detaljplan för utveckling av kvarteret Härbärgat inom stadsdelen Inom Vallgraven.

Sociala perspektiv

Göteborgs Stads kulturprogram, antaget av kommunfullmäktige 2013, betonar perspektiv av sociokulturell karaktär. Göteborgs Stad skall utvecklas i samråd med göteborgssamhället, det vill säga de som bor och verkar i staden. En sådan analys kunde underlätta bedömningen om hur man skapar en levande och trygg stad.

Det är tveksamt om representationen och kvaliteten i de genomförda genskjutningsintervjuerna och i användandet av 3D-kartan är tillräcklig som bedömningsunderlag. Det är också svårt att bedöma vilken inverkan den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen som har genomförts av Norconsult haft på förslaget.

Förvaltningen föreslår att förslaget bearbetas grundligare utifrån en bred representation innan det används som vägledande i framtida detaljplaner. Men också med tanke på att platsen har ett specifikt kulturhistoriskt värde som berör Göteborgs identitet och framtid och därmed är en fråga för alla göteborgare.

Planen innebär enligt förvaltningens bedömning en koncentration av kontorslokaler och inte en funktionsblandning. Detta innebär att kvarteret kommer vara mer eller mindre befolkat enbart vid vissa tidpunkter på dygnet. Om innerstaden fylls med enbart kontorsverksamhet, utarmas stadens mångfald. För att skapa mer rörelse i närområdet på olika dygnstider behövs såväl verksamheter som boenden. Mer rörelse i kvarteret skulle kunna öka den upplevda tryggheten i området. Stadsbiblioteket 300m² utgör idag en icke-kommersiell målpunkt och en offentlig plats som är av stor betydelse för innerstadens mångfald och levande miljö.

Kulturmiljö riksintresse

I enlighet med Göteborgs Stads kulturprogram ska staden värna, vårda, tillgängliggöra och utveckla kulturarvet. Hela innerstaden är en fornlämning samt riksintresse för kulturmiljö. Det är viktigt att riksintresset kulturmiljö Göteborgs innerstad ges tolkningsföreträde. Detta för att det här är ett område som tydligast berättar om stadens tidiga historiska utveckling med synliga 1600- till 1800-tals karaktärsdrag. Kvarterets fysiska struktur uttrycker olika element såväl för riksintresset som för enskilda byggnader av kulturhistoriskt intresse. Volymen, det vill säga höjden på byggnaderna och kvarteret, återspeglar den äldre stadsplaneformen.

Kulturmiljö enskilda byggnader

I detaljplan bör fler kulturhistoriskt viktiga byggnader förses med skyddsbestämmelser. Det är bra att byggnaden på Drottninggatan 52 skyddas. Även grannfastigheten från 1930-talet och det post-modernistiska komplexet på Södra Hamngatan bör förses med skyddsbestämmelser istället för rivning. Deras kulturhistoriska värde ligger i att de utgör olika skikt i kvarterets historia. Byggnaden på Södra Hamngatan 45-57 / Drottninggatan 54-60 är en representant för en ny arkitektur- och stadsbyggnadsideologi och har därför ett stort kulturhistoriskt värde. Johannes

Olivegrens post-modernistiska byggnad finns utpekad i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg. Med föreslagna ändringar förvanskas fasad- och utsmyckningskompositionen.

Konsekvenser för kulturmiljön

Föreslagna ändringar innebär sammantaget att byggnadshöjden inom kvarteret ökar. Det påverkar riksintresset för kulturmiljövård i högsta grad. Dels förändras stadsiluetten ut mot Stora Hamnkanalen samtidigt som den påverkar karaktären och gatumiljöerna vid de ”trånga bakgatorna” Fredsgatan, Östra Larmgatan och Drottninggatan. Med andra ord, avläsbarheten i det historiska stadslandskapet minskar om volymen höjs, i synnerhet om det startar en trend även för de närliggande kvarteren.

Rivningen av byggnaden på Drottninggatan 50 bedöms medföra konsekvenser för kulturmiljövärden av lokal betydelse och är dessutom en åtgärd som går emot en cirkulär ekonomisk tanke, där framtida hållbarheten är beroende av våra generationers hushållning med materiella resurser och mindre mängd avfall. Förslaget att byggnaden på Drottninggatan 52 delvis bevaras är positivt. Gårdsbyggnaderna kommer att rivas vilket får effekter på byggnadens autenticitetsvärde, men medför att gårdsmiljön återskapas och öppnas upp för publika ändamål vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Kulturförvaltningen föreslår att kulturnämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att nedanstående avslutande synpunkter beaktas:

- Den föreslagna bebyggelsens volym inom kvarteret är för hög och påverkar riksintresset påtagligt. En bearbetning krävs utifrån ambitionen att inte påverka riksintresset negativt.
- Ett bredare medborgarsamtal bör genomföras då platsen fyller en viktig social funktion och har ett specifikt kulturhistoriskt värde som berör Göteborgs identitet och framtid och därmed är en fråga för alla göteborgare.
- Det är av stor vikt att 30-talshuset på Drottninggatan 50 bevaras för att behålla en blandad bebyggelse från olika tidsperioder.
- Hållbara alternativ, så kallad cirkulär ekonomi bör tillämpas vid planering. Det vill säga – riv inte utan återanvänd.

Kommentar:

Föreslagen utformning har föregåtts av omfattande studier av kvarterets gestaltning med bedömningar av hur detta påverkar stadsbild och de kulturhistoriska värdena. Förutom av planbeskrivningens redovisning framgår detta t ex av den omfattande bilagan ”Illustration” samt dokumentet ”Stadsbild och kulturmiljö”.

I detaljplanen har två delvis motstående intressen prövats och avvägs:

- *att möjliggöra en stadsutveckling genom att komplettera kvarteret med fler moderna ytor för kontor och verksamheter*
- *att värna stadsbilden och kulturmiljön genom att bibehålla kvarterets nuvarande volymer och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är möjligt att tillföra kvarteret de högre volymer som föreslås med stöd av utförda gestaltungsstudier. Föreslagen utformning påverkar och förändrar stadsbild och kulturvärden men bedöms samtidigt inordna sig väl i stadsbilden. Kvarterets kulturvärden påverkas bland annat genom att delar av kvarterets bebyggelse rivs. Detta bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintresset kulturmiljö samt för lokala kulturhistoriska värden.

Vid avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och en samlad bedömning av positiva och negativa konsekvenser bedöms aktuellt planförslag ge förutsättningar att tillföra fler stadskvaliteter och värden för staden som utvecklar och stärker en levande stadsmiljö i centrala Göteborg. Utvecklingen av kvarteret bedöms som helhet kunna

bidra till en attraktivare stadskärna och tillföra värden som stärker och utvecklar kärnan för både staden och regionen.

Planbestämmelser har bearbetats och utformats i dialog med länsstyrelsen och bygglov för att uppfylla den höga ambitionsnivån för gestaltungsforlaget vid ett genomforande.

En social konsekvensanalys har utförts i syfte att ge en inledande samlad bild och analys av förutsättningar samt råd till gestaltungsarbetet. Processen för utformning av planförslaget har förts genom gestaltungsstudier och kulturmiljöanalyser av stadsbildpåverkan utifrån volymhantering. Inom kvarteret medges användningen "Centrumändamål" vilket medger ett brett spektrum av olika verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Förutom handel och kontor ingår t ex service, bio, bibliotek och föreningslokaler i användningen. Fastighetsägaren ansvarar för vilka ändamål lokaler i fastigheten ska hyras ut till. Det är inte juridiskt möjligt att precisera ändamålen ytterligare med stöd av Plan- och bygglagen.

5. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

6. Miljö och klimatnämnden

Anser att luftkvalitet Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid kommer att överskridas inom detaljplanen enligt de utförda beräkningarna, för både timmedelvärde och dygnsmedelvärde. Med bakgrund av att normen inte kommer att klaras anser vi att det inte har visats att det är lämpligt att bygga bostäder i detaljplaneområdet, och vi avstyrker därför användningen bostäder. För att visa att kontor är lämpligt i den omfattning som föreslås behöver det redovisas åtgärder som visar hur halterna av luftföroreningar kan minskas till nivåer under MKN.

Avvikelse från program. Planförslaget avviker delvis mot intentionerna i programmet för Sydöstra city, bland annat eftersom att högre byggnadshöjder tillåts. Högre byggnadshöjder kan leda till sämre luftmiljö i det redan trånga gaturummet i området, särskilt om detta tillåts inom fler delar av programområdet. SBK behöver motivera de högre byggnadshöjderna med avseende på det behov som finns att förbättra luftkvaliteten i området.

Vattenmiljö. Förslaget till dagvattenhantering behöver förtydligas. Dagvattenhantering behöver lösas med *enklare rening* enligt stadens dokument *Reningskrav för dagvatten*. Vi anser inte att det i planen har visats på ett tillräckligt bra sätt hur reningskrav för dagvatten ska klaras. Vi tycker därmed inte att SBK i detaljplanen har visat hur MKN för ytvatten kommer att följas.

Förvaltningens synpunkter

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid kommer att överskridas inom detaljplanen enligt de utförda beräkningarna, för både timmedelvärde och dygnsmedelvärde. Det är viktigt att ta hänsyn till att det finns osäkerheter i beräkningarna som gör att MKN riskerar att överskridas även där de beräknade kvävedioxidhalterna enligt utredningen ligger strax under gränsvärdena (se figur 5 ovan där orange område innebär område med värden strax under gränsvärdena).

Med bakgrund av att MKN inte klaras anser vi att det inte har visats att det är lämpligt att bygga bostäder i detaljplaneområdet, och vi avstyrker därför användningen bostäder.

För att visa att kontor är lämpligt i den omfattning som föreslås behöver SBK redovisa åtgärder som visar hur halterna av luftföroreningar kan minskas till nivåer under MKN. I luftutredningen pekas den tunga trafiken och det trånga gaturummet ut som delorsaker till överskridandena.

Avvikelse från program kan påverka luftkvaliteten

Detaljplanen avviker från Program för Sydöstra city och tillåter högre byggnadshöjder. Högre byggnader innebär att luftomblandningen i de redan idag trånga gaturummen riskerar att bli ännu sämre. Eftersom området redan idag har liten marginal till MKN för kvävedioxid, och till och med har överskridanden i vissa delar, finns risk för en ej acceptabel luftmiljö om fler områden byggs ut med högre byggnadshöjder. Det är många människor som rör sig utomhus i det här området och som riskerar att utsättas för höga halter av luftföroreningar om luftomblandningen försämras. SBK behöver motivera de högre byggnadshöjderna med avseende på det behov som finns att förbättra luftkvaliteten i området.

