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

Utökat förfarande

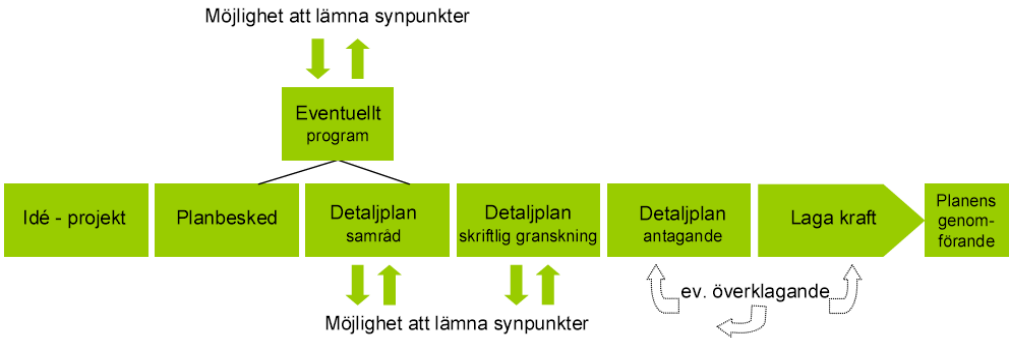
Antagandehandling
Maj 2019

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planbesked gavs 2012-11-27 och start för detaljplan infört i produktionsplan för år 2014.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Lena Hasselgren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 42

Emma Eliasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 70

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Göteborgs Stad

Planhandling

Antagandehandling
BN-Datum: 2019-05-21
Aktbeteckning: 2-5513

Diarienummer SBK: 0459/12
Handläggare SBK
Lena Hasselgren
Tel: 031-368 19 42
lena.hasselgren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK
Emma Eliasson
Tel: 031-368 10 70
emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Utveckling inom Vallgraven 12 i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration, General Architecture 2018-04-27

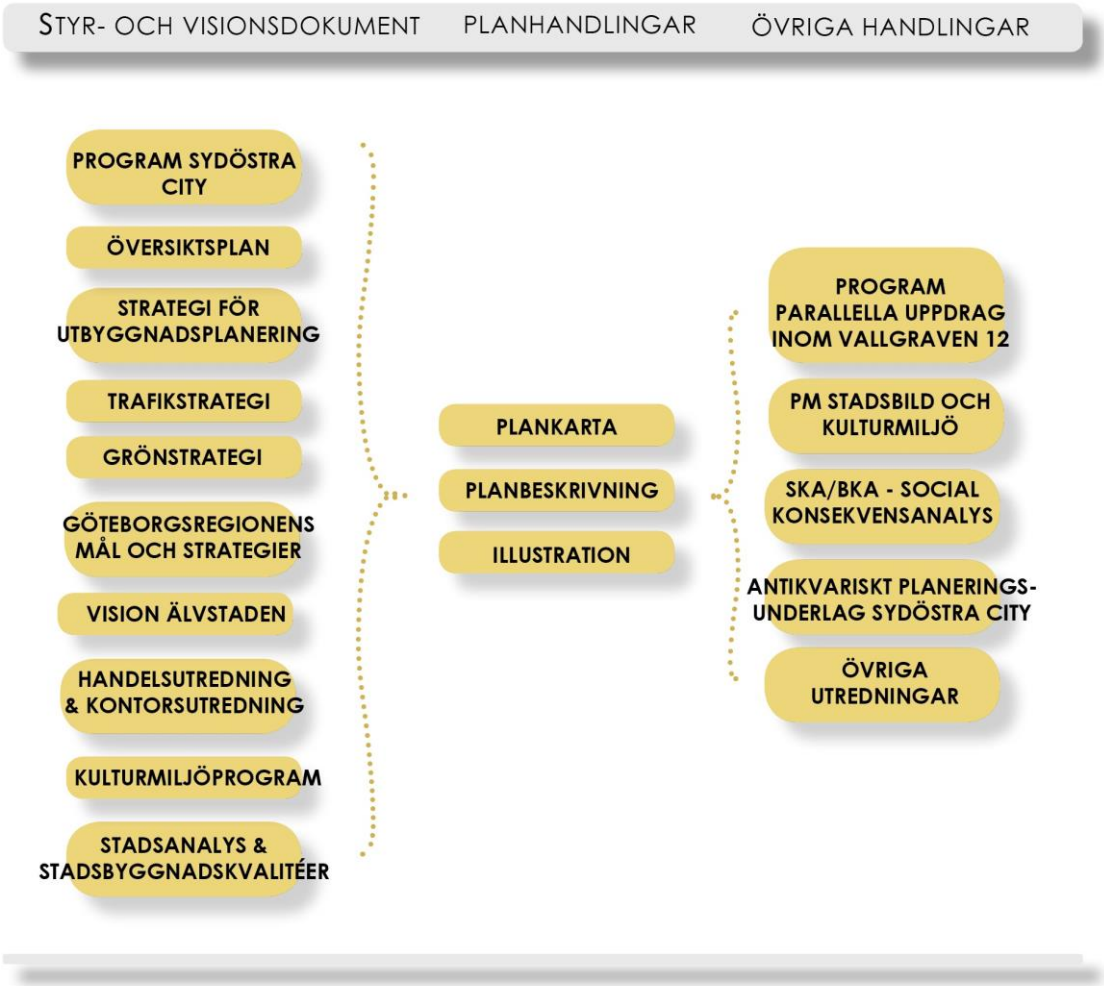
Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Program Sydöstra City, White, SBK, 2017-03-21 med samrådsredogörelse
- Antikvariskt underlag för programarbete sydöstra City. Tyréns, SBK, 2016-06-16
- Kulturhistorisk beskrivning Fredsg 4, Drottninggatan 50, Lindholm Restaurering, 2018-01-28
- Kulturhistorisk beskrivning Drottninggatan 52, Lindholm Restaurering, 2018-01-28
- Byggnadsteknisk utredning, Drottninggatan 50 och 52, Norconsult 2018-04-20
- Stadsbild och kulturmiljö Norconsult 2018-04-27
- Social konsekvensanalys & barnkonsekvensanalys, Norconsult 2018-04-27
- Trafikutredning Östra Larmgatan, Trafikkontoret 2018-04-27
- Buller luftkvalitet och vindkomfort, Cowi 2018-04-27
- PM Dagvattenutredning. Wikström AB m fl 2018-12-06
- PM geoteknik, Golder Associates 2018-04-27
- Geoteknik och grundläggning PM, WSP 2012-05-28
- Vibrations- och stomljudsutredning, Norconsult 2018-11-02
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners 2018-12-13, rev 2019-01-15
- Förekomst av klorerade lösningsmedel, Golder 2018-12-17
- Inventering av konst i fasad, Vallgraven 12:10, General Architecture, 2018-12-07

I stadens arbete har ett antal övergripande styr och visionsdokument tagits fram som utgjort underlag vid framtagandet av planförslaget. Som underlag för detaljplanen finns även ett antal utredningar och handlingar som tagits fram specifikt för detaljplanearbetet. Nedan redovisas en sammanställning av de huvudsakliga dokument som legat till grund för planförslaget.



Innehåll

DETALJPLAN FÖR UTVECKLING AV KV INOM VALLGRAVEN 12 INOM STADSDELEN INOM VALLGRAVEN I GÖTEBORG **1**

Planprocessen *2*
Information *2*
Detaljplan för Utveckling inom Vallgraven 12 i Göteborg *3*

PLANBESKRIVNING **3**

Detaljplanen omfattar följande handlingar: *3*
INNEHÅLL 5
SAMMANFATTNING 6
Planens syfte och förutsättningar *6*
Planens innebörd och genomförande *7*
Överväganden och konsekvenser *8*
Överensstämmelse/Avvägningar strategiska dokument *9*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 12
Syfte *12*
Läge, areal och markägoförhållanden *13*
Planförhållanden *14*
Mark, vegetation och fauna *15*
Översvämningsrisk *16*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *17*
Sociala aspekter *26*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *27*
Teknik *28*
Störningar *28*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 29
Gestaltningsstudier och förarbeten *31*
Bevarande, rivning *33*
Bostäder *33*
Passage med atriumgårdar *34*
Riktlinjer för utformning *35*
Trafik och parkering *55*
Tillgänglighet och service *56*
Friytor *56*
Sociala aspekter *57*
Teknisk försörjning *57*
Övriga åtgärder *59*
Fastighetsindelning *61*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *61*
Fastighetsrättsliga frågor *62*
Avtal *63*
Tidplan *64*
Genomförandetid *64*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 64
Nollalternativet *64*
Överväganden *65*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *66*
Miljökonsekvenser *68*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *71*
ÖVERENSSTÄMMELSE/AVVIKELSER MED ÖVERSIKTSPLANEN 71
MEDVERKANDE 72
BILAGA 1 – PLANBESTÄMMELSER 73

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet utgörs av ett kvarter i Göteborgs innerstad. Kvarterets sydvästra del är bebyggt med tre äldre byggnader uppförda 1802/1875, 1887 samt 1930. Större delen av kvarteret upptas av en byggnad uppförd 1973–1975. Mot Södra Hamngatan finns en obebyggd tomt. Kvarteret innehåller idag främst lokaler för handel och kontor samt ett mindre antal bostadslägenheter.

Detaljplanens övergripande syfte är att ge förutsättningar för att utveckla och stärka en levande stadsmiljö i centrala Göteborg genom att tillföra moderna, flexibla och funktionella kontors- och verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att tillföra kvarteret värden som bidrar till att utveckla stadsrum, stråk och platser samt en utveckling av byggnadernas bottenvåningar som stärker upplevelsen i ögonhöjd och ökar tryggheten på omgivande gator. Utvecklingen av kvarteret bidrar som helhet till en attraktivare stadskärna och tillför värden som stärker och utvecklar kärnan för både staden och regionen utifrån stadens övergripande styr- och visionsdokument. Planförslaget följer Program Sydöstra citys vägledande kriterier för stadsbyggnadskvaliteter och kulturmiljö.

Förutsättningarna för att utveckla kvarteret har studerats genom parallella uppdrag, anordnat av Hufvudstaden, med fem inbjudna arkitektkontor. Studierna har bidragit till att identifiera värden och kvaliteter viktiga för stadsbild och kulturmiljö.

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. Planens syfte med utformning och gestaltning redovisas utförligare i avsnittet ”Riktlinjer för utformning” sidan 35-55.

Detaljplaneförslaget möjliggör nya byggnadsvolymer, tak och fasader gestaltade med särskild hänsyn till stadsbild och kulturmiljö. Befintlig byggnad från 1975 får möjlighet att byggas på med ytterligare våningar där hörnen mot Östra Larmgatan utformas som indragna takvåningar. Gatubyggnad från 1802/1875 mot Drottninggatan 52 bevaras medan gårdsbyggnaderna föreslås rivas. Den historiska gårdsmiljön vid Drottninggatan 52 återskapas och tillgängliggörs som del av en ny genomgående passage med två atriumgårdar. Byggnad från 1930-talet vid Fredsgatan/ Drottninggatan 50 rivs och ersätts med ny byggnad av särskilt hög arkitektonisk kvalité, anpassad till kontorsstruktur. Ny byggnad får höjden fem våningar mot angränsande gator. Härutöver medges två indragna takvåningar. Ny byggnad uppförs på den obebyggda tomten. Såväl nya byggnader samt påbyggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och en volymhantering som balanserar och sammanväger stadsbild och kulturmiljövärden.