Vattenmiljö

Det är positivt att koppartak tas bort och därmed mängden kopparföroreningar minskar. I dagvattenutredningen redovisas dock även en minskning av andra ämnen än koppar men det är svårt att förstå vilken reningsanläggning som används i beräkningarna, och om denna anläggning är tekniskt genomförbar.

Det är viktigt att en acceptabel dagvattenhantering finns för området.

Dagvattenhantering behöver lösas med enklare rening enligt stadens dokument Reningskrav för dagvatten. Det anges i planhandlingarna att det inte finns tillgänglig markyta för dagvattenhantering. Föreslagen exploatering behöver därför anpassas efter att dagvatten ska kunna hanteras på fastigheten.

Vi anser inte att det i planen har visats på ett tillräckligt bra sätt hur reningskrav ska klaras för det dagvatten som uppstår i detaljplanen. Vi tycker därmed inte att SBK i detaljplanen har kunnat visa hur MKN för ytvatten i Fattighusån ska kunna klaras om förändringarna i detaljplanen genomförs. Fattighusån uppnår i dagsläget ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. God status ska uppnås till 2027. Identifierade miljöproblem är bland annat övergödning och förekomst av miljögifter.

Ljudmiljö

Om bostäder ska kunna tillåtas inom planområdet ur ljudmiljöhänseende behöver bullersituationen vid fasad utredas vidare, senast till bygglovet. Allt utredningsbehov behöver framgå av planbeskrivningen så att det blir tydligt för framtiden.

Det som då särskilt behöver tas hänsyn till är:

- I den bullerutredning som finns för detaljplanen har man utgått från fasadbullervärden när man bedömer om en uteplats kan anläggas. Vi anser att de beräkningarna bör göras i markplan ca 1,5 m ovan mark och med fasadreflektioner för att vara rättvisande för ljudmiljön på en uteplats.
- Riktvärden för industribuller måste klaras om bostäder ska kunna tillåtas. En bullerutredning behöver tas fram för framtida verksamhetsbullernivåer.
- För övrigt kan trafikbullerutredningen behöva göras om i det fall bostäder blir aktuella i framtiden.

Markmiljö

Stadsbyggnadskontoret har i sin bedömning av markmiljön inte tagit hänsyn till de kemtvättar som funnits i närområdet, se karta nedan.

Två före detta kemtvättar finns registrerade i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Det har Objekt ID 158490 och 158491. Kemtvättarna är registrerade på branschen kemtvättar – med lösningsmedel. På det ena objekt finns en del uppgifter (id 158490), det andra finns mycket lite information (id 158491). Det saknas uppgifter som bekräftar att klorerade lösningsmedel inte har använts inom verksamheterna. Båda kemtvättarna har riskklass 3, måttlig risk.

De klorerade lösningsmedel som historiskt sett har använts i kemtvättar och som har en mycket hög farlighet är framförallt perkloretylen, (tetrakloretylen) samt trikloretylen. Dessa klorerade kolväten kan spridas långt från uppsläppspunkten och är tyngre än vatten vilket gör att de även kan spridas mot grundvattenriktningen. De har även förmåga att tränga genom lera och betong.

Med bakgrund av de registrerade uppgifterna bör provtagning med avseende på klorerade kolväten utföras för att säkerställa att det inte förekommer halter som kan medföra en risk för människors hälsa eller miljön.

Mobilitet och parkering

När mobilitets- och parkeringsutredning tas fram är det viktigt att behovet av väderskyddad cykelparkering för de som ska arbeta i området tillgodoses. Det finns så pass god tillgång till kollektivtrafik att vi inte ser anledning att öka antalet parkeringsplatser för bilar med anledning av planförslaget.

Att göra Östra Larmgatan till en gata som är mer attraktiv för gående och cyklister kan minska trafiken på gatan vilket är positivt. Det är dock viktigt att ta hänsyn till den dåliga luftkvalitet som finns längs gatan idag – en ökning av antalet gående och cyklister i områden där MKN överskrids är olämpligt.

Miljömål

Beskrivningen av påverkan på miljömålen behöver göras om. Planförslaget ska stämmas av mot Stadens lokala miljömål och ta hänsyn till aspekter som nämns i synpunkterna ovan.

SBK anger under rubriken Miljömål att de verksamma inom området kommer att vara i mindre behov av transporter. Det är dock inte klarlagt hur planförslaget i sig minskar behov av transporter för de som verkar inom området. Detta behöver beskrivas tydligare efter att mobilitets- och parkeringsutredningen tagits fram.

Kommentar:

Rapporten Utredning av buller, luftkvalitet och vindkomfort har uppdaterats. Enligt rapporten ligger planområdet i ett område med mycket ansträngd luftkvalitet. Det framgår av beräkningarna för luftkvalitet att det inte är någon större skillnad på haltnivåerna mellan dagens och framtida haltnivåer utan det sker överskridanden av MKN på några mindre områden vid båda beräkningarna. Beräkningarna visar att det finns risk för att MKN överskrids vid gatorna omkring kvarteret för 98-procentil dygn och timme år 2020.

Användningen bostadsändamål har begränsats till att endast omfatta hörnfastigheten vid Drottninggatan 50 med hänsyn till miljö kvalitetsnormer luftmiljö samt med hänsyn till buller från trafik och verksamheter.

Planförslaget har kompletterats med en utredning beträffande förekomst av klorerade lösningsmedel. Enligt utredningen finns det inget som tyder på förekomst av förorening avseende klorerade lösningsmedel från kemtvättarna inom planområdet.

I framtagen mobilitets- och parkeringsutredning har behovet av cykelplatser beaktats.

Vattenmiljö

Dagvatten- och skyfallsutredning har kompletterats med förslag till fördröjning och rening av dagvatten. Enligt utredningen så förväntas föroreningshalterna minska till följd av föreslagen utbyggnad. Den förbättring som planförslaget ger är att belastningen av framför allt koppar, zink och bly minskar avsevärt i och med att koppartaken byts ut. Även kvicksilverutsläppen reduceras till nära noll för området. För näringsämnen reduceras fosfor under målvärdet men i övrigt sker ingen större förändring. Sammantaget bedöms planförslaget inte ha någon inverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för Fattighusån.

7. Park och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen avstår från yttrande i planärende Detaljplan för utveckling av kvarter inom Vallgraven 12, Centrum.

Kommentar:

Noteras.

8. Parkeringsbolaget Göteborgs Stad

Upplyser att mobilitetsutredningen inte är genomförd för planen och att förvaltningen därför ännu inte komma med några specifika synpunkter på planen. Utöver generella ståndpunkter avseende samnyttjande, tillgänglighet, blandade hållbara resor samt trygghet och säkerhet vid planering av parkering, har Parkeringsbolaget därför inga synpunkter på rubricerat ärende utöver de nedan generella när det gäller parkering:

Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och en del av stadsmiljön.

Kommentar:

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram i dialog med Trafikkontoret. Projektet följer ”Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad”, 2018 med åtgärder för ett reducerat p-tal. Idag rymmer befintligt garage 45 parkeringsplatser för bil. Möjlighet finns att anlägga ytterligare parkeringsplatser i samband med uppförandet av nya byggnader. Parkeringsbehovet är framräknat utifrån de nya riktlinjerna för Göteborgs stad. Parkeringstalet för bil beräknas till 3 pl/1000 m² för handel samt kontor. Ytterligare sänkning av parkeringstalet för bil kan göras genom frivilliga mobilitetsåtgärder som avtalas mellan kommunen och exploatörerna. P-tal efter mobilitetslösningar är bedömt till 1,75 p-platser / kvm BTA för alla typer av

verksamheter. Ambitionen från exploatörerna är att ingå ett mobilitetsavtal innan detaljplanens antagande. Avtal om ett baspaket med mobilitetsåtgärder avses tecknas.

9. Räddningstjänsten

Insatstid Räddningstjänsten insatstid i planområdet understiger 10 minuter. Detta inbegriper även höjdfordon vilka har en maximal kapacitet om 23 meter vertikal räckvidd. Planen bedöms ge utrymme för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och samtliga angreppspunkter, entréer, inte överskrider 50 meter.

Observera att om alternativ utrymningsväg är tänkt att dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon så ska det säkerställas att fönster för utrymning finns ut mot gatunätet runt kvarteret. Om alternativ utrymning däremot är tänkt att dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning (om <11 meter) ska terrängen fram till uppställningsplatser göras lätt tillgänglig samt att stegen ej ska behöva transporteras längre än 50 meter från räddningstjänstens fordon.

Brandvattenförsörjning Kraven på brandvattenförsörjning påverkas ej av aktuell ombyggnation. Projektet bör dock kontrollera att korrekt vattenflöde i enlighet med VAV P83 uppfylls. Obs, om ny byggnadshöjd överskrider 24 meter tillkommer krav på stigarledning, se råd & anvisning nr. 120, www.rsgbg.se.

Riskhänsyn Planområdet ligger ej i närhet av några farligt gods-leder.

Bedömning: Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslagen detaljplan.

Kommentar:

Tillåtna höjder medger bebyggelse högre än 23 meter, vilket innebär att byggnaderna behöver utformas med hänsyn till räddningstjänstens synpunkter och krav. Yttrandet översänds till exploatören för kännedom och beaktande.

10. Stadsdelsförvaltningen Centrum

Det är positivt att området kan utvecklas med moderna verksamhetslokaler som kan ge en god arbetsmiljö samt ger möjlighet till fler arbetsplatser kollektivtrafiknära läge.

Aktiviteten i området varierar stort över dygnets timmar, det är önskvärt att jämma ut aktiviteten över dygnets timmar och öka den efter butikernas stängningstider.

Genom detaljplanen kan verksamheter i byggnaderna inte styras men det är önskvärt att ickekommersiella verksamheter får möjlighet att etableras inom området.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys har gjorts som en del av planarbetet. Förvaltningen delar slutsatserna i analysen. Målpunkter för yngre barn saknas i området, samtidigt som delar av det kommersiella utbudet intresserar ungdomar.

Jämställdhetsperspektivet

Solstudien visar att kvarteret och omgivande gator är skuggade större delen av dygnet. Platser där solen aldrig kommer in upplevs oftare som ogästvänliga och otrygga än

platser där solen lyser någon stund under dagen. Kvällstid undviker många att gå igenom området som i stort sett är obefolkat när butikerna stängt för dagen. Framför allt kvinnor undviker platser och stråk som uppfattas som otrygga.

Mångfaldsperspektivet

En upprustning och utveckling av verksamhetslokaler i området ger förutsättningar för fler arbetsplatser i området. Kvarterets bottenvåningar utgörs till största del av kommersiella verksamheter, men här finns också biblioteket 300 m². Majoriteten av kvarterets målpunkter utgörs dock av kommers.

Miljöperspektivet

Kvarteret ligger i direkt anslutning till Göteborgs mest centrala kollektivtrafiknoder, Brunnsparken och Centralstationen. Det betyder att verksamma eller boende har mycket goda förutsättningar att arbetspendla med kollektivtrafiken.

Det är både bullrigt och höga halter av kvävedioxid på Södra Hamngatan och Drottninggatan enligt ”Utredning av buller, luftkvalitet och vindkomfort för kv. Inom Vallgraven 12, Göteborg” som tagits fram i samband med planarbetet.

Omvärldsperspektivet

Detaljplanen ligger inom ett område med stor variation på aktivitet över dygnets timmar men också på de olika gatorna. Fredsgatan är ett av Göteborgs mest befolkade handelsstråk, medan Drottninggatan idag delvis har karaktären av en bakgata. Södra Hamngatan fram till Brunnsparken är ett av stadens tyngst belastade kollektivtrafikstråk medan Östra Larmgatan är en av de viktigaste transportgatorna i området då det är den mest gena vägen mellan Kungssportsplatsen och Centralstationen.

Om det tillkommer fler bostäder i den aktuella delen av primärområdet Inom Vallgraven är det angeläget att fler förbindelser med broar mot Trädgårdsföreningen tillkommer. Tillgång till gröna platser saknas annars i stort sett helt. Brunnsparken är en av stadens tätast trafikerade kollektivtrafikknutpunkten och kan därför inte utgöra en plats för rekreativ utevistelse.

Kommentar:

Barnperspektivet:

Noteras. Förtätningen av kvarteret samt utvecklingen av stråk och passager möter ett angeläget behov i staden. Fler människor kan ta del av vardagslivet inom stadsdelen och kvarteret som bidrar till många kvaliteter och en tryggare miljö.

Jämställdhetsperspektivet

Noteras. Östra Larmgatans utveckling till ett mer tillgängligt gångfartsstråk med en gestaltning som stöttar närområdets tidigare omdaning av gågator samt ett borttagande av arkaderna, bidrar till en mer attraktiv miljö. Det ger såväl besökande och boende i närområdet en tryggare miljö. En omsorgsfull och detaljrik utformning av bottenvåningar bidrar till att stärka upplevelsen av gaturummen i ögonnivå. Visuella samband mellan stråken skapas genom nya passager och kopplingar.

Genom förtätning av handel och verksamheter kan även fler människor röra sig i området över dygnet som kan bidra till ökad trygghet.

Mångfaldsperspektivet

Noteras. Intentionen är att stärka en mångfald av verksamheter. Med fler verksamheter i bottenvåningarna möjliggörs en större blandning av människor i olika åldrar och med olika förutsättningar. Närliggande stråk och offentliga rum bedöms tas i anspråk av många målgrupper.

Biblioteket utgör en identitetsskapande verksamhet inom kvarteret och en uppskattad regional mötesplats som bidrar till kvarterets mångfald och en kontaktyta mellan olika sociala grupper.

Miljöperspektivet

Noteras. Förslaget till förtätning med handel, kontor, kan bidra till ett mer varierat utbud av småskalig handel och service. Med hänsyn till riktlinjer för luftkvalité och buller har ändamålet bostäder avgränsats till att omfatta de övre våningarna inom kvarterets hörnfastighet Drottninggatan 50/Fredsgatan 4.

Omvärldsperspektivet

Noteras. Förslaget ger även möjlighet till fler variationsrika verksamheter och kontor som bidrar till att stärka utvecklingen av den regionala kärnan. Ett nytt läge för gångbro förbindelse till Trädgårdsföreningen ses positivt och angeläget att studera vidare inom staden för att tillgängliggöra rekreation i närmiljö och stärka stadens samband.

11. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, med följande synpunkter.

Framkomlighet för kollektivtrafik under utbyggnaden

I framtida byggskede är det av yttersta vikt att framkomligheten för kollektivtrafiken längs Södra Hamngatan inte påverkas. Trafikkontoret vill därför att det tidigt tas fram en logistikplan som visar hur utbyggnaden, främst mot Södra Hamngatan, kan ske utan påverkan på kollektivtrafiken.

Allmän platsmark i korsningen Östra Larmgatan Drottninggatan

I korsningen mellan Östra Larmgatan och Drottninggatan kommer en mindre platsbildning att skapas. Idag är platsbildningens hörn mot den aktuella byggnaden reglerad som kvartersmark. Hörnet uppfattas idag som allmänt. Trafikkontoret anser att hörnet med kvartersmark ska övergå till allmän platsmark. Under hörnet finns ett garage vilket innebär att det sannolikt krävs en 3d-fastighetsbildning.

Framtagande av mobilitets- och parkeringsutredning

Det finns ännu ingen mobilitets- och parkeringsutredning framtagen.

Trafikkontoret kräver att en sådan tas fram, granskas av trafikkontoret samt godkänns av stadsbyggnadskontoret innan detaljplanens granskning.

Ekonomi

Det pågår en diskussion mellan fastighetskontoret och trafikkontoret kring kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Det är därför inte säkert om trafiknämndens budget kommer att belastas av utbyggnaden. Kostnaden för utbyggnad av allmänplatsmark uppskattas till 5 miljoner kr. Den ökade kostnaden för drift och underhåll på allmänplatsmark, som ett resultat av

exploatering uppskattas till 0 kr/år, eftersom mängden allmän platsmark inte ökar.

Kommentar:

Avgränsningen av allmän platsmark har setts över i samråd med trafikkontoret och fastighetskontoret. Med anledning av detta har plankartan justerats så att hörnet vid Södra Hamngatan/Östra Larmgatan redovisas som kvartersmark. Förbud mot parkering har införts i markplanet. I samrådshandlingen redovisad utformning vid hörnet Östra Larmgatan/Drottninggatan bibehålls. Gräns för planområdet har justerats så att mark inom Perukmakaren respektive Slusskvarnen inte ingår i planområdet.

Dialog har förts med exploatören och en logistikplan samt etappindelning avses tas fram inför genomförandet av detaljplanen.

En Mobilitets-och parkeringsutredning har tagits fram enligt Göteborgs stads nya riktlinjer i dialog med Trafikkontoret. Byggnadsnämnden har i maj 2018 beslutat om ett normalspann för handel till 0-13 parkeringsplatser per 1000 m² och 0-5 parkeringsplatser för kontor per 1000 m² inom centrala innerstaden Göteborg. Mobilitetsåtgärder inkluderar bl a cykelgarage med säkra cykelplatser. Totalt föreslås 68 bilplatser vid beräkningar grundade på planförslagets parkeringsbehov, BTA och utbud samt inkluderat mobilitetsåtgärder. Ambitionen från exploatör är att ingå ett mobilitetsavtal innan detaljplanens antagande. Avtal om ett baspaket med mobilitetsåtgärder avses tecknas.

12. Göteborg & Co AB

Göteborg & Co ser positivt på utredningens förslag men efterfrågar samtidigt resonemang om ytterligare etablering av hotellverksamhet i området.

Ekonomiska konsekvenser

Ytterligare etablering av hotellverksamhet bidrar till att nå stadens tillväxtmål för besöksnäringen.

Barnperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter utifrån dessa perspektiv

Jämställdhetsperspektivet

Hotellverksamhet skapar en levande stadsbild och bidrar till rörlighet i området även under kvälls- och nattetid, vilket ger en trygghetskänsla för både män och kvinnor som vistas kring kvarteret.

Mångfaldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter utifrån dessa perspektiv.

Miljöperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter utifrån dessa perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Utökad hotellkapacitet stärker möjligheterna till hållbar tillväxt inom besöksnäringen och bidrar därmed även till Göteborgs konkurrenskraft gentemot andra destinationer såväl nationellt som internationellt.

Ärendet

Göteborg & Co ser positivt på utredningen och de förslag som förväntas tillföra kvarteret värden som bidrar till att utveckla stadsrum, stråk och platser samt öka attraktivitet och känslan av trygghet i omgivningen. Planområdet i fråga ligger i ett av

Göteborgs mest centrala och attraktiva områden och har flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bolaget anser att utredningen är väl avvägd och tar hänsyn till många av de aspekter som är avgörande för områdets fortsatta attraktivitet. Ett perspektiv som i tidigare skeden av utredningsförfarandet har påtalats (bl.a. av BRG och Hufvudstaden) men som tyvärr inte återfinns i samrådshandlingen är ytterligare etablering av hotellverksamhet i området.

Göteborg & Co har i uppdrag att marknadsföra och medverka i utvecklingen av Göteborg som turist-, mötes- och evenemangsstad. Besöksnäringen betraktas idag som en basnäring i Göteborg och ser en kraftig tillväxt i hela regionen, men hotellkapacitet har inte hunnit med i utvecklingen. En förutsättning för hållbar tillväxt inom besöksnäringen är att kunna tillmötesgå den efterfrågan på hotellkapacitet som besökarna ställer. De ökade turistströmmarna behöver mötas av ett större utbud av boende i olika former och prisklasser. Redan i dagsläget kan man se tydliga tendenser till brist på tillgängliga hotellrum. Under 2017 hade hotellen Göteborgsregionen en belägningsgrad på 67,7%, vilket sätter Göteborgsregionen högre än både Stockholm och Malmö och i praktiken innebär att hotellrummen i regionen i princip är fullbelagda. Ser man endast till staden Göteborg beräknas siffran vara ännu högre.

Planområdet ligger i ett centralt och attraktivt läge i staden. I närområdet finns möjlighet till bl.a. kulturella upplevelser, handel och restaurangbesök vilket i kombination med hotellverksamhet kan antas leda till stora turistekonomiska effekter samtidigt som närheten till järnvägsstation och kollektivtrafikhubbar ger mycket goda kommunikationsmöjligheter. Hotell ger ett folkliv och bidrar till en levande stadsbild samtidigt som de ger en rörlighet i området under kvälls- och nattetid vilket bidrar till trygghet till skillnad från kontorslokaler. Utöver detta tillåter lagstiftning hotell på platser som inte tillåts för bostäder, vilket underlättar etableringen.

Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 har sin utgångspunkt i destinationen Göteborgs målbild 2030. Målbilden tar sig uttryck i indikatorn antal kommersiella gästnätter, vilket innebär att 2015 års 4,5 miljoner gästnätter ska fram till 2030 ha fördubblats till 9 miljoner gästnätter. För att kunna nå målbilden krävs en kontinuerlig kapacitetsökning om minst 4000 fler hotellrum 2030. Ytterligare etablering av hotellverksamhet i planområdet bidrar till att realisera denna målbild.

Göteborgs Stad har inflytande över viktiga delar av besöksnäringen, antingen genom att staden själv är ägare eller genom att staden styr över de processer som har väsentlig betydelse när andra aktörer fattar beslut om investeringar, exempelvis i ny kommersiell boendekapacitet såsom hotell. Stadens roll är i detta sammanhang dels att vara en katalysator och möjliggörare för de nyinvesteringar som är nödvändiga för att öka stadens attraktivitet vilket leder till tillväxt, men även att göra investeringar i tillgångar som Göteborgs Stad äger i syfte att säkerställa stadens långsiktiga brukbarhet och konkurrenskraft.

Kommentar:

Noteras. Förslagets förtätning av kontor, handel och verksamheter med flexibla moderna kontors- och handelslokaler innebär en stärkning och utvecklingen av den regionala kärnan. Besöksnäringen och utvecklingen av nya verksamheter ingår i stadens riktlinjer för utveckling av stadskärnan och anses viktiga att främja. Detaljplanen anger markanvändningen till "Centrumändamål". I detta ingår bland annat hotell, vilket ger möjlighet till att utnyttja del av kvarteret för hotellverksamhet om fastighetsägaren så finner lämpligt.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. BRG Business Region Göteborg

BRG är mycket positiv till att det byggs kontor i Göteborgs centrala kärna. Detta är en unik möjlighet att tillskapa kontor i CBD (Central Business District), där vakansgraden är så låg som 2,1 procent enligt Jones LangLaSalle. Siffran är ett tydligt tecken på en stor brist på kontorsytor i centrala lägen och det är av yttersta vikt att detaljplanen vinner laga kraft så fort som möjligt, för att möta den stora efterfrågan på kontor.

Göteborgs centrala delar pekas ut som kärnan i Göteborgsregionens strukturbild, som beslutades av GR:s förbundsstyrelse 2008. Detta innebär att det behöver byggas kontor där det är möjligt och att förtätning i de centrala delarna är nödvändig för att axla detta ansvar.

Enligt Rapporten Efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg är det i de centrala delarna av Göteborg som mer än hälften av alla kontorssysselsatta i kommunen arbetar och man beräknar att ökningen i dessa områden fram till 2035 kommer att vara ca 75 procent jämfört med 2011. Här finns också det utbud som ofta efterfrågas vid etablering av kontor, så som handel, service och arbetsplatser. Till detta ska den enormt goda tillgängligheten för läget adderas, vilket bidrar till att fler kan resa hållbart med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Detaljplanen innebär att det tillkommer ca 15 300 m², vilket kommer att gynna de verksamheter som redan finns i centrum då kundunderlaget ökar, men också ge möjligheter för nya verksamheter att etablera sig i de tillkommande lokalerna.

Det nollalternativ som beskrivs i planhandlingen underskattar starkt de positiva och nödvändiga effekter som detaljplanen kan bidra till, såväl för utvecklingen av näringslivet i Göteborgs stad som för hela Göteborgsregionen. Att inte prioritera denna plan, ser BRG som kraftigt tillväxthämmande för utvecklingen av Göteborg och Göteborgsregionen.

Mot bakgrund av ovan, ställer BRG också sig bakom den avvägning som har gjorts i detaljplanen, som innebär att intresset att utveckla kvarteret med moderna ytor för kontor och verksamheter går före bibehållandet av kvarterets nuvarande volymer och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Ekonomiska perspektivet

Business Region Göteborg AB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Barnperspektivet (FNs barnkonvention)

Business Region Göteborg AB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Den planerade utvecklingen av kvarteret Vallgraven 12 kan bidra till ett tryggare och mer attraktiva område, med fler människor som rör sig i de centrala delarna av centrum under större delen av dygnet. Detta i sin tur kan innebära minskad skadegörelse och minde brott, vilket ökar tryggheten för såväl kvinnor och män som för flickor och pojkar.

Mångfaldsperspektivet

Business Region Göteborg AB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Att möjliggöra för fler människor att vara verksamma i ett av de kvarter med bäst tillgänglighet i hela Göteborgsregionen, bidrar till att minska miljöpåverkan eftersom fler ges möjlighet att resa hållbart med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Omvärldsperspektivet

I Göteborgsregionen finns unika företag som investerat miljarder på att utveckla nya produkter och tjänster. 1 000 miljarder kr beräknas investeras inom olika byggprojekt fram tills 2035. Den tydliga trenden, där allt mer kompetens och tillväxt samlas i storstadsregioner, innebär att Göteborg och Göteborgsregionen måste bygga nya kontor för att inte tappa i konkurrenskraft mot andra marknader, såväl nationella som internationella.

Kommentar:

Noteras. Förslagets förtätning av kontor, handel och verksamheter med flexibla moderna kontors- och handelslokaler innebär en stärkning och utvecklingen av den regionala kärnan. Besöksnäringen och utvecklingen av nya verksamheter ingår i stadens riktlinjer för utveckling av stadskärnan och anses viktiga att främja.

14. Lantmäterimyndigheten

I plankartan är redovisningen av fastighetsgränser otydlig. Detta medför att det är svårt att förstå vilka områden som åsyftas under fastighetsrättsliga konsekvenser, framför allt den delen som ska tillföras fastigheten benämnd Härbäret 12:10.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma att för fastigheten Inom Vallgraven 12:10 gäller fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-6503. Denna är inte omnämnda i planhandlingarna. I handlingarna bör upplysning ges om att när den nya detaljplanen vinner laga kraft, så ska avregistrering av fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-6503 ske i fastighetsregistret.

Även för fastigheten Inom Vallgraven 9:13 gäller fastighetsindelande bestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-5470. Inte heller denna är nämnd i planhandlingarna. Del av fastigheten är utlagd som allmän plats inom planområdet (ny detaljplan) och där upphör bestämmelsen att gälla men fortsätter att gälla inom återstående del av Fastighet Inom Vallgraven 9:13. Detta medför en osäkerhet i vad som faktiskt gäller för fastigheten. Kan fastigheten anses överensstämma med den gällande fastighetsindelningsbestämmelsen eller kan det t ex komma att hindra framtida bygglov? Av denna anledning bör hela fastigheten tas in i planområdet eller så bör bestämmelsen upphävas i separat ärende. Lantmäterimyndigheten bedömer dock inte att fastigheten skulle bli olämplig efter att den allmänna platsen reglerats bort.

Eventuella ledningsrätter nämns. Det kan påpekas att det inte finns några befintliga ledningsrätter inom planområdet, vilket framgår av fastighetsförteckningen. Det står även att genomförandeavtalet ska reglera ersättning för upplåtelse av ledningsrätt till förmån för bl.a. kommunala bolag och privata ledningsägare. Notera att ett sådant avtal inte är gällande mellan parter som inte har undertecknat avtalet. Alltså, ifall inte behörig firmatecknare för berört kommunalt bolag och privat ledningsägare också undertecknar genomförandeavtalet, är det ingen överenskommelse om ersättning som kan läggas till grund för ersättningsbeslut i fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten vill även

påpeka att när det gäller att kunna säkerställa en ledning eller anläggning som ingår i ett allmänt ledningsnät med ledningsrätt krävs u-område på kvartersmark alternativt kvartersmark för teknisk anläggning i detaljplanen. Detta gäller oavsett om ledningen/anläggningen är befintlig eller ska nyanläggas.

Under fastighetsrättsliga konsekvenser så står det en anmärkning rörande fastigheten benämnd Perukmakaren 9:13. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att denna anmärkning skapar oklarheter då allmän plats där kommunen är huvudman kan lösas in oavsett om en överenskommelse med fastighetsägaren sker eller inte. Vidare ska det påpekas att arealerna är redovisade med en decimal och Lantmäterimyndigheten använder inte decimaler utan endast hela kvadratmetrar.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Avgränsning av planområdet har setts över i samråd med trafikkontoret och fastighetskontoret. Planområdets gräns har justerats så att del av kv 1 Slussmakaren respektive kv 9 Perukmakaren inte ingår i planområdet. Utmed kv 12 Härbärgen har planområdets gräns justerats så att denna följer fastighetsgränsen. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande fastighetsplan.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler kontors- och verksamhetslokaler i ett centralt läge och ger för flexibilitetens skull även möjlighet att anlägga bostäder. Kvarteret ska utvecklas inom ramen för riksintresset för kulturmiljövården och tanken är att det också ska tillföra värden i stadsbilden.

Ni har arbetat på ett föredömligt sätt med kulturmiljöfrågan i denna plan. Ert tillvägagångssätt bör vara vägledande för kommande detaljplaneprojekt inom Vallgraven. Länsstyrelsen anser att det som illustreras i handlingen *Dokumentet Illustration 2018-04-27 av General Architecture* inte strider mot riksintresset för kulturmiljövård. Själva plankartan lämnar dock alldeles för yviga riktlinjer för kommande bygglovhantering. Plankartan behöver därför justeras för att Länsstyrelsen ska acceptera planen med avseende på riksintresset för kulturmiljövård.

Eftersom ni även föreslagit bostadsbebyggelse inom kvarteret så behöver ni hantera luftfrågan, buller, vibrationer och stomljud ytterligare.

Oavsett om markanvändningen är B (bostad) eller C (centrum) så behöver markföroreningar hanteras vidare. Inom detaljplanen finns en lagskyddad fornlämning. Ingrepp i den kommer att kräva tillstånd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet, miljö kvalitetsnormer för luft och riksintresse för kulturmiljövård måste

lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövård

Kvarteret är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna i kvarteret representerar tre stadsbyggnadsepoker; den tidiga 1800-talsbebyggelsen, den småskaliga stadsförnyelsen under 1800-talets slut och 1900-talets början samt senmodernismens storskaliga stadsförnyelser.