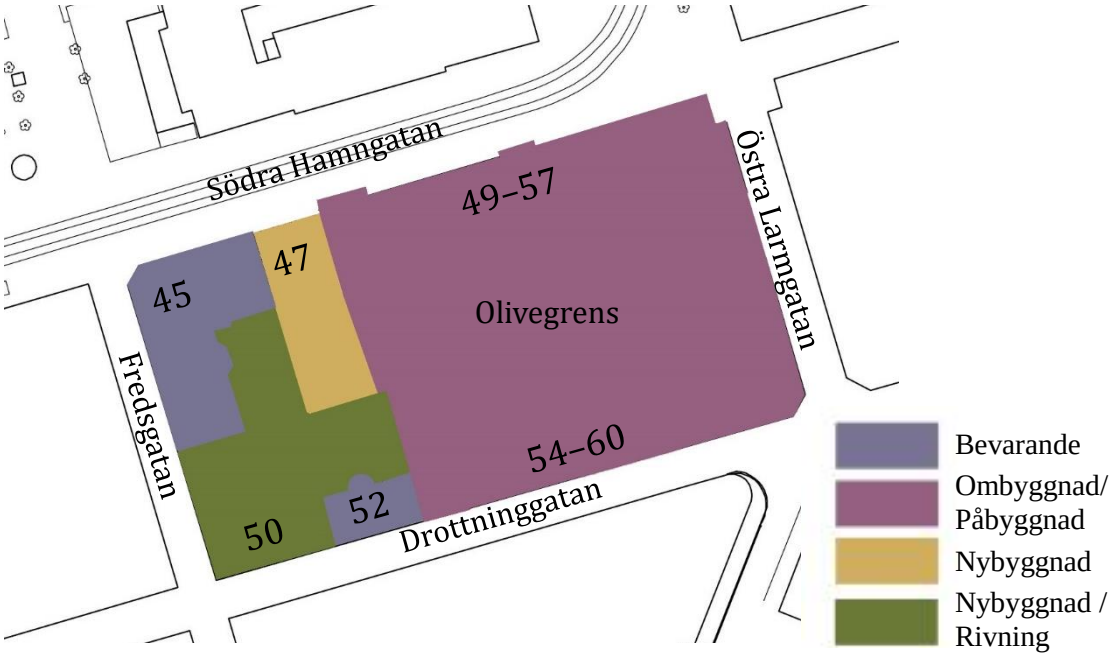
Detaljplanen syftar även till att värna stadsbilden och att skydda delar av kvarterets kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för två av kvarterets äldre byggnader samt varsamhetsbestämmelser för byggnaden från 1975. Utformningsbestämmelser införs för nya byggnader samt påbyggnader som reglerar en lämplig utformning med hänsyn till såväl stadsbild som kulturmiljövärden.

Målsättningen är att möjliggöra utveckling av kvarteret som tillför staden värden som stärker och utvecklar kärnan och attraktionskraften för både staden och regionen. Detta görs genom att kvarterets centrala läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik förstärks med ytterligare kontors- och verksamhetslokaler. Östra Larmgatans funktion som ett genomgående stråk stärks och görs mera attraktivt för fotgängare och cyklister. Ombyggnad av befintliga fasader med borttagande av arkaderna bidrar till en mer attraktiv och tillgänglig gatumiljö.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900).

Planens innebörd och genomförande

Utvecklingen av kvarteret som helhet syftar till att tillföra staden värden som stärker och utvecklar kärnan och attraktionskraften för både staden och regionen. Gatumiljön tillförs vistelsekvaliteter genom välutformade fasader i bottenvåningarnas ögonhöjd och genom för stadsmiljön attraktiva verksamheter. Detaljplanen ger möjlighet till att utveckla kvarteret och komplettera detta med fler moderna lokaler för handel och kontor. Nya byggnadsvolymer, tak och fasader gestaltas med särskild hänsyn till stadsbild och kulturmiljö.



Principfigur: Föreslagna förändringar

Befintlig byggnad i kvarterets östra del byggs om och byggs på med fler våningar. Ny byggnad uppförs inom en obebyggd tomt. Byggnaden från 1930-talet vid Fredsgatan/Drottninggatan rivs och ersätts med en ny byggnad anpassad för handel och kontorsändamål samt som utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalité. Gatubyggnaderna vid Fredsgatan 2 respektive Drottninggatan 52 bevaras medan gårdsbebyggelsen vid de båda adresserna rivs och ersätts med nya byggnader. De historiska gårdsmiljöerna vid Drottninggatan 52 respektive Fredsgatan 2 återskapas och tillgängliggörs som en del av en ny genomgående passage med två atriumgårdar. Föreslagen utformning innebär att byggnadshöjden ökas från 4–5 våningar till 7–8 våningar.

För två av kvarterets kulturhistoriskt värdefulla byggnader har rivningsförbud och skyddsbestämmelser införts. Byggnaderna regleras även med utformningsbestämmelser. Fasaderna på byggnaden från 1975 ges i samband med påbyggnad av ytterligare våningar möjlighet att bearbetas med utgångspunkt från de gestaltningsprinciper som ligger till grund för nuvarande utformning.

Överväganden och konsekvenser

Kvarteret är beläget inom ett område innanför vallgraven där det har bedömts vara möjligt med förändringar genom om- och påbyggnader samt bebyggelsetillskott. Planförslaget innebär att stadsbilden påverkas genom att kvarterets byggnadshöjder ökar. Det nya förslaget är dock väl anpassat till den befintliga arkitekturen trots volymökningar, vilket är positivt från stadsbildssynpunkt. Nya kvaliteter uppstår främst i gatumiljöerna i form av ökad interaktivitet mellan byggnader och gata.

Artikulerade öppna, aktiva bottenvåningar kan både tillskapa fler vistelsekvalitéer för ett upplevelserikt gaturum i innerstadens finmaskiga gatulandskap och även stärka kvarteret och Östra Larmgatan som ett gent tvärstråk och besöksmål med visuella samband mellan stråken samt skapa stadsliv över dygnet. Gestaltade livsmiljöer och offentliga rum i kvarteret och dess närhet ska bidra till att stärka upplevelsen av tillgänglighet och trygghet.

Effekterna av planförslaget för de enskilda byggnaderna inom kvarteret kommer att medföra små till måttliga konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården. Den ökade byggnadshöjden ger konsekvenser på två delar inom riksintresset för kulturmiljövård. Dels förändras stadsiluetten ut mot Stora Hamnkanalen samtidigt som den påverkar karaktären och gatumiljöerna vid de ”trånga bakgatorna” Fredsgatan, Östra Larmgatan och Drottninggatan. Detta kan medföra att avläsbarheten i det historiska stadslandskapet minskar till viss del. Detta bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintresset kulturmiljö.

Fastighetsägarens avsikt är att kvarteret inte ska innehålla bostäder. Med hänsyn till att det finns ett underskott på centralt belägna bostäder ger detaljplanen dock möjlighet till att även inrymma bostäder i del av kvarteret under förutsättning att lägenheterna kan placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller och störningar från verksamhetsbuller. Möjligheten att inrymma bostäder är inte tvingande. Fastighetsägaren har förvärvat en närliggande fastighet som avses omvandlas till bostäder, och därmed tillförs stadsdelen en större andel bostäder.

Genom en välstuderad arkitektur och god gestaltning av kvarterets byggnader bedöms förslaget tillföra staden nya kvalitéer. Nya moderna och funktionella kontors- och verksamhetslokaler bidrar till att utveckla och stärka en levande stadsmiljö i centrala Göteborg. Förslagna förändringar medför viss negativ inverkan på kulturvärden. Sammantaget bedöms dock de värden förslaget tillför staden väl balansera och uppväga detta.

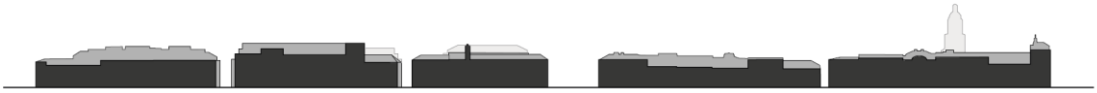
Överensstämmelse/Avvägningar strategiska dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen har som målsättning att värna och utveckla stadskärnans identitet som unik miljö i regionen. Detta sker bland annat genom att förädla och utveckla en levande stadsmiljö så att Göteborgs roll som regionkärna kan stärkas. Centrala Göteborg ska kunna utvecklas och stärkas som en plats för handel, arbete, boende och förströelse. Genom att ge goda förutsättningar för evenemang, utbildning, kultur och turism ska ett levande centrum bibehållas och utvecklas. Detaljplanen bidrar till att stärka dessa förutsättningar genom att fler moderna kontors- och verksamhetslokaler kan tillskapas inom kvarteret.

Översiktsplanen anger att hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll vid förändringar. I områden av riksintresse för kulturmiljövården ska särskild hänsyn tas så att värdena inte skadas eller att bebyggelsemiljöerna förvanskas.

Befintlig bebyggelse inom sydöstra delen av city har en relativt väl sammanhållen volymuppbyggnad där byggnadshöjden i allmänhet varierar mellan 3–5 våningar. Mot Södra Hamngatan och Hamnkanalen är stadssiluetten uppbruten med varierande byggnadshöjder. Planförslaget med bebyggelsen i upp till åtta våningar har en karaktär som påverkar och förändrar stadsbild och kulturvärden men som samtidigt inordnar sig väl i stadsbilden. Förändringen bedöms därmed följa översiktsplanens rekommendationer och riskerar inte att dessa värden förvanskas.



Stadssiluett mot Södra Hamngatan efter föreslagen utbyggnad

Strategier för Göteborgs utveckling

Staden har tagit fram ett antal strategier för att utveckla Göteborg till en levande, attraktiv och hållbar stad som erbjuder ett varierat innehåll och rikt stadsliv. Strategiernas gemensamma tidshorisont är år 2035. Då beräknas Göteborg ha 150 000 fler boende och 80 000 fler arbetstillfällen och vara kärnan i en arbetsmarknadsregion med 1 750 000 invånare. Översiktsplanen som antogs år 2009 är det övergripande styrdokumentet för stadens markanvändning och är den gemensamma utgångspunkten.

Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd i byggnadsnämnden 2014. Strategin visar platser med särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, där fler invånare har närhet till samhällsservice såsom exempelvis mataffär, skola och kollektivtrafik. Detta ska möjliggöras genom att förtätning av den byggda staden.

Trafikstrategi för en nära storstad, antagen i trafiknämnden 2014, visar på hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i staden. Det ska vara lätt att ta sig fram i Göteborg, stadsmiljöerna ska upplevas attraktiva samt bidra till ett rikt stadsliv och Göteborg ska vara världsledande i effektiv och klimatsmart godshantering.

Grönstrategin för en tät och grön stad, antagen i park- och naturnämnden 2014, visar på hur Göteborg kan förbli samt utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur såväl ett socialt som ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden byggs tätare. Den visar vilka kvaliteter som ska finnas i det framtida täta gröna Göteborg och hur vi ska arbeta för att nå dessa.

Vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige 2012, anger nya stadsutvecklingsincitament, på vilket sätt och med vilka kvaliteter de centrala utvecklingsområdena i Göteborg ska växa fram med tydlig målsättning att kraftsamla fram till 2021. Älvstaden ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. De befintliga kvalitéer och den identitet som finns i Göteborg ska vårdas och nyttjas genom att balansera det nya med det gamla, det täta mot det glesa. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030.

Den historiska stadskärnan gränsar till de områden som berörs av Vision Älvstaden, det centrala Göteborg utmed älven. Aktuellt planområde inom Vallgraven ska därför möta upp och förhålla sig till denna stadsutveckling genom att förädla och vidareutveckla innerstadens bebyggelse, stråk och platser med utgångspunkt ur befintliga kvalitéer som stärker stadskärnans identitet och integrerar den än mer med övrigt city till en levande blandad stadsdel.

Göteborgsregionens strukturbild, beslutad 2008 av GR:s förbundsstyrelse, ligger till grund för arbetet att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i göteborgsregionen. Kärnan utgörs av den centrala delen av Göteborg med rollen som mötesplats med sitt utbud av bostäder, arbetsplatser, utbildning, kultur, nöje och service. Dess kvalitéer behöver bevaras och utvecklas för att stärka hela regionen.

GR Göteborgsregionens mål och strategier med fokus hållbar regional struktur, beslutad 2008 av GR:s förbundsstyrelse, anger hur Göteborgsregionen på ett hållbart sätt kan utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa, en region som är attraktiv att leva och verka i samt besöka. Utvecklingen skapas av många aktörer i samverkan för en attraktiv och lättillgänglig kärna som utgörs av de centrala delarna av Göteborg.

Övergripande Handelsutredning för Göteborgs Stad, mars 2016. Utredningen visar stadens framtida behov av nya ytor för handel och konsumtion ur ett stadsutvecklingsperspektiv och marknadsperspektiv. Under 2017 pågår även ett arbete med fokus på innerstadens handelsetableringar med målbild för möjliga handelsstråk inom den centrala innerstaden samt hur stadskärnan kan skapa förutsättningar för en diversifierad handel.

Kontorsutredning, efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg, januari 2015. Utredningen anger att det idag finns en låg vakansgrad för kontor inom den centrala innerstaden. I takt med utbyggnaden av Älvstadens stadsutvecklingsprojekt ses dock behovet på längre sikt tillgodoses.

Program för sydöstra city

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram Program för Sydöstra city inom vallgraven (samrådshandling april 2016). Programområdet avgränsas av Östra Hamngatan, Södra Hamngatan och vallgraven. Programmet redovisar strategier för hur bebyggelsen i

stadsdelen kan utvecklas samt hur områdets stadskvalitéer kan stärkas och utvecklas i förhållande till dess kulturvärden.