Planförslaget innebär en skalförskjutning inom kvarteret som möjliggör byggnader med sju till åtta våningar, vilket är en höjning med ca tre våningar utifrån nuvarande byggnader på platsen. I framtaget *PM Stadsbild och kulturmiljö, inom Vallgraven 12* har påverkan bedömts som att volymökningen blir mest framträdande i vyn från Brunnsparken och Gustav Adolfs torg. Påverkan på stadsbilden bedöms enligt PM dock bli begränsad genom att volymökningen sker över hela kvarteret, utan uppstickande byggnader. Stadssiluetten från Stora Hamngatan förändras genom förslaget och bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen instämmer i den gjorda bedömningen. Förslaget medför vidare att byggnaden på Drottninggatan 50 rivs och ersätts med en ny byggnad, vilket i PM bedöms medföra stora negativa konsekvenser för det kommunala bevarandeområdet. Länsstyrelsen instämmer även i denna bedömning. Byggnaden från 1930-talet utgör ett viktigt inslag i Fredsgatans miljö då de flesta äldre byggnaderna har rivits och ersatts med modernare bebyggelse och de historiska kvarteren blir alltmer otydliga i stadsbilden.

I *Program sydöstra city inom Vallgraven, Göteborg* lyfts bland annat fram att den kulturhistoriska bebyggelsen ska bevaras samt att nybyggnation bör underordnas stadskärnans befintliga volymuppbyggnad och stadssiluett genom att inordna sig i kvarterets befintliga byggnadshöjder.

Planen medför rivning av en kulturhistorisk byggnad och en volymökning inom kvarteret. Då kvarteren inom Vallgraven har olika förutsättningar och varierande tålighet och känslighet inför förändringar är det viktigt att identifiera värden och kvalitéer som är viktiga för stadsbild och kulturmiljö, vilket har varit en viktig del av stadens planeringsprocess för omvandlingen av kv Härberget.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget trots en ökad volym och skala inom kvarteret tar ett tydligt avstamp i kvarterets kulturhistoriska karaktär med markerad sockelvåning, avläsbara fasader och att befintliga takfotshöjder

bevaras i fasaderna vilket gör att den befintliga skalan blir avläsbar. Det är mycket positivt att förslaget tillvaratar det arkitektoniska formspråket i Olivegrens modernistiska byggnad från 1975 samt bevarar byggnaden Drottninggatan 52 och stenbyggnaden från 1870. Planförslaget tillgängliggör också de kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöerna. Plankartan behöver dock justeras för att Länsstyrelsens bedömning ovan ska bestå då bestämmelserna genomgående är otydliga och inte alltid stämmer med det illustrerade förslaget.

Planen uttrycker en hög ambitionsnivå vad gäller arkitektonisk kvalitet och genomförbarhet. För att detta ska säkerställas är det viktigt att planbestämmelserna är tydliga och att de i ett bygglovsskede kan tolkas enligt planens intentioner med krav på en omsorgsfull gestaltning. Plankartan hänvisar till fasadutformning som anges i planbeskrivningen under rubriken "Bebyggelse-fasadutformning". Dock saknas sidhänvisning och stycke för att det ska bli begripligt vad som avses med planbestämmelserna. Det är viktigt att de anpassningsprinciper som anges i planhandlingarna är tydliga. Ni behöver också gå igenom var nockhöjder och fasadhöjder ska regleras i plankartan och korrekturläsa samtliga planbestämmelser. Vi föreslår därför att ni har en särskild genomgång med oss av samtliga byggrätter inom kvarteret när ni har justerat planbestämmelserna.

Några exempel på sådant som behöver justeras:

Drottninggatan 52 bevaras. Byggnaden har höga kulturhistoriska värden och har få bevarade motsvarigheter inom vallgraven. Likaså bevaras Fredsgatan 2/Södra Hamngatan 45. Planbestämmelserna för båda byggnaderna anger att befintliga fasader med fasaddetaljer ovanför sockelvåningen ska bevaras. Båda byggnaderna utmärks också av en rusticerad bottenvåning, vilket är ett viktigt uttryck att bevara och som finns på illustrationerna. Planbestämmelsernas nuvarande utformning säkerställer inte ett bevarande av den rusticerade indelningen av bottenvåningen vilket är en arkitektonisk kvalitet som också bidrar till förståelsen av de äldre byggnaderna i gaturummet. I samrådshandlingen på sidan 39 är burspråket på Södra Hamngatan omnämnd. I texten står det felaktigt att burspråket finns vid hörnet Drottninggatan-Ö Larmgatan. Illustrationen visar också att det bevaras i befintligt läge medan det i texten står att det tas bort. Vad avses? Burspråket är en arkitektonisk kvalitet från Olivegrens byggnad som på sidan 36 avses att bevaras.

På sidan 40 i planbeskrivningen anges hur byggnaden på Södra Hamngatan 47 ska utformas. Plankartan hänvisar till denna sida men det är väldigt knapphändigt skrivet med tanke hur man resonerat när man tagit fram illustrationen. *Dokumentet Illustration 2018-04-27 General Architecture* är betydligt mer utförligt. Det bör vara text/ illustrationer i klass med denna handling som blir kopplade till plankartans bestämmelser.

På sidan 46 i planbeskrivningen står det under dagvatten att befintligt koppertak ersätts på fastighet 12:10 och kan utformas som gröna tak (ex sedumtak). Hänvisning till gröna tak behöver justeras då det inte är förenligt med detaljplaneförslagets illustrationer.

I planen bedöms byggnaderna Södra Hamngatan 49-57 och Drottninggatan 54-60 ha stora kulturhistoriska värden. Fasaderna har arkitektoniska element som burspråk, baldakiner, fönsterbröstningar samt atlanter (från den

föregående byggnaden) som ska bevaras. Det är viktigt att en dokumentation görs av dessa detaljer så att de tillvaratas i samband med ombyggnaden.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luftkvalitet

Planområdet är beläget söder om Brunnsparken i ett område som generellt har dålig luftkvalitet. Enligt luftutredningen är närheten till flera stora trafikleder och hamnen den huvudsakliga orsaken till föroreningsmängderna i området. Bortsett från Nils Ericsonsgatan, Burggrevegatan och Drottninggatan är dock trafikmängderna på lokalgatorna relativt begränsade, mellan 800–4 000 fordon per dygn som medel över ett år. Luftutredningen visar att miljökvalitetsnormerna beräknas klaras i större delen av beräkningsområdet. Dock beräknas normen för kvävedioxid (percentilerna för dygn och timme) överskridas eller tangeras i korsningen Drottninggatan/Östra Larmgatan i direkt anslutning till planområdet. Överskridandet beräknas ske både i nuläget och vid inflyttning i kvarteret. Där normen beräknas överskridas är trafikmängderna låga, ca 1 000–2 000 fordon per dygn. Däremot är gaturummen mycket trånga och andelen tung trafik är överraskande stor, ca 13 %. Då överskridandet av normen beräknas vara begränsat gör Länsstyrelsen bedömningen att kontor är acceptabelt i området. Däremot anser Länsstyrelsen att bostäder där miljökvalitetsnormen överskrids i området inte kan accepteras. Ni behöver därför hantera frågan vidare.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I Dokumentet ”Utredning av buller, luftkvalitet och vindkomfort” saknas figur A5, Trafikprognos för år 2035. Utredningen behöver kompletteras med denna figur, för att det ska klargöras vilka trafikdata som har använts i prognosen.

Bullerutredningen visar höga bullervärden med en ekvivalent bullernivå på upp till 66 dBA vid fasad, samt maximala ljudnivåer som överstiger 70 dBA i många lägen. Det framgår av planbeskrivningen att avsikten i första hand inte är att kvarteret ska innehålla bostäder, men att möjlighet ges att inrymma bostäder i kvarteret under förutsättning att lägenheterna kan placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller. En planbestämmelse har införts som överensstämmer med Trafikbullerförordningen. Länsstyrelsen bedömer därigenom att trafikbullerfrågan är tillräckligt hanterad under förutsättning att utredningen kompletteras med trafikprognos, enligt ovan.

Verksamhetsbuller

Genomförd utredning avseende verksamhetsbuller visar att den ekvivalenta ljudnivån nattetid överskrider 45 dBA i vissa lägen. Enligt Boverkets rapport 2015:21 bör bostäder ha tillgång till en ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån nattetid överskrider 45 dBA. Länsstyrelsen anser därför att även verksamhetsbuller behöver regleras med en planbestämmelse.

Förorenade områden

Av samrådshandlingen framgår att det finns inget känt i kvarterets historia som indikerar att marken förorenats. I samband med grundförstärkning av byggnaden vid Södra Hamngatan 45 utfördes provtagning av marken och

halter av bly och PAH över KM påträffades i fyllnadsmassorna. PAH är lättflyktiga föroreningar och Länsstyrelsen anser att spridning till inomhusmiljön genom ånginträngning behöver beaktas. I planbeskrivningen ska det framgå hur förorenade fyllnadsmassor har beaktats samt hur de ska hanteras.

Enligt Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden (EBHstödet) finns två f.d. kemptvättar inom planens närområde. Kemptvättarna har riskklass 3, måttlig risk. Risken för att eventuella föroreningar från de närliggande kemptvättarna kan påverka planområdet behöver bedömas i samråd med miljöförvaltningen. Eventuellt kan undersökningar av klorerade lösningsmedel behöva utföras inom planområdet. Hur risken för klorerade lösningsmedel har beaktats ska beskrivas i planbeskrivningen.

Vibrationer och stomljud

Planområdet ligger i anslutning till Brunnsparken med stor mängd spårvagns- och busstrafik. Marken inom planområdet består främst av lera med jorddjup mellan 20 till ca 50 m, vilket skulle kunna innebära risk för vibrationer inom området. Det framgår av planbeskrivningen att en samverkan mellan en hög ljudnivå och eventuella lågfrekventa störningar (stomljud, vibrationer) kan ge upphov till störningar. Länsstyrelsen bedömer att bostäder inte ska förekomma på de ställen där riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS riskerar att överskridas. Störningar i form av vibrationer och stomljud behöver därför studeras närmare och hanteras i planen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till ÖP

I Göteborgs Stads Översiktsplan från 2009 anges planområdet som bebyggelseområde med grön och rekreationsytor. Planområdet ligger inom centrala Göteborg-Innerstaden. I innerstaden ska de kulturhistoriska värdena värnas och hänsyn ska tas till dessa vid nybyggnation. Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen. I Översiktsplanen går också att läsa att *I samband med planläggning och byggande i kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer ska behovet av fördjupade kunskaper om bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden klarläggas.*

Länsstyrelsen anser att planläggning har skett enligt Översiktsplanens rekommendationer och att föreslagen detaljplan inte strider mot den.

Kulturmiljö

I planhandlingarna anges att kvarterets nya byggnadshöjd i denna del av staden ökar risken för att en kumulativ effekt kan uppstå på sikt, vilket Länsstyrelsen håller med om. Det är en fråga som Göteborgs Stad behöver hanteras i kommande utveckling inom Vallgraven. Ni lyfter själva fram flera väsentliga frågor vad gäller hantering av stadsutvecklingsfrågor i kulturhistoriskt känsliga lägen som inom Vallgraven och hur förändringar kan göras med hänsyn till kvarterets kulturvärden och inverkan på stadsbilden i detta planförslag.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs ytligt och hade kunnat utvecklas något. Exempelvis kunde ni beskriva påverkan på miljömålet god bebyggd miljö (precisering kulturvärden i bebyggd miljö) eftersom ni har arbetat mycket med kulturmiljöfrågan i detta planförslag.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

Inom detaljplanen finns en fornlämning som är skyddad enligt KML. För ingrepp i fornlämningen kommer det att krävas tillstånd som sannolikt kommer att vara förenat med villkor. Er skrivning på sidan 48 i planbeskrivningen behöver således revideras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vilket också meddelades på samrådsmöte 2018-05-07, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Riksintresse:

Riksintresse för kulturmiljövård

Plankarta och planbeskrivning har reviderats i dialog med Länsstyrelsen för att tydliggöra detaljplanens syften och för att underlätta för en tydlig tolkning vid bygglov.

Planbestämmelserna har bland annat kompletterats med en generell bestämmelse som anger att byggnader ska utformas med stor hänsyn till kvarterets kulturhistoriska kvaliteter och så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet. Med hänsyn till den höga målsättningen för kvarterets gestaltning har det inte varit möjligt att definiera alla krav och riktlinjer i form av korta planbestämmelser. Syfte och riktlinjer har behövts förklaras och utvecklas ytterligare för att ge erforderligt stöd vid bygglov.

Planbestämmelserna hänvisar därför till ett längre avsnitt i planbeskrivningen där riktlinjerna gäller jämsides med planbestämmelserna vid bygglov. Avsnittet har utformats med tydliga rubriker för respektive byggnad och innehåller bland annat ett inledande avsnitt där huvuddragen i de gestaltungsprinciper som gäller för byggnaden sammanfattas. I de efterföljande textavsnitten utvecklas och preciseras riktlinjerna.

Som underlag för detaljplanen har ett förslag till utformning av kvarteret tagits fram och redovisas i handlingen "Illustration". Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att kvarteret utformas och gestaltas med det förhållningssätt och de intentioner som illustrationen ger uttryck för. En översyn av planbestämmelserna har gjorts så att de stämmer överens med illustrerad utformning. I förekommande fall har främst redaktionella justeringar gjorts av angivna höjder samt övriga bestämmelser. Planhandlingarna kompletteras med en fotodokumentation av nuvarande fasader av byggnaden inom Södra Hamngatan 49–57, Drottninggatan 54–60.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luftmiljö

Plankartan har justerats så att bostäder endast medges inom en begränsad del av planområdet vid Drottninggatan 50. Inom denna del beräknas inte miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskridas.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Utredningen har uppdaterats beträffande år för trafikprognos samt figur som saknats.

Verksamhetsbuller

Planbestämmelse beträffande verksamhetsbuller har införts på plankartan.

Förorenade områden

Inomhusluft har provtagits för att utreda förekomst av förorening av kemtvätska. Ingen av provtagna provpunkter uppmäter halter över rapporteringsgränser. Undersökningen visar att eventuell förorening av klorerade lösningsmedel från de f.d. kemtvättarna inte orsakat förorening i den omfattning att ånginträngning sker till utrymmen där människor vistas.

Vibrationer och stomljud:

Kompletterande utredning med nya beräkningar rörande stomljud och vibrationer har framtagits. Enligt utredningen finns risk för att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS kan överskridas inom nya byggnader vid Södra Hamngatan 47 respektive Drottninggatan 50 om inte särskilda åtgärder vidtas. Risken bedöms kunna minimeras genom att byggnaderna uppförs med tung grund och pålning. Med dessa åtgärder bedöms risken för komfortstörningar från spårväg och fordonstrafik som liten. En upplysning har införts på plankartan.

Råd enligt PBL och MB:

Kommentarer till övriga synpunkter:

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande miljömål samt kulturmiljölagen.

16. Statens Geotekniska Institut

Planområdet är beläget i centrala Göteborg och utgörs uteslutande av befintlig bebyggelse. Planen ligger i nära anslutning till Brunnsparken och stabilitet har därför kontrollerats mot kanalen som löper längs Norra hamngatan. Utredningen visar att stabiliteten med marginal överstiger erforderlig säkerhetsnivå. Enligt utredningen är stabiliteten således tillfredsställande, en bedömning SGI delar.

Sammanfattningsvis ser SGI att stabilitetsförhållandena för planen har studerats på ett för planskedet tillfredsställande sätt. SGI har således ingen erinran beträffande planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

17. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Svenska kraftnät informerar om att deras anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2018 - 2027. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se. /

Kommentar:

Noteras.

18. Trafikverket

Trafikverket har inga erinringar mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

19. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingarna av detaljplan för Utveckling av Kv Inom Vallgraven 12 och lämnar följandeyttrande.

Vattenfall har inga anläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

20. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Västtrafik har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

21. Fastighetsbolaget Vasakronan

Vasakronan är i grunden mycket positiv till detaljplanens innehåll och möjligheterna till utveckling av sydöstra city som det ger. Vasakronan är stor fastighetsägare i området genom innehavet av Centrumhuset, Perukmakaren, Kompassen och Arkaden. I april 2017 lämnade Vasakronan in en planansökan för ovan nämnda fastigheter. I bilagan till plansökan skriver Vasakronan bl a :

I ett fortsatt utvecklingsarbete med målsättningen att skapa en levande och blandad stad över hela dygnet genom att komplettera med annat innehåll som boende och ickekommersiella platser och verksamheter men även arbetsplatser, service, kultur, restauranger etc behöver nya volymer tillföras de befintliga byggnaderna.

Programmets utvecklingsidéer kring nya gångbroar över Vallgraven ser Vasakronan som väldigt intressanta och vill gärna aktivt samverka med staden för att förverkliga dessa.

Vasakronan ser ett värde att arbetet bedrivs samlat i en detaljplan så att helhetsbedömningar kan göras avseende skala, innehåll och gestaltning. Det ger också möjlighet till en helhetsbedömning som inkluderar pågående detaljplanearbete för kvarteret öster om Arkaden inom programområdet.

Vi anser fortfarande att det är av stort värde att planarbete kan påbörjas för våra fastigheter under det att planarbetet pågår för kv Härberget såväl för Vasakronan och staden som för Hufvudstaden mot bakgrund av det vi skriver i sista stycket ovan.

Programinnehåll bostäder

I samrådshandlingen ges hela kvarteret markanvändningen Centrum Bostäder. Användningen Bostäder är inte tvingande. Vår förhoppning är att Hufvudstaden prövar bostäder inom kvarteret då det, om än i liten omfattning, är positivt för området på lång sikt genom att en ökad blandning av innehåll inom området kan bidra till en levande stad över dygnet och därmed öka tryggheten.

Markåtkomst Perukmakaren

I planhandlingarna redovisas för allmän platsmark GATA åtgärder på Östra Larmgatans norra del samt korsningen vid Drottninggatan som syftar till öka attraktiviteten för gång- och cykeltrafik samt att begränsa ytan för biltrafik. Åtgärderna innebär att mark, ca 20 kvm, från Vasakronans fastighet Perukmakaren skall överföras till staden. Vasakronan förväntar sig att Hufvudstaden och staden tar en kontakt med Vasakronan i det fortsatta arbetet så att samtliga parter som berörs av förslaget involveras. P-däcket i Perukmakaren är en viktig del för handeln i området.

Volymökning

Samrådshandlingarna medger en betydande ökning av lokalerna inom kvarteret, från ca 23 000 kvm ljus BTA till 38 500 kvm ljus BTA. En ökning med ca 65 %. Vi ser positivt på volymökningen som kommer att stärka området, särskilt om detta också kan följas av utveckling av Vasakronans fastigheter. Stora tillskott av volymer i detaljplanen kommer också sannolikt innebära flera deletapper och en lång genomförandetid. Vasakronan tycker att detaljplanen behöver beskriva genomförandeprocessen på ett utförligt sätt så att dels störningar redovisas men också hur stadsbilden succesivt förändras.

Trafik

Trafikföringen i området även efter genomförd detaljplan kommer i stort vara oförändrad vilket vi ser är positivt. P-däcket i Perukmakaren behövs i området och tillgängligheten behöver vara god. Under genomförandeskedet är det av stor vikt att den tillgängligheten säkerställs.

Genomförande av projekt, störningar handel o hotell mm

Som nämns ovan under volymökning antar vi att genomförandet av detaljplanen kommer att ske under lång tid och i flera deletapper. Kv Härberget omsluts av smala gator i söder, väster och öster. Södra Hamngatan kommer sannolikt inte kunna nyttjas för trafik och bygglogistik på grund av spårvägs- och busstrafiken. De smala gatorna kommer att ha pågående verksamheter med handel, kontor, hotell etc under byggtiden. Vasakronan efterlyser därför en dialog under fortsatt planarbete där genomförandefrågorna blir belysta och att vi förhoppningsvis kan känna en trygghet för våra fastigheter och de verksamheter som bedrivs i dem.

Kommentar:

Planområdets avgränsning har ändrats så att fastigheten Perukmakaren inte ingår i planområdet. Detaljplan reglerar områdets markanvändning och hur bebyggelsen får utformas. Hur detaljplanen ska genomföras och vilka störningar detta kan medföra under utbyggnaden regleras inte i detaljplanen utan detta får studeras vidare i samband med genomförandet.