Planförslaget följer programmets riktlinjer avseende:

- Levande och blandad stadsmiljö med aktiva bottenvåningar
- Stärkning av regionkärnan med utökade lokaler för handel och kontor
- Viss historisk läsbarhet av byggnader, tidsvariation i vissa delar av fasaden mot Drottninggatan och Södra Hamngatan
- Sammanhållen mänsklig skala i den historiska stadskärnan
- Uppbruten skala och utveckla bebyggelsens vertikalitet
- Kulturhistoriska aspekter definierade i riksintresset och antikvariskt underlag
- Förnyelse av del av Östra Larmgatan och befintliga arkader byggs igen

Planförslaget avviker från följande riktlinjer i programmet:

- Komplettera med bostäder

Detaljplanen medger att bostäder uppförs, däremot avser inte fastighetsägaren uppföra bostäder inom kvarteret. Fastighetsägaren har inköpt en fastighet vid Stora Nygatan i avsikt att omvandlas till bostäder, vilket tillför stadsdelen en större andel bostäder.

Som underlag för programmet ingår rapporten ”Kulturvärden som resurs i stadsutveckling”. Rapporten rekommenderar planeringsprinciper för utveckling av området. Planförslaget avviker från följande principer:

- Princip 1: Respektera den historiska stadskärnans volymuppbyggnad. Underordna nya tillägg till byggnadshöjder hos 1700- och 1800-talsbebyggelsen.
- Princip 6: …Värna det småskaliga i byggnadshöjd och fastighetsindelning.

Stadslivsanalys

Generella rekommendationer finns utformade för att stärka stadslivet i centrala Göteborg och kan ses som ett stöd till stadsbyggnadsprocessen. Dessa grundar sig på Göteborgs översiktsplan, Barnkonsekvensanalys och Social konsekvensanalys Göteborgs parkprogram samt budgetförslag.

Detaljplanen bidrar till att följande rekommendationer stärks:

- Bejaka en variation av tillgängliga och mindre tillgängliga gaturum
- Bygg blandat, tätt och grönt
- Utveckla värdetäta platser för alla och gemensamma platser för grannskapet
- Möjliggör lokaler i gatuplan där lägespotentialen finns.

Stadsbyggnadskvalitéer i Göteborg

Inriktningsdokument som formulerar riktlinjer för stadens utformning utifrån ett antal teman. Detaljplanen bidrar till att följande riktlinjer stärks:

- Göteborgs stadsmiljö och arkitektur ska ge goda förutsättningar för såväl privata som offentliga verksamheters utveckling.
- Stadsplaneringen ska underlätta för närings- och föreningsliv att verka i alla stadsdelar.
- Stadsplaneringen ska stärka den konstnärliga dimensionen i rumsskapandet

- Torg, platser, stråk och parker ska vara tillgängliga och välkomnande, öppna och tåliga.
- Ta vara på de historiska spåren från stadens olika epoker.
- Stadsplanera utifrån speciella karaktärer i Göteborgs olika stadsdelar

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Byggnadsnämnden har givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för utveckling av kvarteret inom Vallgraven 12 med kontor, handel och verksamheter. Idag råder det en stor brist på moderna kontorslokaler i centrala lägen. Detaljplanen prövar förutsättningarna att tillföra ytterligare kontorslokaler samt lokaler för verksamheter som bör vara belägna centralt genom förtätning inom den historiska innerstaden.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en stadsutveckling av kvarteret i syfte att utveckla och stärka stadskärnan och stadsdelen som helhet med en tät och identitetsskapande bebyggelse. Målsättningen är att kvarteret ska bidra till en mer levande stadsmiljö i centrala Göteborg där bebyggelsen kan stärka stadsdelens karaktär och tillföra än ytterligare stadskvalitéer. Detta görs genom att kvarterets centrala läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik förstärks med ytterligare kontors- och verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att tillföra kvarteret värden som bidrar till att utveckla stadsrum, stråk och platser. Genom en utveckling av byggnadernas bottenvåningar ges förutsättningar för att stärka upplevelsen av staden i ögonhöjd och öka tryggheten på omgivande gator.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av kvarteret genom att befintlig byggnad från 1975 ges möjlighet att byggas på med ytterligare våningar och att en ny byggnad uppförs på en obebyggt tomt. För att ge möjlighet att tillföra kvarteret ytterligare fler moderna och funktionella kontors- och verksamhetslokaler medger detaljplanen rivning av gårdsbebyggelsen vid Drottninggatan 52 och Fredsgatan 2 samt hörnhuset mot Drottninggatan 50. Såväl nya byggnader samt påbyggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och en volymhantering som balanserar och sammanväger stadsbild och kulturmiljövärde.

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. Samtliga byggnader har höga kulturhistoriska värden och omfattas av generellt förvanskningsförbud.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att utveckla kvarteret inom ramen för riksintresset och områdets kulturhistoriska värden samt att föreslagna förändringar ska tillföra värden i stadsbilden. Vid en helhetsbedömning har olika, delvis motstående intressen sammanvägts. Kvarterets kulturhistoriska värden skyddas genom att rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för två av kvarterets äldre byggnader samt varsamhetsbestämmelser för byggnaden från 1975. Utformningsbestämmelser införs för nya byggnader samt påbyggnader som reglerar

en lämplig utformning med hänsyn till såväl stadsbild som kulturmiljövärden. Stadsmiljön tillförs värden genom att gårdsmiljön innanför Drottninggatan kan tillgängliggöras och att en passage genom kvarteret möjliggörs.

Planförslaget bidrar till att förverkliga den regionala näringslivsstrategin genom att skapa plats för nya kontorsarbetsplatser, samtidigt värnas den historiska stadsväven för en långsiktig utveckling av den historiska stadskärnan genom att befintlig gatustruktur bibehålls. För att värna stadens öppenhet och motverka segregation i den centrala innerstaden ges utrymme för socialt blandade verksamheter och handel inom kvarteret. Kulturellt utbud kan främjas och förädlas till en attraktiv stadsmiljö för kvarteret. Kulturella icke-kommersiella arenor, mötesplatser, är viktiga bärare för att skapa och bidra till kontinuitet, tillgänglighet, spontanitet och värna ett budskap om öppenhet och inkluderade mångfald i det demokratiska stadsrummet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdets läge i Göteborgs innerstad.

Planområdet är beläget i Göteborgs centrum och gränsar i norr till Brunnsparken. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar. Kvarteret inom Vallgraven 12 ägs i sin helhet av Hufvudstaden. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att centrala Göteborg ska kunna utvecklas och stärkas som en plats för handel, arbete, boende och förströelse. Genom att ge goda förutsättningar för evenemang, utbildning, kultur och turism ska ett levande centrum bibehållas och utvecklas.

- Innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll.
- Funktioner såsom t ex evenemang, utbildning, kultur och bostäder ska rymmas i innerstaden.
- Bostadsinnehållet bör öka.
- Kollektivtrafik, gående och cyklande ska prioriteras.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn till dessa ska tas vid nybyggnation.
- Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen.

Innerstaden ligger inom område som redovisas som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Beträffande kulturmiljöer anges att hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll vid förändringar. I områden av riksintresse för kulturmiljövården ska särskild hänsyn tas så att värdena inte skadas eller bebyggelsemiljöerna förvanskas.

Översiktsplanen anger för stadsdelen centrum tre huvuduppgifter:

- Förädla och utveckla levande stadsmiljöer så att Göteborgs roll som regionkärna kan stärkas. Inom city förändras och byts verksamheter kontinuerligt ut vilket påverkar stadslivet och ställer höga krav på flexibilitet såväl bebyggelse som stadsstruktur. En viktig uppgift kommer att vara att värna och utveckla stadskärnans identitet som unik miljö i regionen.
- Utveckla en levande och mångsidig stadsmiljö, där människor också bor i mittpunkten av Det Stora Göteborg.
- Gå varsamt fram med alla de historiska spår vi ser i bebyggelsen, som bidrar till att forma det genuint göteborgska.
-

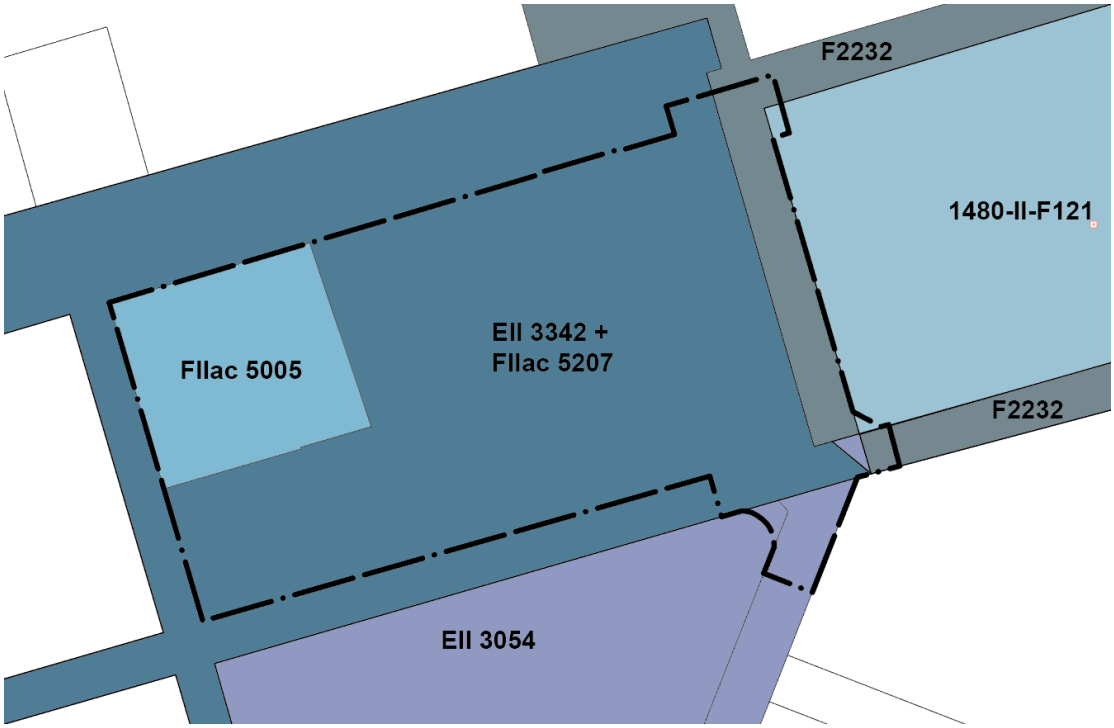
Detaljplaner

För huvuddelen av kvarteret inom Vallgraven 12 gäller stadsplan för 12 Kv Härbärget mm (EII 3342). Planen anger handelsändamål och reglerar byggnadshöjden till max 30 respektive 32 meter. Genomförandetiden har gått ut. Till detaljplanen hör en ändring (FIIac 5207) som upphäver bestämmelse om krav på arkad utmed Drottninggatan. Genomförandetiden för ändringen går ut 2018-10-09.

Inom nordvästra delen av kvarteret gäller detaljplan för Handel och kontor vid Södra Hamngatan (FIIac 5005). Planen anger detaljhandel och kontor. Hörnbyggnaden södra Hamngatan/Fredsgatan är belagd med rivningsförbud och med en bevarandebestämmelse för exteriören. Genomförandetiden har gått ut.

Drottninggatan, Östra Larmgatan samt del av kvarteret 1 Slusskvarnen omfattas av följande detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut.

- Drottninggatan: 9 kv Perukmakaren mm, EII 3054
- Plan till Göteborgs stads utvidgning, stadsplan från 1864, 1480-II-F121
- Förslag till ändring av gatuhöjder för del av stadsdelen inom vallgraven i – Göteborg, F2232



Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av ett bebyggt stadskvarter och saknar vegetation. Marken runt kvarteret består av hårdgjorda ytor och markytan sluttar från Drottninggatan i söder från nivån ca +3,0 till Södra Hamngatan i norr där nivån är ca +2,0 m.

Jordlagren består från markytan räknat av fyllning på lera på berg. Lokalt förekommer 1–2 m friktionsjord mellan lera och berg. Fyllningens mäktighet är ca 0,9–1,5 m och består huvudsakligen av friktionsmaterial samt byggnads- och rivningsrester. Inom den obebyggda tomten finns grundrester kvar i marken av exempelvis kallmurar, rustbädd och träpålar. Även tegel- och betongrester har påträffats.

Lerans mäktighet varierar inom kvarteret. Djup från markytan till lerlagrets underkant är ca 20–30 m vid kvarterets nordvästra del och ca 50 m i de nordöstra delarna av kvarteret. Lerans mäktighet ökar i riktning mot Slussbron där lerdjupet är ca 60 m.

Grundvatten förekommer dels i de ytliga jordlagren, som till stor del består av fyllnadsmaterial, och dels i friktionsjordslagret under lerlagret. Grundvattennivån i det övre magasinet styrs av nivåerna i kanalen och Göta älv.

Det finns inget känt i kvarterets historiska användning som indikerar att marken förorenats. I sambandgrundförstärkningen av byggnaden vid Södra Hamngatan 45 togs jordprover under byggnaden för miljöanalyser. I de övre jordproverna uppmättes halter av PAH samt bly som överstiger riktvärdet för känslig mark (KM). I jordprovet från leran i intervallet 0,6–0,95 meter under golvytan uppmättes inga halter som överskred Svenska Naturvårdsverkets generella riktvärden. De föroreningar som detekterats är begränsade till fyllnadsmaterialet närmast under källargolvet och inget tyder på att förorening återfinns i djupare liggande jordlager.

I Göteborgsområdet innehåller berggrunden radon i måttliga eller höga halter. Marken inom det aktuella området utgörs av mäktig lera på en berggrund med normala till låga radonhalter. Ovan lerlagret förekommer ca 0,9–1,5 m fyllnadsmassor av varierande sammansättning. Enligt SGU:s radonriskkarta över Göteborg är marken att klassa som normalriskområde.

Översvämningsrisk

Planområdet har tre vattendrag i sin närhet: havet, Göta älv och Fattighusån/Mölndalsån. SMHI har beräknat höga havsvattenstånd i dagens klimat och i ett framtida klimat fram till år 2100 då havsvattenståndet bedöms stiga (SMHI 2014). Resulterande havsvattenstånd med 200 års återkomsttid och därpå baserade dimensionerande nivåer redovisas i tabell nedan. Dimensionerande nivå för höga vattenstånd ska ge 0,5 m marginal mellan 200-årsnivån och underkant golvbjälklag och vital del nödvändig för byggnadsfunktion (Göteborg Stad 2016).

För att säkert hantera 200-årsnivån i dagens klimat kan källarväggar och -bjälklag utföras vattentäta upp till nivån +2,17 m, för att klara av ett framtida scenario upp till nivån +2,85 m. I dagens läge är risken mycket liten att vatten tränger in genom entréer.

Gatunivåerna inom och angränsande till planområdet ligger på nivån +2,0–3,0. Befintliga entréer är höjdmässigt anpassade till omkringliggande gatumark. I ett framtida scenario med stigande havsnivåer ligger entrénivåer längs Södra Hamngatan och delar av Fredsgatan och Östra Larmgatan under dimensionerande nivå. Den befintliga garageporten och övriga entréer längs Drottninggatan ligger på nivån +3,0 och klarar därmed även en framtida 200-årsnivå.

Scenario	Havsvattenstånd 200 års återkomsttid	Dimensionerande nivå för byggnader - nyanläggning	Entrénivåer
2014	+1,67 m	+2,17 m	+2,4 (Södra Hamngatan, Fredsgatan, Östra Larmgatan) + 3,0 m (Drottninggatan)
2100	+2,35 m	+2,85 m	+2,4 (Södra Hamngatan, Södra Hamngatan, Fredsgatan, Östra Larmgatan) + 3,0 m (Drottninggatan)

Havsvattenstånd med 200 års återkomsttid för Göteborg Torshamnen och riktlinjer avseende översvämningsrisk för byggnader – nyanläggning enligt Göteborg Stads kravspecifikation. Alla höjder är angivna i RH2000.

Enligt dagvattenutredningen visar en skyfallsmodellering att delar av intilliggande gator översvämmas med ett vattendjup på 0,1 - 0,3 m vid ett 100-årsregn. Högre vattennivåer beräknas vid den idag obebyggda tomten mot Södra Hamngatan. I samband med exploatering kommer denna lågpunkt att försvinna. Merparten av översvämningarna bedöms orsakas av tillrinning från omgivande mark. Flertalet befintliga entréer och portar till fastigheterna avses behållas och nya entréer är låsta i nivå till omkringliggande kommunal gatumark. Entréer i nya lägen föreslås skyddas mot inträngande vatten vid 100-årsrgen i form av exempelvis temporära trösklar.

Gällande framkomlighet till fastigheterna klaras riktlinjen för räddningstjänst (max 0,2 m vattendjup). Riktlinjen för gående (max 0,2 m vattendjup) klaras för delar av fastigheten, längs Fredsgatan och delar av Drottninggatan, medan Södra Hamngatan och Östra Larmgatan riskerar att få upp till 0,3 m vattendjup. ¨

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämning

Hela planområdet utgör fast fornlämning (Göteborg 216) enligt kulturminneslagen. Ingrepp är tillståndspliktiga och åtgärder under mark prövas av länsstyrelsen. Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga tillstånd och kontakt med Länsstyrelsen bör ske i god tid för att tidigt kunna göre en bedömning av denna process.

Riksintresse

Vallgraven 12 ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården; Staden inom vallgraven O 2: 1–5. Motiveringen till riksintresseförklaringen lyder; ”Storstadsmiljö, formad av funktionen som ”Sveriges port mot väster” och det för sjöfart, handel och försvar strategiska läget vid mynningen av Göta älvs vattensystem. Rikets främsta sjöfartsstad samt residensstad, domkyrko- och universitetsstad, präglad av tre seklers handelsaristokrati. Ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst, och på stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen. Den göteborgska byggnadstraditionen med dess olika stadsdelskaraktärer. (Skolstad, Universitetsmiljö, Stiftsstad)”. (Riksantikvarieämbetet).

Berörda delar av riksintresset

Riksintresset Göteborgs representerar olika delar av staden och olika skeden i stadens utveckling - från gränsfejdernas och 30-åriga krigets otrygga 1600-tal till 1900-talets folkhemsbygge. Kvarteret Vallgraven 12 ligger inom riksintresseområdet ”staden inom vallgraven” (O 2:1–5). Här följer en beskrivning av de olika delar inom riksintresset som planförslaget berör.

1600-tals stadsbyggande med landets främsta exempel på holländsk inspirerad kanalstadsplan, gatunät, tomtstrukturer, bevarade och igenfyllda kanaler.

De solida köpmanshus i tegel som tillkom efter bränderna, karaktären hos ”hamngatorna” med de trånga bakgatorna, med i huvudsak 2–3 våningshus.

I grunden för riksintresset ligger strukturer som härrör från den första kanalstadsplanen som upprättades 1619–21. Kvarteret inom Vallgraven 12 är till övervägande del uppfört efter den ursprungliga stadsplanen. Göteborg utgör ett av de förnämsta exempel på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst, och på stadsbyggande under 1800- och 1900-talen.

Ett viktigt inslag i den ursprungliga stadsplanen är Stora Hamnkanalen och dess bebyggelse som visar på flera viktiga historiska skeden i Göteborgs grundande och utveckling. Flera av byggnaderna var vid sin tid stadens mest påkostade byggnader och de representerar flera olika arkitektoniska epoker och är i sig ett dokument över Göteborgs betydelse som hamn- och handelsstad. Området utgör ett oersättligt inslag i Göteborgs stadskärna och har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen i sig speglar också Göteborgs ökande betydelse som handels- och hamnstad vilket är av ekonomihistoriskt såväl som socialhistoriskt värde. Kvarterets läge i anslutning till Stora Hamnkanalen gör att planförslaget ger effekter på detta stadsrum.

Stadskärnan inom Vallgraven är en unik miljö med en rikt varierad, i huvudsak småskalig, bebyggelse. Området speglar Göteborgs utveckling från grundläggning till nutid. Flera gatusträk präglas av äldre tiders tomtindelning och byggande. Carl Wilhelm Carlberg som var stadsarkitekt i Göteborg mellan 1775–1814 har haft stor betydelse för den nyklassicistiska arkitektur som präglar stora delar av Göteborgs innerstad.

Vid Södra och Västra Hamngatan, som tidigare varit centrum för de göteborgska handelshusen, etablerades flera stora banker. Dessa speglar Göteborgs innerstads utveckling från 1870-talet då området inom vallgraven utvecklades till ett område för kontor och handel. Byggnaderna har höga arkitekturhistoriska värden och speglar också ett ekonomihistoriskt- samt ett socialhistoriskt perspektiv på Göteborgs utveckling som storstad. Kvarteret inom Vallgraven 12 bör betraktas även utifrån det här historiska perspektivet då mycket av bebyggelsen är präglad av denna tidens utveckling.

Kulturmiljöprogrammet

Bebyggelsen i kvarteret är skyddat i det kommunala bevarandeprogrammet ”Kulturhistorisk värdefull bebyggelse- ett program för bevarande” (Göteborgs stad 1999). Kvarteret ligger inom bevarandeområdet ”inom vallgraven 1: A”. Kvarterets byggnader omfattas genom detta av varsamhetskrav och förvanskningsförbud enligt PBL vid bygglovsärenden.

Program sydöstra city inom vallgraven

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram *Program för Sydöstra city inom vallgraven*, godkänt 2017-03-21. Till programmet har det också arbetats fram ett *Antikvariskt underlag för programarbete sydöstra City* (2016-06-16). Programområdet avgränsas av Östra Hamngatan, Södra Hamngatan och vallgraven. Programmet beskriver områdets kulturvärden samt redovisar strategier hur bebyggelsen i området kan utvecklas.

Utvecklingspotential av Sydöstra city

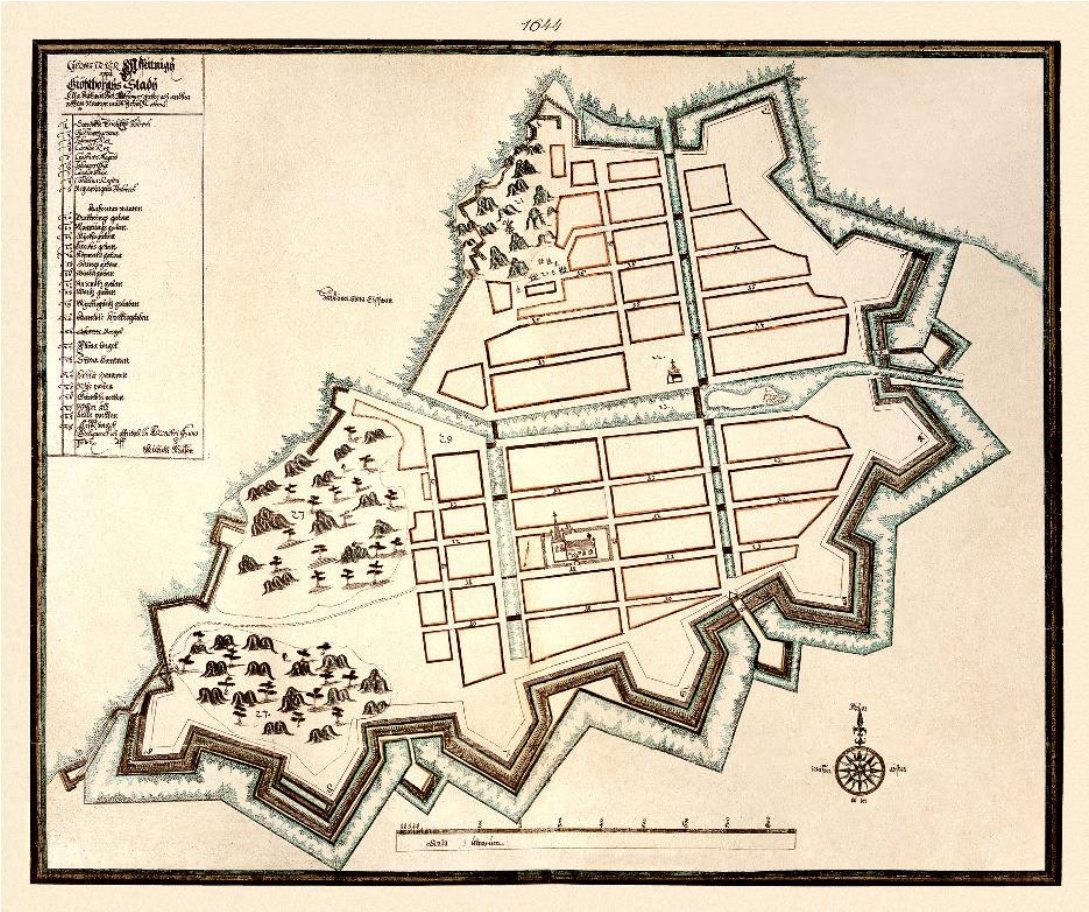
År 2035 kommer Göteborg ha nästan 700 000 invånare, 150 000 fler än idag och därutöver 80 000 nya arbetsplatser. Nya stadsdelar har växt upp på båda sidor om älven och bildar tillsammans med äldre stadsdelar en välfungerande helhet där kontraster mellan nya och gamla strukturer skapar en spännande och varierande stadsmiljö. Sydöstra city är en del av den gamla befästa staden inom Vallgraven. Med sina unika stadsrum, kvalitativa stråk och platser, bebyggelse av hög kvalitet i mänsklig skala, fungerar Sydöstra city som en välintegrerad, attraktiv och blandad stadsdel för alla.