22. Skanova AB

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget under förutsättning av Skanovas kablar i gatorna kan ligga kvar i orörda. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar:

Noteras.

Övriga**23. Higab AB**

Higab har som fastighetsägare till Fastigheten Inom Vallgraven 13:1 (Göta Källare) inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

24. Boende på Ugglegården 16

Framför förslag att nyttja Brända tomten på Södra Hamngatan till cykelparkering för alla arbetande i närområdet under utbyggnadstiden med tanke på kommande långvariga ombyggnationer i stan och att cykeltrafik skall prioriteras. Boenden arbetar i Arkaden, har cyklat i alla år men får ha cykeln stående ute på Östra Hamngatan. Upplýser att många önskar en bra och nära cykelparkering inomhus som nu saknas.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en parkerings- och mobilitetsutredning som bland annat behandlar behovet av parkering för cyklar för planområdets eget behov. Detta kommer att tillgodoses inom kvarteret. Att anordna ytterligare cykelplatser för angränsande kvarter har inte diskuterats.

25. Boende på Mimersvägen 42, Sävedalen

Ställer sig positiv till att bebygga brända tomten. Ser arbetet mycket positivt och hoppas att planen genomförs i sin helhet.

Kommentar:

Noteras

26. Boende på Norra Ågatan 9

Anser omvandlingen av Inom Vallgraven 12 vara ett gott exempel på god stadsförtätning. Är positiv till att arkitektkontoret har arbetat fram ett gestaltungsförslag av fina proportioner och goda avvägningar. Anser att Göteborgs arkitektur äntligen utvecklas. Ställer sig endast negativ till rivningen av huset vid Fredsgatan 4, som ett av få i sitt slag inom vallgraven. För fram huset som exempel på nordisk klassicist-anda, swedish grace med en aning funktionalism, vara ett av få 30-tals-klassicisthus inom

vallgraven. Fina detaljer på huset och fin innergård, mycket är välbevarat. Ställer sig frågande varför 1800-tals-huset och inte detta klassicisthus bevaras. Anser bl a att argumenten "sättningsskador och undermåligt underhåll" "inte är tillräckliga för att motivera en rivning och hänvisar till kulturmiljöutredningar, Lindholms *Fredsgatan 4 Drottninggatan 50*, 20180116 och *Kulturmiljö-stadsbild 20180427* som indikerar att rivning skadar kulturmiljön.

Kommentar:

Byggnaden med adressen Drottninggatan 50 har ett arkitekturhistoriskt värde, vilket försvinner vid en rivning. En utgångspunkt för att i detaljplanen medge en rivning har varit att ny byggnad ska ha hög arkitektonisk verkshöjd och tillföra stadsbilden kvalitéer av minst motsvarande nivå som befintlig byggnad. Utförda studier av ny byggnad ger exempel på hur en byggnad med denna ambitionsnivå kan utföras. Krav på byggnadens gestaltning regleras genom flera planbestämmelser i kombination med riktlinjer i planbeskrivningen. Dessa har fördjupats och förtydligas ytterligare inför granskning av detaljplanen.

27. Boende på Karl Johansgatan 49

Positiv till projektet i stort och uppskattar att förädling av befintliga fastigheter. Är endast kritisk till rivning av byggnaden i Drottninggatan/Fredsgatan vilken är en av kvarterets vackraste och mest intressanta byggnader. Den är byggd i en för Göteborg ovanlig stil och tillför området karaktär med sin italienska stil och med art deco-detaljer. Framför att byggnaden idag även innehåller bostäder, något som ersättningsbyggnaden inte är planerad att göra. Anser att centrala Göteborg i allmänhet och inom vallgraven i synnerhet skulle må bra av ett ökat antal bostäder, och därav bra om planen utvecklades så att den även innehåller ett antal bostäder.

Kommentar:

Se kommentar till boende på Norra Ågatan 9 ovan beträffande rivning av Drottninggatan 50. Detaljplanen ger möjlighet till att inrymma bostäder i kvarteret, men med hänsyn till olika former av störningar mm har bostadsändamålet begränsats till endast Drottninggatan 50.

28. Boende på Kopparmyntsgatan 9

För fram att förslaget från General Architecture är mycket fint. Vill se att huset på Fredsgatan av göteborgsarkitekten Nils Olsson fick bevaras eller stilfullt byggas på. Fasaderna utformades i stram 20-talsklassicism med några inslag av funktionalism. För fram att byggnaden bedöms exteriört ha både arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde enligt den kulturhistoriska beskrivningen från 2018-01-28.

Kommentar:

Se kommentar till boende på Norra Ågatan 9 ovan beträffande rivning av Drottninggatan 50.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande kompletteringar och ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget till granskning:

Plankarta, Planbeskrivning:

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att kvarteret ska utformas och gestaltas med det förhållningssätt och de intentioner illustrerad utformning ger uttryck för. Plankarta med tillhörande bestämmelser samt planbeskrivningen har bearbetats och kompletterats för att tydliggöra detta syfte. I övrigt har planbeskrivningen kompletterats och uppdaterats med hänsyn till resultatet från utförda tekniska utredningar.

Gräns för planområdet har justerats så att mark inom Perukmakaren respektive Slusskvarten inte ingår i planområdet. Mot Södra Hamngatan har plangränsen justerats så att den följer fastighetsgränsen.

Gräns för kvartersmark har ändrats så att hörnet vid Södra Hamngatan/Östra Larmgatan redovisas som enbart kvartersmark. Förbud mot parkering har införts i markplanet. 3D-fastighet i hörnet Östra Larmgatan/Drottninggatan har preciserats i höjdded.

Bostadsändamål (B) har begränsats till att endast omfatta hörnfastigheten Drottninggatan 50. Planbestämmelserna har kompletterats med parkeringsändamål i källarplan.

Utredningar:

Planförslaget har kompletterats med följande utredningar.

Vibrations- och stomljudsutredning

- Mobilitets- och parkeringsutredning
- Förekomst av klorerade lösningsmedel
- Inventering av konst i fasad, Vallgraven 12:10

Följande utredningar har kompletterats och uppdaterats med hänsyn till inkomna synpunkter.

- Trafikutredning Östra Larmgatan
- Buller luftkvalitet och vindkomfort
- PM Dagvattenutredning.
- Luftmiljöutredning

Upplysningar:

Plankartan har kompletterats med upplysningar avseende dokumentet ”Illustration”, fornlämningar, skyfall, vibrationer samt skyltprogram.

Karoline Rosgardt
planchef

Gunnar Håkansson
planarkitekt konsult

Lena Hasselgren
planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatinämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Anna Hendén Wedin
planarkitekt

010-224 43 65

anna.henden.wedin@lansstyrels
en.se

Yttrande
2018-06-28

Diarienummer
402-22090-2018

Sida
1(7)

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Utveckling inom kv Härberget /Vallgraven 12 inom stadsdelen Vallgraven i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-05-17 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900),
utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler kontors- och verksamhetslokaler i ett centralt läge och ger för flexibilitetens skull även möjlighet att anlägga bostäder. Kvarteret ska utvecklas inom ramen för riksintresset för kulturmiljövården och tanken är att det också ska tillföra värden i stadsbilden.

Ni har arbetat på ett föredömligt sätt med kulturmiljöfrågan i denna plan. Ert tillvägagångssätt bör vara vägledande för kommande detaljplaneprojekt inom Vallgraven. Länsstyrelsen anser att det som illustreras i handlingen *Dokumentet Illustration 2018-04-27 av General Architecture* inte strider mot riksintresset för kulturmiljövård. Själva plankartan lämnar dock alldeles för yviga riktlinjer för kommande bygglovhantering. Plankartan behöver därför justeras för att Länsstyrelsen ska acceptera planen med avseende på riksintresset för kulturmiljövård.

Eftersom ni även föreslagit bostadsbebyggelse inom kvarteret så behöver ni hantera luftfrågan, buller, vibrationer och stomljud ytterligare.

Oavsett om markanvändningen är B (bostad) eller C (centrum) så behöver markföroreningar hanteras vidare.

Inom detaljplanen finns en lagskyddad fornlämning. Ingrepp i den kommer att kräva tillstånd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet, miljö kvalitetsnormer för luft och riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövård

Kvarteret är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna i kvarteret representerar tre stadsbyggnadsepoker; den tidiga 1800-talsbebyggelsen, den småskaliga stadsförnyelsen under 1800-talets slut och 1900-talets början samt senmodernismens storskaliga stadsförnyelser.

Planförslaget innebär en skalförskjutning inom kvarteret som möjliggör byggnader med sju till åtta våningar, vilket är en höjning med ca tre våningar utifrån nuvarande byggnader på platsen. I framtaget PM *Stadsbild och kulturmiljö, inom Vallgraven 12* har påverkan bedömts som att volymökningen blir mest framträdande i vyn från Brunnsparken och Gustav Adolfs torg. Påverkan på stadsbilden bedöms enligt PM dock bli begränsad genom att volymökningen sker över hela kvarteret, utan uppstickande byggnader. Stadssiluetten från Stora Hamngatan förändras genom förslaget och bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen instämmer i den gjorda bedömningen.

Förslaget medför vidare att byggnaden på Drottninggatan 50 rivs och ersätts med en ny byggnad, vilket i PM bedöms medföra stora negativa konsekvenser för det kommunala bevarandeområdet. Länsstyrelsen instämmer även i denna bedömning. Byggnaden från 1930-talet utgör ett viktigt inslag i Fredsgatans miljö då de flesta äldre byggnaderna har rivits och ersatts med modernare bebyggelse och de historiska kvarteren blir alltmer otydliga i stadsbilden.

I *Program sydöstra city inom Vallgraven, Göteborg* lyfts bland annat fram att den kulturhistoriska bebyggelsen ska bevaras samt att nybyggnation bör underordnas stadskärnans befintliga volymuppbyggnad och stadssiluett genom att inordna sig i kvarterets befintliga byggnadshöjder.