Området har idag en låg boendetäthet men en hög täthet gällande arbetsplatser. Det finns ett relativt varierat utbud, men handel dominerar vilket leder till att området framför allt är befolkat dagtid och kan upplevas som otryggt kvälls- och nattetid. Stadsdelen har ett behov av att utvecklas med ett mer blandat innehåll över hela dygnet. Genom att utveckla stråk, platser och bebyggelse med utgångspunkt i befintliga kvalitéer och värden samt tillföra sådant det råder brist på, kan Sydöstra city stärkas och bli en ännu mer integrerad, attraktiv och blandad stadsdel för alla.

Staden Göteborg

Göteborg anlades av holländska ingenjörer och utformades med Nederländernas karakteristiska stadskolonier som förebilder. Den sanka ängen innanför de båda skyddande bergkullarna Otterhällan och Kvarnberget utdikades genom ett nät av kanaler. Härigenom erhölls lämplig byggnadsgrund och en inre hamnanläggning, vilken också tjänade som vattenreservoar. Mellan dessa höjder ligger bebyggelsen på slät utdikad mark, genomkorsad av Stora Hamnkanalen, omringad av Vallgraven samt Göta älv (Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2008).

Den första stadsplanen för Göteborg upprättades 1619–21. Stadsplanen utformades som en rutnätsplan med rätvinkliga kvarter som anpassades efter befästningarnas och bergssidornas sträckning. Planen hade holländska förebilder och utformades med långsmala kvarter. I området där Stora Hamnkanalen och Östra Hamnkanalen möttes hade Stora Torget, nuvarande Gustav Adolfs torg, lagts ut. Där var också stadens centrum och salutorg (Göteborgs stad 2015).



Karta upprättad 1644 över Göteborgs befästa stad (Göteborgs stadsmuseums arkiv 2015). Strukturer efter befästningar, kvarterens utbredning samt Stora Hamnkanalen finns bevarade än idag.

Göteborg växte som handelsstad under 1700-talet. De viktigaste exportvarorna var trä- och järnvaror. Ostindiska kompaniet bedrev sin verksamhet i staden från 1731. Under 1700-talets senare hälft hade sillfisket också en betydelse för stadens utveckling. Under hela århundradet präglades staden av de kraftiga befästningar som också fungerade som en effektiv tullgräns mot omgivningarna. Göteborg var en tid känt som en av Europas mest befästa städer. Under 1700-talet drabbades staden av många bränder vilket i huvudsak berodde på att bebyggelsen till övervägande del bestod av trähus.

En ny byggnadsordning fastslogs 1803 och endast grundmurade stenhus fick uppföras. Träbyggnader fick därmed inte byggas. Staden kom att ändras i stor utsträckning under den här tiden och bebyggelsen präglas av nyklassicismens strama och enhetliga fasader. Bränderna hade möjliggjort en arkitektonisk samordning av bebyggelsen.

Under 1840-talet påbörjades Göteborgs utveckling som expansiv storstad. Utveckling av hamnen och trafiken på Göta kanal samt järnvägen som började anläggas på 1850-talet mellan Stockholm och Göteborg hade stor betydelse för stadens utveckling.

Under 1840-talet blev arkitekturen mindre stram i sin utformning i och med genomslaget av neorenässansstilen som medförde en rikare dekor. Stadens karaktär ändrades efter hand genom att äldre hus byggdes om och försågs med mer rikt

smyckade fasader. De äldre tvåvåningshusen byggdes på med ytterligare våningsplan eller revs och ersattes med större bostadshus med handel i bottenvåningen.

Under 1800-talets senare del växte staden på höjden. Långsamt ökade husens höjd och volym genom ny- och tillbyggnader. Några våningar högre hushöjd på enstaka hus, torn och höga skorstenar stack upp över den i övrigt jämnlåga siluetten.

Bebyggelsen i stadskärnan kom under 1900-talet att utvecklas i riktning mot mer storskalig handel- och kontorsbebyggelse. Invånarantalet växte i stor omfattning vilket skapade nya behov i stadskärnan. Cityomvandlingen med handels om- och nybyggnader i storstadsmässig skala medförde flera storskaliga exploateringsprojekt såsom Östra Nordstan och kvarteret Arkaden.

Kvarter inom Vallgraven 12, historik

Kvarteret Härbärget ingår i Göteborgs ursprungliga befästa stadsbildning. Under 1600- och 1700-talen ingick Härbärget tillsammans med det intilliggande kvarteret Arkaden i ett och samma kvarter som i öster gränsade till bastionen Carolus IX Rex. Kvarteret Härbärget totalförstördes två gånger i omfattande bränder år 1669 och 1792. Efter den senare branden ritades stadsplanen om och Fredsgatan drogs genom kvarteret som därmed fick sin nuvarande utsträckning. Kvarteret återuppbyggdes med stenhus i två våningar varav Drottninggatan 52 är den enda byggnaden i kvarteret som är bevarad från denna tid. Byggnaden byggdes på med en våning och dess gatufasad omgestaltades 1875.

Från början av 1800-talet började det etableras hotell i kvarteret, med början i det nordvästra hörnet med Bloms hotell. Detta utvidgades sedan till att bli det välkända Grand Hotel Haglund. Grand Hotel Haglunds huvudbyggnad mot Södra Hamngatan och anslutande byggnader mot Drottninggatan revs 1972 för att ersättas av den s.k. Citypassagen. Citypassagen hade som namnet antyder en passage mellan Södra Hamngatan och Drottninggatan. Denna byggdes igen 2002 och byggnaden är numera inte möjlig att genomkorsa.

2005 brandhärjades en 1880-talsbyggnad på Södra Hamngatan så svårt att den sedermera revs, vilket skapade en lucka i kvarteret som kvarstår sedan dess.

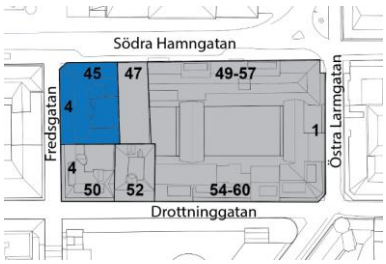
Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret är präglat av en klassisk arkitektur. Med tydlig indelning med en markerad sockelvåning, och två till fyra våningar ovanpå. På några platser finns överst en lägre mezzaninvåning eller som på Olivegrens byggnader på vissa ställen även en atticavåning ovanför takfoten.

Fasaderna är av tegel eller puts i brunrött till gult tegel och i ockragul eller beige puts. Fönsterindelningen är klassisk i den äldre arkitekturen från 1800-talet samt från tidigare halvan av 1900-talet. Byggnaderna från 1970-talet har fönsterband men inga stora släta glasytor i modern stil utan är utformade som fönsteröppningar i en murad eller putsad vägg.

Det saknas moderna helt stilbrytande inslag i kvarteret och arkitekturen förhåller sig generellt till en mer klassisk arkitektur med de klassiska indelningarna och proportionerna, alltifrån en markerad sockelvåning, avläsbara byggnader i fasaderna, till en avslutande takfot.

Hörnhuset - Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2

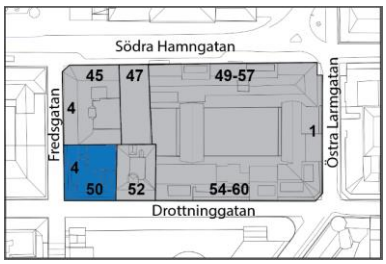


Kontors- och affärshus uppfört 1887. Trevåningshus med mezzaninvåning och överbyggd gård. Byggnaden uppfördes 1887 med fasad i nyrenässansstil med rusticerad bottenvåning och kraftiga fönsteromfattningar i de övre våningsplanen. Hörnet fasades av och försågs med ett putsat burspråk medan övriga delar av fasaden kläddes med ett gult förbländertegel. 1908 byggdes en mezzaninvåning till och fasaden höjdes en aning. Takfoten gjordes mindre och nättare med utgångspunkt i den ursprungliga takfotens tandsnittsprofil.

Under 1980-talet genomfördes en större ombyggnad för kontor och butiker. Entrén i hörnet sattes igen och gården byggdes över och inreddes till butik och lager. Trapphuset mot Södra Hamngatan omgestaltades fullständigt 1944, då även hiss installerades och vindsvåningen inreddes. I samband med det höjdes gatufasaderna och större fönster sattes in på vinden. De övre våningarna har relativt välbevarade planlösningar och stomkomplement men de f.d. lägenheterna har slagits samman både horisontellt och vertikalt i huset och inretts till kontor. Gårdshuset har ett välbevarat men slitet trapphus och lägenhet 1 trappa upp. Under senare år har stora investeringar gjorts i byggnaden i syfte att bevara och utveckla denna.

Byggnaden speglar den utveckling inom stadsutveckling och handel som präglade Göteborg efter att huvuddelen av befästningsanläggningarna raserats under den första delen av 1800-talet. Byggnaden besitter med sin välbevarade fasad ett högt arkitekturhistoriskt värde och är av stor betydelse som inslag i den historiska bebyggelsen i stadsrummet ut mot Brunnsparken och Stora Hamnkanalen.

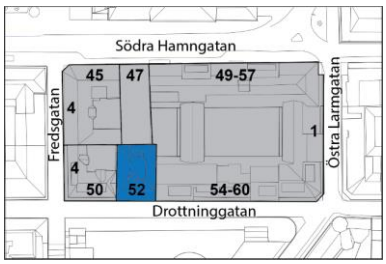
Hörnhuset - Drottninggatan 50, Fredsgatan 4



Byggnaden uppfördes 1930 i fyra våningar med indragen takvåning för smålägenheter, kontor (översta våningen) och butiker i bottenvåningen. Byggnaden har ett ovanligt utförande då den så sent som 1930 uppfördes med tydliga inslag av 20-talsklassicism och Art deco vilket i sig är relativt ovanligt inslag i Göteborgs stadsbild. Till stora delar är byggnadens exteriör bevarad i sitt originalutförande, med undantag för entréplan där en del ändringar skett genom åren såsom uppglasning av bottenvåningar.

Byggnaden har arkitekturhistoriska värden och har också ett miljöskapande värde som en av få äldre byggnader bevarade på Fredsgatan. Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms vara av lokal betydelse då den inte är direkt kopplad till någon av riksintressets motiv.

Drottninggatan 52



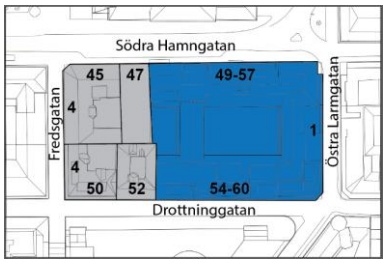
Byggnaden uppfördes i två våningar 1803. Det var ett anspråkslöst hus av tegel och skilde sig knappast från mängden av de samtida små hantverkargårdarna vid de trånga smågatorna. Byggnaden försågs med en påbyggnad 1875 och fasaden gavs en ny utformning i nyrenässansstil med kraftiga fönsteromfattningar. År 1907 fick portgången en ny placering och sockelvåningens butiksfasader en ny utformning. Trapphuset fick även en ny entré med ingång från den nya portgången. År 1941 byggdes huset om för kontor och lager och sedan dess har ytterligare kontorsombyggnader gjorts. Bottenvåningen har genomgått ett flertal förändringar med nya entréer och flytt av portgången. Butikernas fönster och dörrar har bytts ut och butiksinredningarna är helt moderna. Till byggnaden ut mot Drottninggatan hör även gårdsbyggnader som omsluter en öppen gård.

Byggnaden är av en småskalig byggnadstyp med gårdsmiljö, som var vanlig efter att de stora bränderna under 1700-talet drev på utvecklingen från trähusbebyggelse till ett nytt byggnadsskick i sten. Huset, som uppfördes inom fästningsstaden, är kvarterets äldsta och i denna del av Drottninggatan finns inget motsvarande hus bevarat. Byggnadstypen har dessutom få motsvarigheter i övriga stadskärnan. Exteriören har bibehållen karaktär sedan 1875. Även gårdsfasaden är välbevarad.

Byggnaden har ett högt dokumentvärde som utgör en viktig del inom riksintresset och speglar citykärnans och stadens utveckling i såväl sin fysiska form som i sina olika

användningsformer. Som en lämning från den tid, då Göteborg fortfarande var en befäst stad, har byggnaden ett högt dokumentvärde såväl som ett högt upplevelsevärde.

Olivegrens - Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60



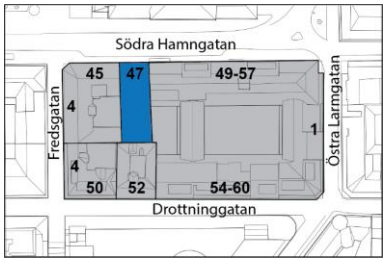
F d Citypassagen. Kontors- och affärshus i fem våningar med parkeringsanläggning och restaurang uppfört 1973–1975. Byggnaden består av två parallella längor utmed Södra Hamngatan respektive Drottninggatan, sammanbyggda av två kortare byggnadskroppar så att två innergårdar skapats, en stor och en mindre.

Fasad mot Södra Hamngatan

Byggnaden uppfördes i brytningstiden mellan modernism och postmodernism och utgör ett ovanligt tidigt exempel på postmodern arkitektur. Fasaden är uppdelad i olika sektioner som bidrar till en tydlig anpassning till det övriga kvarteret och till de äldre byggnaderna i kvarteret. Byggnaden gestaltades och byggdes med hög ambition med småskalig fasadindelning, varierade takfotshöjder, fasadtegel med olika murningsteknik och nyanser samt variation i fönsterplacering för att efterhärma äldre tiders småskaliga och varierade stadsbild. Utformningen präglas av anpassning till stadsdelens äldre bebyggelse vad gäller material, volym och skala. Påkostade och kvalitativa material som exempelvis tegel och koppartäckning bidrar till byggnadens arkitekturhistoriska värde. Fasaderna bär även inslag av konstnärlig utsmyckning i form av keramiska plattor med dekorativa och kulörta motiv. Ursprungligen fanns en passage genom huset. Den är sedan 2002 igenbyggd och flera små inre och yttre ändringar har gjorts.

Fasad mot Drottninggatan

Johannatomten - Södra Hamngatan 47



Fastigheten har varit bebyggd med ett trevåningshus med putsad nyrenässansfasad. Huset uppfördes 1887 som ett bostadshus med butiker i bottenvåningen. I september 2005 förstördes stora delar av fastigheten i en brand, och angreps därefter av mögel. Det blev omöjligt att bevara ens dess fasad mot Södra Hamngatan. Rivningslov beviljades av byggnadsnämnden 2006 och huset revs under sommaren 2007. Tomten är fortfarande obebyggd.

Sociala aspekter

Det centrala läget präglar områdets karaktär och gör att människor från många olika delar av staden har anledning att passera området. I kvarterets närområde finns en hög andel arbetsplatser och butiker och en låg andel bostäder, vilket bidrar till att folklivet varierar under dygnet. Fredsgatan är en utpräglad shoppinggata med höga gångflöden dagtid och innehåller en relativt ensidig typ av verksamheter. Östra Larmgatans långa, repetitiva fasader med arkader och delvis passiva bottenvåningar bidrar däremot till en känsla av bakgata. Idag finns ett fåtal bostadsrätter inom området för detaljplanen.

I närområdet finns mötesplatser så som Brunnsparken och grönytor vid Kungsparken och Trädgårdsföreningen. Stora Nygatan upplevs som en avskild oas i staden. I samband med att byggnaden mitt emot planområdet, på Drottninggatan, gjordes om för några år sedan, försvann även arkaderna i bottenplan. Efter det har gatan fått en öppnare karaktär och några mindre uteserveringar sommartid. Idag finns det privata innergårdar i kvarteret, som nås genom husen.

Centrum innanför Vallgraven har förhållandevis få målpunkter för yngre barn, så som lekområden, lekplatser, förskolor och grundskolor. Planområdet riktar sig inte till yngre barn idag. Tonåringar rör sig själva i staden på ett helt annat sätt än yngre barn och vistas i planens närområde.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik tack vare sitt läge vid kollektivtrafikknutpunkten Brunnsparken och gångavstånd till Göteborgs centralstation samt Nils-Ericssonterminalen. Brunnsparkens turtäthet är den högsta i Göteborg med spårvagnar och bussar som ankommer och avgår löpande dygnet runt. Vid Brunnsparken avgår spårvagnslinjerna 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13 samt busslinjerna 16, 18, 19, 25, 50, 52, 60, 86, 90, 96, 194, 197 samt 55. Från centralstationen och Nils-Ericssonterminalen avgår ett stort antal regionaltåg och regionbussar.

Kvarteret nås med bil från Östra Larmgatan och Drottninggatan och ett parkeringsgarage finns under del av kvarteret med infart från Drottninggatan. Fredsgatan är utformad som en gågata där biltrafik inte medges. Gatan utgör ett av Göteborgs viktigaste gångstråk med ett stort antal fotgängare per dygn. Södra Hamngatan är reserverad för kollektivtrafik. I östlig riktning längs Södra Hamngatan tillåts taxi och varuleveranser färdas i körbanan, västerut regleras gatan som bussgata.

Utmed Östra Larmgatan samt del av Drottninggatan är gångbanorna belägna under arkader. Utformningen tillkom för att ge mer plats åt biltrafik på gatorna. Det har dock medfört att gatorna idag upplevs som bakgator med passiva bottenvåningar och att de känns otrygga att vistas på under kvällstid. Arkaderna i området byggs successivt bort för att lyfta känslan av trygghet och skapa öppnare och ljusare vistelseytor.

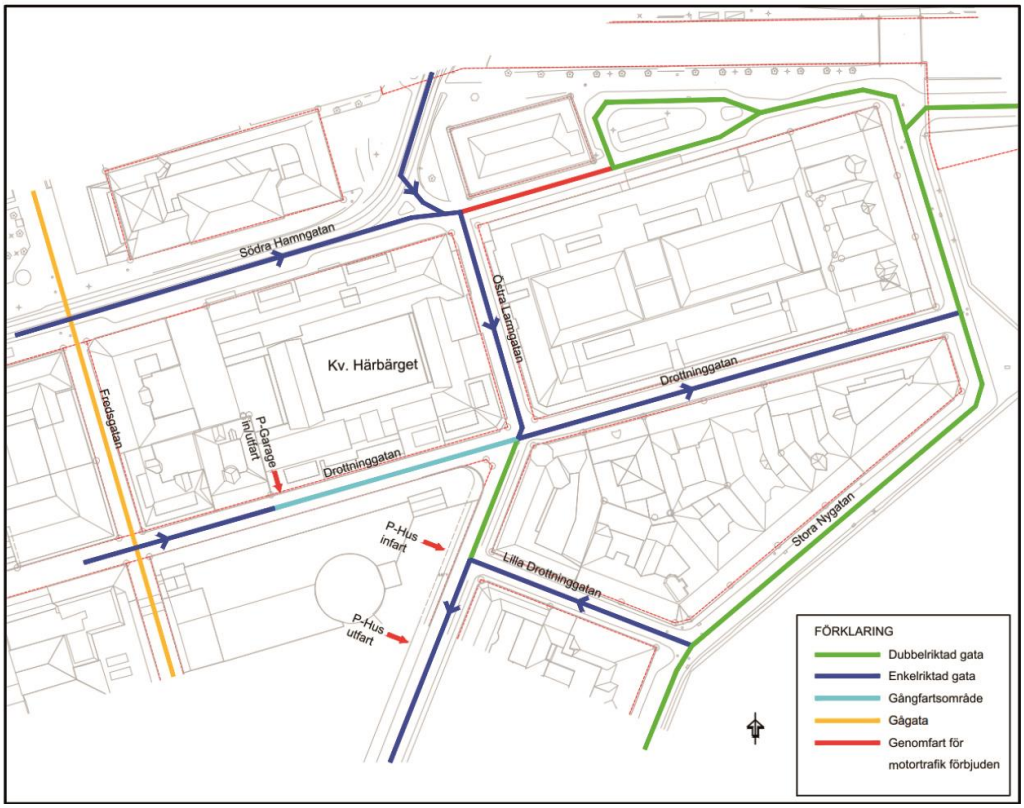


Illustration som visar trafikregleringen i närområdet till planområdet.

Planområdet har god tillgänglighet med cykel då det finns flera cykelvägar som leder till kvarteret. Cykelleder i direkt anslutning är t ex österifrån via Slussgatan, väster och söderifrån via Allén/Östra Hamngatan och norrifrån via Nils-Ericsonsgatan. Närområdet består till stor del utav gångfartsområden med tillåten cykling.

Inom östra delen av kvarteret (fastigheten Vallgraven 12:10) finns idag ett källargarage med 45 bilplatser avsedda för verksamma inom fastigheten. I garaget finns det även lager till verksamheterna i fastigheten samt ett fåtal cykelparkeringsplatser. Ingen besöksparkering finns inom kvarteret. Besökare som kommer med bil har ett stort urval av närliggande parkeringshus att välja mellan. Längs flera av de centrala gatorna finns också parkeringsfickor/gatumarksparkering, varav några finns utmed Östra Larmgatan. För besökare som kommer med cykel finns cykelparkering längs flera närliggande gator. Planområdet är beläget i centrala Göteborg med ett stort utbud av både offentlig och kommersiell service.

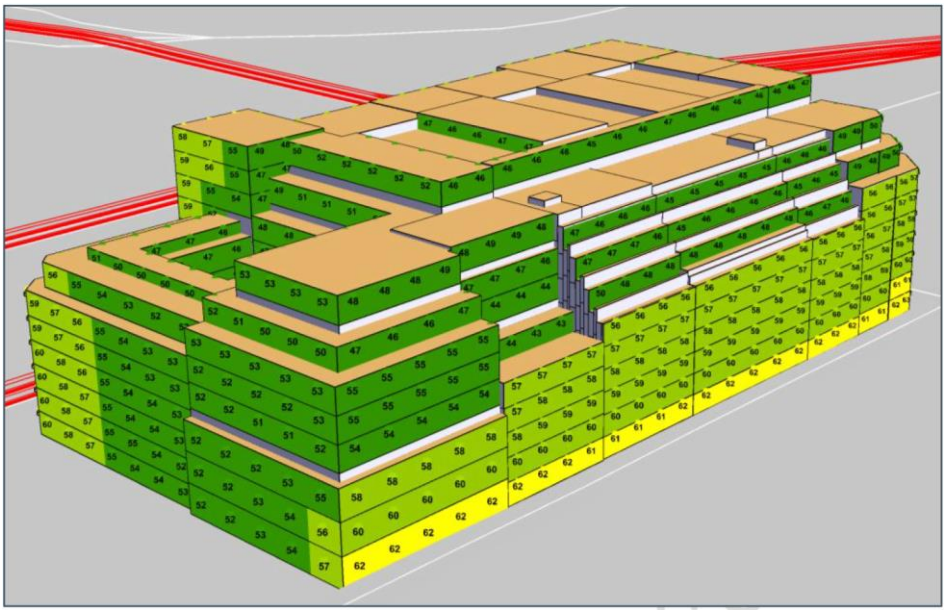
Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el och tele finns utbyggt i omkringliggande gator. Dagvatten från planområdet avleds till området där kanalen delas upp i Stora hamnkanalen och Fattighusån. Gasledningar finns längs Östra Larmgatan samt fjärrvärmeledningar längs Drottninggatan.