Planen medför rivning av en kulturhistorisk byggnad och en volymökning inom kvarteret. Då kvarteren inom Vallgraven har olika förutsättningar och varierande tålighet och känslighet inför förändringar är det viktigt att identifiera värden och kvalitéer som är viktiga för stadsbild och kulturmiljö, vilket har varit en viktig del av stadens planeringsprocess för omvandlingen av kv Härberget.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget trots en ökad volym och skala inom kvarteret tar ett tydligt avstamp i kvarterets kulturhistoriska karaktär med markerad sockelvåning, avläsbara fasader och att befintliga takfotshöjder bevaras i fasaderna vilket gör att den befintliga skalan blir avläsbar. Det är mycket positivt att förslaget tillvaratar det arkitektoniska formspråket i Olivegrens modernistiska byggnad från 1975 samt bevarar byggnaden Drottninggatan 52 och stenbyggnaden från 1870. Planförslaget tillgängliggör också de kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöerna. Plankartan behöver dock justeras för att Länsstyrelsens bedömning ovan ska bestå då bestämmelserna genomgående är otydliga och inte alltid stämmer med det illustrerade förslaget.

Planen uttrycker en hög ambitionsnivå vad gäller arkitektonisk kvalitet och genomförbarhet. För att detta ska säkerställas är det viktigt att planbestämmelserna är tydliga och att de i ett bygglovsskede kan tolkas enligt planens intentioner med krav på en omsorgsfull gestaltning. Plankartan hänvisar till fasadutformning som anges i planbeskrivningen under rubriken "Bebyggelse-fasadutformning". Dock saknas sidhänvisning och stycke för att det ska bli begripligt vad som avses med planbestämmelserna. Det är viktigt att de anpassningsprinciper som anges i planhandlingarna är tydliga. Ni behöver också gå igenom var nockhöjder och fasadhöjder ska regleras i plankartan och korrekturläsa samtliga planbestämmelser. Vi föreslår därför att ni har en särskild genomgång med oss av samtliga byggrätter inom kvarteret när ni har justerat planbestämmelserna.

Några exempel på sådant som behöver justeras:

Drottninggatan 52 bevaras. Byggnaden har höga kulturhistoriska värden och har få bevarade motsvarigheter inom vallgraven. Likaså bevaras Fredsgatan 2/Södra Hamngatan 45. Planbestämmelserna för båda byggnaderna anger att befintliga fasader med fasaddetaljer ovanför sockelvåningen ska bevaras. Båda byggnaderna utmärks också av en rusticerad bottenvåning, vilket är ett viktigt uttryck att bevara och som finns på illustrationerna. Planbestämmelsernas nuvarande utformning säkerställer inte ett bevarande av den rusticerade indelningen av bottenvåningen vilket är en arkitektonisk kvalitet som också bidrar till förståelsen av de äldre byggnaderna i gaturummet.

I samrådshandlingen på sidan 39 är burspråket på Södra Hamngatan omnämnd. I texten står det felaktigt att burspråket finns vid hörnet Drottninggatan-Ö Larmgatan. Illustrationen visar också att det bevaras i befintligt läge medan det i texten står att det tas bort. Vad avses? Burspråket är en arkitektonisk kvalitet från Olivegrens byggnad som på sidan 36 avses att bevaras.

På sidan 40 i planbeskrivningen anges hur byggnaden på Södra Hamngatan 47 ska utformas. Plankartan hänvisar till denna sida men det är väldigt knapphändigt skrivet med tanke hur man resonerat när man tagit fram illustrationen. *Dokumentet Illustration 2018-04-27 General Architecture* är

betydligt mer utförligt. Det bör vara text/ illustrationer i klass med denna handling som blir kopplade till plankartans bestämmelser.

På sidan 46 i planbeskrivningen står det under dagvatten att befintligt koppartak ersätts på fastighet 12:10 och kan utformas som gröna tak (ex sedumtak). Hänvisning till gröna tak behöver justeras då det inte är förenligt med detaljplaneförslagets illustrationer.

I planen bedöms byggnaderna Södra Hamngatan 49-57 och Drottninggatan 54-60 ha stora kulturhistoriska värden. Fasaderna har arkitektoniska element som burspråk, baldakiner, fönsterbröstningar samt atlanter (från den föregående byggnaden) som ska bevaras. Det är viktigt att en dokumentation görs av dessa detaljer så att de tillvaratas i samband med ombyggnaden.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luftkvalitet

Planområdet är beläget söder om Brunnsparken i ett område som generellt har dålig luftkvalitet. Enligt luftutredningen är närheten till flera stora trafikleder och hamnen den huvudsakliga orsaken till föroreningsmängderna i området. Bortsett från Nils Ericsonsgatan, Burggrevegatan och Drottninggatan är dock trafikmängderna på lokalgatorna relativt begränsade, mellan 800–4 000 fordon per dygn som medel över ett år.

Luftutredningen visar att miljökvalitetsnormerna beräknas klaras i större delen av beräkningsområdet. Dock beräknas normen för kvävedioxid (percentilerna för dygn och timme) överskridas eller tangeras i korsningen Drottninggatan/Östra Larmgatan i direkt anslutning till planområdet. Överskridandet beräknas ske både i nuläget och vid inflyttning i kvarteret. Där normen beräknas överskridas är trafikmängderna låga, ca 1 000–2 000 fordon per dygn. Däremot är gaturummen mycket trånga och andelen tung trafik är överraskande stor, ca 13 %.

Då överskridandet av normen beräknas vara begränsat gör Länsstyrelsen bedömningen att kontor är acceptabelt i området.

Däremot anser Länsstyrelsen att bostäder där miljökvalitetsnormen överskrids i området inte kan accepteras. Ni behöver därför hantera frågan vidare.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I Dokumentet ”Utredning av buller, luftkvalitet och vindkomfort” saknas figur A5, Trafikprognos för år 2035. Utredningen behöver kompletteras med denna figur, för att det ska klargöras vilka trafikdata som har använts i prognosen.

Bullerutredningen visar höga bullervärden med en ekvivalent bullernivå på upp till 66 dBA vid fasad, samt maximala ljudnivåer som överstiger 70 dBA

i många lägen. Det framgår av planbeskrivningen att avsikten i första hand inte är att kvarteret ska innehålla bostäder, men att möjlighet ges att inrymma bostäder i kvarteret under förutsättning att lägenheterna kan placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller. En planbestämmelse har införts som överensstämmer med Trafikbullerförordningen. Länsstyrelsen bedömer därigenom att trafikbullerfrågan är tillräckligt hanterad under förutsättning att utredningen kompletteras med trafikprognos, enligt ovan.

Verksamhetsbuller

Genomförd utredning avseende verksamhetsbuller visar att den ekvivalenta ljudnivån nattetid överskrider 45 dBA i vissa lägen. Enligt Boverkets rapport 2015:21 bör bostäder ha tillgång till en ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån nattetid överskrider 45 dBA. Länsstyrelsen anser därför att även verksamhetsbuller behöver regleras med en planbestämmelse.

Förorenade områden

Av samrådshandlingen framgår att det finns inget känt i kvarterets historia som indikerar att marken förorenats. I samband med grundförstärkning av byggnaden vid Södra Hamngatan 45 utfördes provtagning av marken och halter av bly och PAH över KM påträffades i fyllnadsmassorna. PAH är lättflyktiga föroreningar och Länsstyrelsen anser att spridning till inomhusmiljön genom ånginträngning behöver beaktas. I planbeskrivningen ska det framgå hur förorenade fyllnadsmassor har beaktats samt hur de ska hanteras.

Enligt Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) finns två f.d. kemptvättar inom planens närområde. Kemptvättarna har riskklass 3, måttlig risk. Risken för att eventuella föroreningar från de närliggande kemptvättarna kan påverka planområdet behöver bedömas i samråd med miljöförvaltningen. Eventuellt kan undersökningar av klorerade lösningsmedel behöva utföras inom planområdet. Hur risken för klorerade lösningsmedel har beaktats ska beskrivas i planbeskrivningen.

Vibrationer och stomljud

Planområdet ligger i anslutning till Brunnsparken med stor mängd spårvagns- och busstrafik. Marken inom planområdet består främst av lera med jorddjup mellan 20 till ca 50 m, vilket skulle kunna innebära risk för vibrationer inom området. Det framgår av planbeskrivningen att en samverkan mellan en hög ljudnivå och eventuella lågfrekventa störningar (stomljud, vibrationer) kan ge upphov till störningar. Länsstyrelsen bedömer att bostäder inte ska förekomma på de ställen där riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS riskerar att överskridas. Störningar i form av vibrationer och stomljud behöver därför studeras närmare och hanteras i planen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till ÖP

I Göteborgs Stads Översiktsplan från 2009 anges planområdet som bebyggelseområde med grön och rekreationsytor. Planområdet ligger inom centrala Göteborg-Innerstaden. I innerstaden ska de kulturhistoriska värdena värnas och hänsyn ska tas till dessa vid nybyggnation. Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen. I Översiktsplanen går också att läsa att *I samband med planläggning och byggande i kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer ska behovet av fördjupade kunskaper om bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden klarläggas.*

Länsstyrelsen anser att planläggning har skett enligt Översiktsplanens rekommendationer och att föreslagen detaljplan inte strider mot den.

Kulturmiljö

I planhandlingarna anges att kvarterets nya byggnadshöjd i denna del av staden ökar risken för att en kumulativ effekt kan uppstå på sikt, vilket Länsstyrelsen håller med om. Det är en fråga som Göteborgs Stad behöver hanteras i kommande utveckling inom Vallgraven. Ni lyfter själva fram flera väsentliga frågor vad gäller hantering av stadsutvecklingsfrågor i kulturhistoriskt känsliga lägen som inom Vallgraven och hur förändringar kan göras med hänsyn till kvarterets kulturvärden och inverkan på stadsbilden i detta planförslag.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs ytligt och hade kunnat utvecklas något. Exempelvis kunde ni beskriva påverkan på miljömålet god bebyggd miljö (precisering kulturvärden i bebyggd miljö) eftersom ni har arbetat mycket med kulturmiljöfrågan i detta planförslag.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

Inom detaljplanen finns en fornlämning som är skyddad enligt KML. För ingrepp i fornlämningen kommer det att krävas tillstånd som sannolikt

kommer att vara förenat med villkor. Er skrivning på sidan 48 i planbeskrivningen behöver således revideras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vilket också meddelades på samrådsmöte 2018-05-07, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har utvecklingsledare Christina Gustafsson beslutat och planhandläggare Anna Hendén Wedin föredragit. I den slutliga handläggningen har även Annika O Svensson och Uffe Schutz från miljöavdelningen, Susann Lundman, Lena Emanuelsson, Patrik Jansson, Mikael Adrian och Anderas Morner Åhman från Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat /

Christina Gustafsson

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:
Trafikverket