Störningar

Trafikbuller

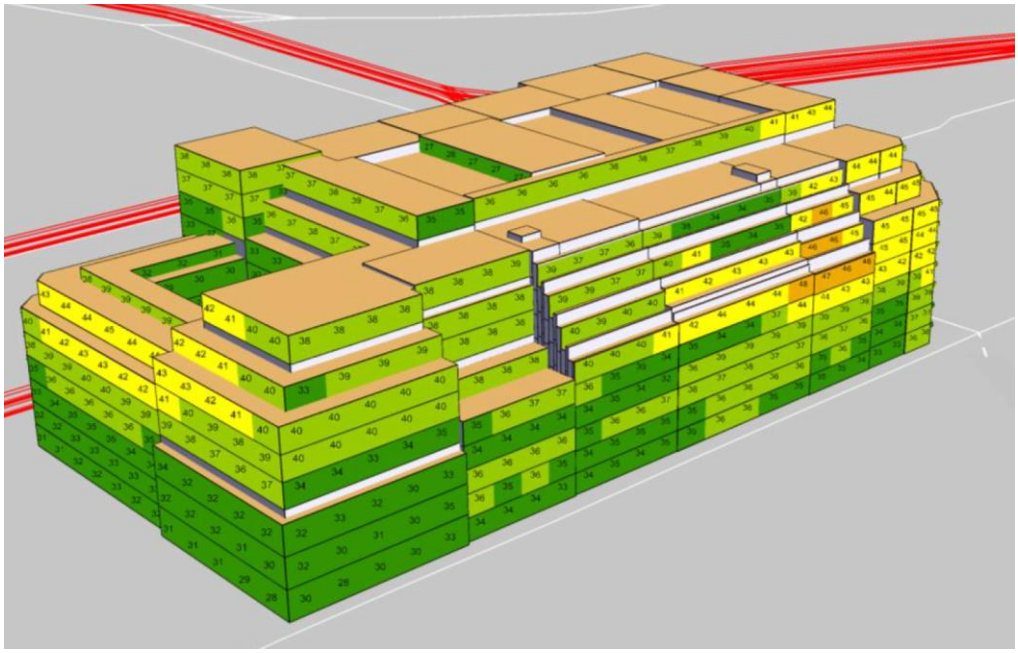
Beräkningar av ljudnivåer från spårvagnar och trafik har utförts enligt 4 kap 33a§. Beräkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna är höga utmed de fasader som vetter mot omgivande gator. Mot Södra Hamngatan uppgår ljudnivåerna som högst till 66 dBA. Mot Fredsgatan och Drottninggatan är ljudnivåerna lägre. Med undantag av bottenvåningen mot Drottninggatan är de ekvivalenta ljudnivåerna max 60 dBA eller lägre. Detaljplanen ger möjlighet att anordna bostäder vid hörnet Fredsgatan/ Drottninggatan. Riktvärden för bostäder överskrids inte inom denna del av planområdet.



Beräkning av trafikbuller dygnsekvivalent nivå, vy från sydväst.

Verksamhetsbuller

Riktvärdet nattetid för buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer är 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Inom den del av kvarteret där detaljplanen medger uppförande av bostäder överskrids riktvärdet för del av de övre våningsplanen, se figur nedan. I lägen där riktvärdet överskrids ska lägenheten ha tillgång till ljuddämpad sida.



Beräkning av buller från fläktar och kylaggregat, ekvivalent ljudnivå nattetid, vy från sydväst.

Luftmiljö

Avseende luftkvaliteten är NO_2-halterna i området höga, orsakade av bil- och busstrafiken i stadens centrala delar, närheten till Nils Ericssons-terminalen och till flera kraftig trafikerade leder så som Götaleden. Den urbana bakgrundshalten är hög och marginalen till MKN är liten. De trånga gaturummen kring kvarteret har även en hög andel tung trafik. MKN för NO_2 överskrids på Östra Larmgatan i anslutning till planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planområdet är beläget i centrala Göteborgs innerstad med mycket goda förbindelser med kollektivtrafik. Detaljplanen innebär att det goda kommunikationsläget utnyttjas för att komplettera kvarteret med ytterligare lokaler för kontor och verksamheter.

Kvarteret inrymmer idag främst lokaler för handel och kontor samt ett fåtal bostäder. Totalt omfattar kvarter idag ca 23 400 m^2 bruttoarea exklusive källarplan. Planförslaget medger en utökning med ytterligare ca 15 500 m^2 till sammanlagt totalt ca 38 900 m^2 bruttoarea.

På plankartan har markanvändningen angivits till C – Centrum vilket ger möjlighet till att utveckla kvarteret och komplettera detta med fler moderna lokaler för handel och kontor. Beteckningen C ger utrymme för att utnyttja kvarteret för olika typer av verksamheter som bör ligga centralt och som är lätta att nå för många människor. Där

ingår butiker, service, kontor, bank, bibliotek, samlingslokaler, föreningslokaler, gym, restauranger mm. Detaljplanen reglerar dock inte i detalj vilka verksamheter som får finnas utan detta avgörs vid uthyrning av fastighetsägaren. På plankartan har även beteckningen B – Bostäder införts inom del av kvarteret. Syftet är att ge möjlighet att även kunna inrymma bostäder i kvarteret under förutsättning att dessa kan placeras och utformas med hänsyn till störningar mm. Möjligheten att inrymma bostäder är inte tvingande.

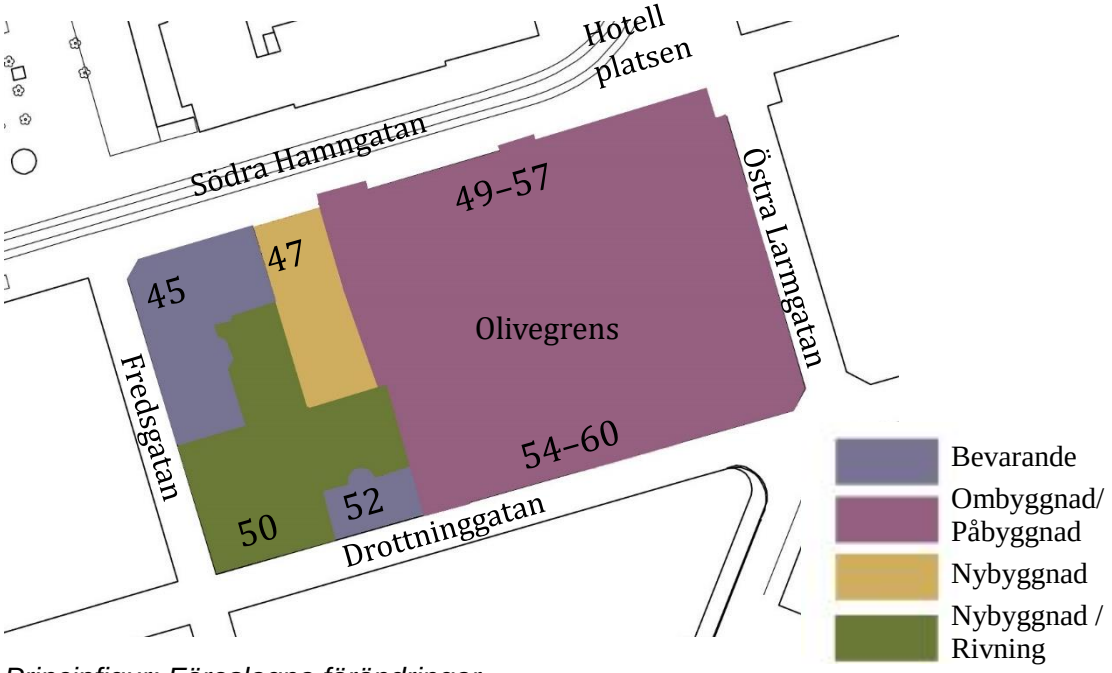
Planförslaget innebär att hörnhuset vid korsningen Drottninggatan/Fredsgatan samt att gårdsbebyggelsen vid Drottninggatan 52 samt Fredsgatan 2 rivs. Gårdsmiljöerna återskapas genom att nya byggnader med karaktär av den äldre gårdsbebyggelsen uppförs. Befintlig byggnad i kvarterets östra del byggs om och byggs på med fler våningar. Ny byggnad uppförs inom den obebyggda tomten.

Hörnhuset vid Södra Hamngatan/Fredsgatan och gatuhuset vid Drottninggatan 52 har höga kulturhistoriska värden. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser har införts för de båda byggnaderna. Byggnaderna regleras även med utformningsbestämmelser.

Områdets östra del omfattas av den före detta ”Citypassagen” som gränsar mot både Södra Hamngatan och Drottninggatan. Byggnaden ges möjlighet att byggas på med ytterligare våningar. Den nuvarande gården ges möjlighet att bebyggas och innergårdarna får glasas in. Karaktären på byggnadens gatufasader ska bevaras, men får bearbetas med utgångspunkt från de gestaltningsprinciper som redovisas senare i kapitlet *Riktlinjer för utformning*. Befintliga arkader får byggas in.

Alla förändringar av kvarterets bebyggelse ska utföras med stor hänsyn till stadsbilden och de kulturhistoriska värdena. Redovisade höjder i detaljplanen ger möjlighet till bebyggelse med sju till åtta våningar.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Östra Larmgatan föreslås rustas upp och ges en ny ytbeläggning som harmonierar med karaktären för Drottninggatan.



Principfigur: Föreslagna förändringar

Gestaltningsstudier och förarbeten

Programmet för Sydöstra city rekommenderar att dagens bebyggelseskala tillvaratas, att bebyggelsens vertikala indelning utvecklas samt att upplevelsen av gaturummet i ögonhöjd utvecklas och stärks. Kvarteret är beläget inom det område Inom Vallgraven där förändringar av om- och påbyggnad kan prövas i lämpliga delar. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att det är möjligt att tillföra kvarteret högre volymer.

Efter godkännandet av programmet har fastighetsägaren Hufvudstaden låtit genomföra fördjupade studier av förutsättningarna att utveckla kvarteret. Samarbete har förts med stadsbyggnadskontoret. Våren 2017 bjöd Hufvudstaden in arkitektkontor till en öppen prekvalificering inför ett parallellt uppdrag för utveckling av kvarteret. Avsikten var att, som underlag för det fortsatta planarbetet få fram väl gestaltade förslag med hög arkitektonisk kvalitet. 32 intresseanmälningar lämnades in under prekvalificeringen och av dessa valdes fem kontor ut för fortsatt arbete.

Uppgiften för de fem kontoren var att ta fram förslag på en helhetslösning för kvarteret som består av fyra befintliga byggnader och en obebyggd tomt. Föreslagen utformning skulle bidra med värden som stärker och utvecklar kärnan och attraktionskraften för både staden och regionen. Utformningen skulle vidare utveckla stadsrum, stråk, platser och bottenvåningar och stärka upplevelsen i ögonhöjd samtidigt som det skapar goda förutsättningar för attraktiv handel. Ambitionen var vidare att möjliggöra påbyggnader av hög arkitektonisk kvalitet och en volymhantering som balanserar och sammanväger stadsbild och kulturmiljövärden, riksintresse med önskan att utveckla innerstaden genom att tillföra moderna och flexibla kontorslokaler i attraktiva lägen. Ett intervall om ca 11 – 15 000 tillkommande kvadratmeter bruttoarea (BTA) skulle prövas. I uppgiften ingick att redovisa om detta var möjligt samt hur volymer, fasader och taklandskap kan gestaltas. Problemställningen är komplex och ambitionsnivån skulle vara hög vad gäller arkitektonisk kvalitet och genomförbarhet.

Viktiga bedömningskriterier av de inlämnade förslagen var:

- Stadsbyggnadskvalitet
- Arkitektonisk gestaltning och utformning/utveckling av byggnaderna, förhållningssätt till befintliga byggnader och omgivande bebyggelse samt offentliga rum
- Hantering av riksintresset Göteborgs innerstad och kulturmiljövärden
- Genomförbarhet, ekonomi och hållbarhet
- Funktion byggnadslayout
- Sammanvägning

Bedömningen av de parallella uppdragen har gjorts av en bedömningsgrupp som har letts av Hufvudstaden, samarbete har förts med Göteborgs stad. Till bedömningsgruppen har det knutits en arbetsgrupp med sakkunniga inom arkitektur, kulturmiljö, genomförbarhet och ekonomi.

De fem inkomna förslagen belyser på ett tydligt sätt att stadsbilden vid en påbyggnad med fler våningar inte enbart påverkas av på vilken nivå takfoten är belägen eller av

kvarterets totala höjd. Utformningen av nya högre våningsplan och hur dessa gestaltningsmässigt anpassas till underliggande fasader är en väl så viktig faktor. För att utformningen inte ska innebära en negativ inverkan på stadsbilden har det bedömts som väsentligt att ytterligare våningsplan inte ges en markant avvikande utformning i förhållande till befintliga fasader. Nya våningsplan bör inte upplevas som en ”hatt” som har lagts till ovanpå befintliga byggnader. Från stadsbildssynpunkt är det en fördel om utformningen av nya våningsplan kan integreras med underliggande fasader.

Stadsbilden påverkas även av taklandskapets utformning och volymuppbyggnad. De parallella uppdragen visar att ett eventuellt utförande med tornbyggnader eller andra högre byggnadselement inom delar av kvarteret är arkitektoniskt svårbemästrat. Inverkan på stadsbilden blir mindre påtaglig med en jämn taklinje. Framträdande takkupor bedöms också vara ett främmande inslag som påverkar stadsbilden negativt, framför allt från hamnkanalen.

Dagens kvarter saknar stilbrytande inslag och arkitekturen förhåller sig generellt till en mer klassisk arkitektur med de klassiska indelningarna och proportionerna, alltifrån en markerad sockelvåning, avläsbara byggnader i fasaderna, till en avslutande takfot. De utförda studierna visar att en storskalig gestaltning av kvarterets fasader bör undvikas och att kvarterets nuvarande karaktär med kortare vertikala fasadsektioner bör bevaras. Nuvarande karaktär med en något varierande takfotshöjd (fasadhöjd) bör finnas kvar och att det bedöms vara möjligt att höja fasadhöjden utan stor negativ inverkan på stadsbilden.

Sammantaget bedöms det vara möjligt att komplettera kvarteret med ytterligare våningsplan och övriga studerade förändringar med hänsyn till kvarterets kulturvärden och inverkan på stadsbild. Förändringarna ställer dock höga krav på en god och omsorgsfull arkitektonisk gestaltning. Erfarenheterna från de parallella uppdragen har tagits till vara vid nu aktuellt förslag till utformning.

Illustrationer ny bebyggelse vid Fredsg/Drottninggatan och Södra Hamngatan infill.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden med adressen Drottninggatan 50 samt del av byggnaden Drottninggatan 52 att rivas och ersättas med ny bebyggelse i 7 våningar. Även gårdens överbyggnad vid Fredsgatan 2 och gårdshuset rivs för att ge möjlighet till ett en övertäckt ljusgård samt uppförande av en ny gårdsbyggnad. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaden vid Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2 samt för del av byggnaden vid Drottninggatan 52.

Principfigur: Föreslagna förändringar

Bostäder

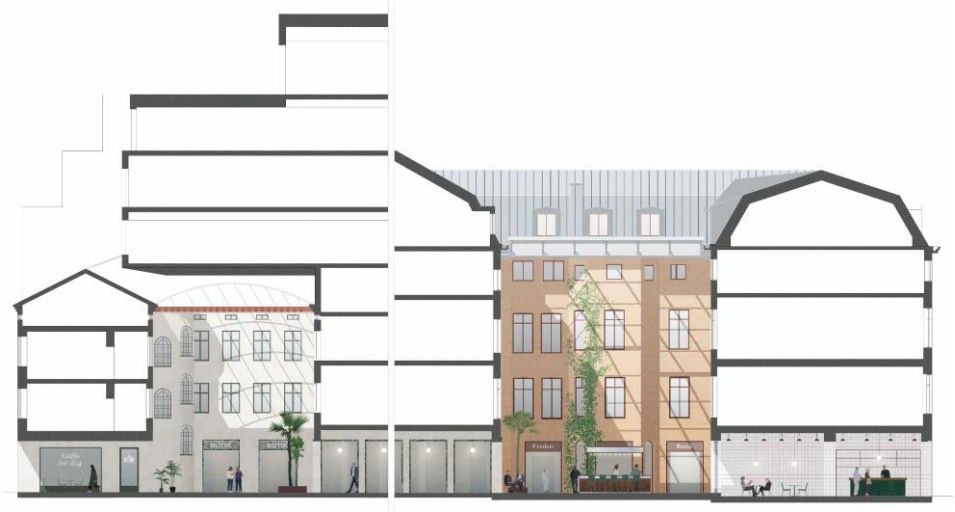
Byggnaden vid Drottninggatan 50 innehåller idag 11 bostadslägenheter. Fastighetsägarens avsikt är att riva byggnaden för att ge möjlighet att uppföra en ny byggnad för handel och kontor. Detta innebär att kvarteret inte kommer att innehålla några bostäder efter föreslagna förändringar. Plankartan har dock kompletterats med möjlig markanvändning B – Bostäder. Syftet är att inte ta bort möjligheten att i en framtid kunna utnyttja del av kvarteret även för bostäder, eftersom det är en övergripande målsättning att tillföra fler bostäder innanför vallgraven. Detta förutsätter dock vissa ombyggnader av den aktuella byggnaden innan lokaler kan omvandlas till bostäder.

Fastighetsägaren har köpt in en kontorsfastighet vid Stora Nygatan och avser att bygga om denna till ca 20 bostadslägenheter. Genom detta förfaringssätt ökar antalet lägenheter innanför vallgraven.

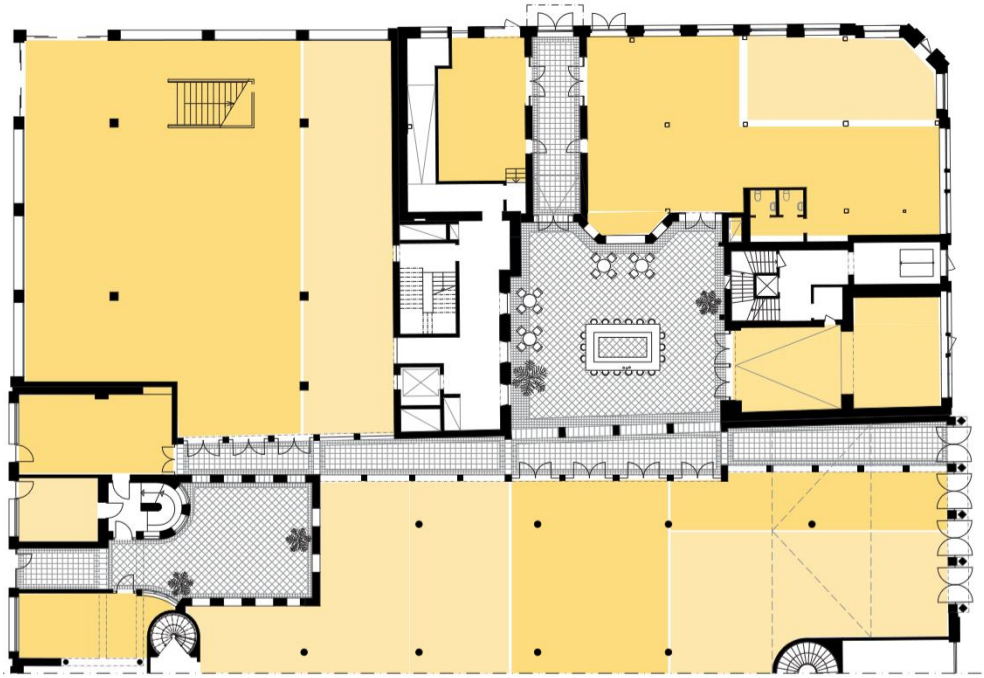
Passage med atriumgårdar

Syftet med utformning är att möjliggöra en invändig passage i kvarterets entréplan mellan Södra Hamngatan 47/Johannatomten och Drottninggatan 52. Stråket flankeras av två atriumgårdar där karaktären från de historiska gårdsmiljöerna återskapas.

Illustrationerna nedan visar ett genomgående stråk där de två atriumgårdarna och angränsande lokaler kopplas till passagen. De båda gårdarna bidrar till att ge kvarteret en identitet samtidigt som de tidigare stängda gårdarna kan öppnas upp och göras tillgängliga. På så sätt kan även del av den historiska miljön med dess gårdar göras användbara och förståelsen öka för den historiska miljön med gårdar innanför gatuhusen. Avsikten är inte att återskapa de tidigare gårdsfasaderna, men att karaktären från de nuvarande gårdarna ska finnas kvar och ge en bild av hur den äldre miljön varit gestaltad.



Sektion genom Drottninggatan 52 respektive Södra Hamngatan 45



Plan genom bottenvåningen som redovisar passagen med angränsande gårdar

Riktlinjer för utformning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ombyggnad och förändring av fasader samt uppförande av helt nya byggnader. Alla förändringar samt utformning av nya byggnader regleras med hänsyn till stadsbild och kulturmiljövärden så att kvarterets kulturhistoriska kvaliteter ges särskild hänsyn och en god helhetsverkan erhålls inom planområdet. De karaktärsdrag och värden hos byggnadernas exteriör som angivits i detta kapitel (sidan 35-55) ska särskilt beaktas vid ändring.

Nya och förändrade fasader ska genomföras med hög arkitektonisk kvalitet och med omsorgsfullt utformade detaljer. Kvarterets fasader ska även fortsättningsvis karaktäriseras av separata byggnadsvolymer med dagens indelning avläsbar från gata till taknock.

Krav för kvarterets utformning regleras genom detaljplanens plankarta med tillhörande bestämmelser. Med hänsyn till den höga målsättningen för kvarterets gestaltning är det inte möjligt att definiera alla krav och riktlinjer i form av korta planbestämmelser utan syfte och riktlinjer behöver förklaras och utvecklas ytterligare. Planbestämmelserna hänvisar därför till detta avsnitt i planbeskrivningen (sidan 35-55). De riktlinjer som anges i avsnittet gäller jämsides som planbestämmelserna vid bygglov.

Utöver generella riktlinjer för kvarteret som helhet beskrivs karaktärsdrag och värden för respektive byggnad som ska beaktas vid gestaltningen. Övergripande gestaltningsprinciper för utformning sammanfattas inledningsvis för respektive byggnad. Efterföljande text innehåller motiveringar och mer detaljerade anvisningar.

Utformningsbestämmelser

Detaljplanen reglerar utformning av fasader och tak med fyra typer av bestämmelser:

*Skyddsbestämmelser (**q**)*

Ursprungligt utseende av fasad ska i princip bevaras. Ändringar får inte förvanska fasadens karaktär.

*Varsamhetsbestämmelser (**k**)*

Ändringar får göras, men ska ske med stor respekt för den ursprungliga karaktären och så att den inte förvanskas.

*Utformningsbestämmelser (**f**)*

Utformning av nya fasader, tak och gårdar. Gestaltningen ska ske med stor hänsyn till kvarterets kulturhistoriska kvaliteter och så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet.

Fasadhöjd respektive nockhöjd

Högsta höjd på fasader mot omgivande gator regleras med bestämmelse som anger fasadhöjd. Högsta höjd på tak samt i vissa fall även för indragna takvåningar regleras med högsta nockhöjd. Möjlighet att uppföra genomsiktliga smidesräcken medges.

Sist i planbeskrivningen, sidan 73, redovisas i bilaga kartor med en sammanställning av plankartans bestämmelser. Syftet med bilagan är att ge en tydligare överblick av

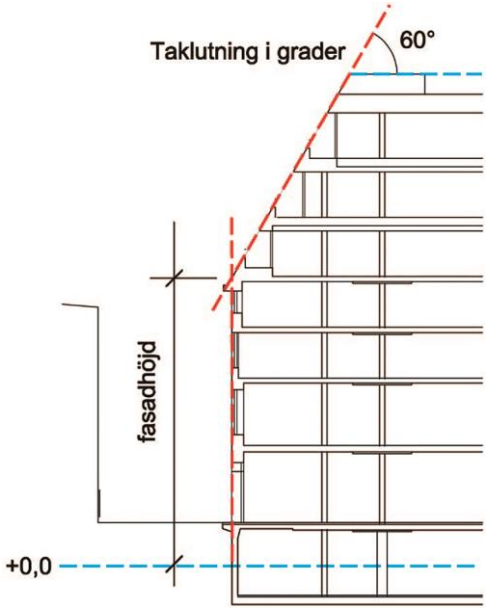
detaljplanekartans bestämmelser. Planbestämmelserna inom kvartersmark redovisas på tre separata kartor:

- Planbestämmelser, exklusive fasadhöjd och nockhöjd
- Fasadhöjd
- Nockhöjd

Fasadhöjd

Med hänsyn till stadsbilden och upplevelsen av bebyggelsens höjd mot de omgivande gatorna har det bedömts angeläget att reglera högsta tillåtna ”byggnadshöjd” av kvarterets gatufasader. Föreslagen utformning av kvarteret innebär att en högsta takvinkel om 60 grader medges. Inom definitionen av ”byggnadshöjd” får högsta takvinkel dock vara 45 grader, vilket innebär att begreppet byggnadshöjd inte är tillämpbart för aktuell utformning. I detaljplanen har därför en ny bestämmelse införts med beteckningen ”fasadhöjd”. Denna har definierats på motsvarande sätt som byggnadshöjd, men med ändringen att lutningen 60 grader gäller istället för 45 grader. Fasadhöjd definieras således:

> *Fasadhöjd definieras som skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med högst 60 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se principfigur med definition nedan.*



Definition av fasadhöjd samt hur taklutning beräknas.

Utformning av nya och ändrade fasader

Fasader

- Fasader ska utformas med stor hänsyn till kvarterets kulturhistoriska kvaliteter och så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet.
- Material i fasad ska vara av god kvalitet och särskild vikt ska läggas vid utformningen av sockel och takfot.
- Fönster och partier ska vara av hög kvalitet och överensstämma med byggnadens karaktär. Kan utföras i t ex trä, koppar eller rostfritt stål.
- Byggnadernas bottenvåningar ska uttrycka vad som är bärande och vad som är buret. För att göra detta ska fönster och partier i de två första våningarna

underordnas bärande element såsom mur och pelare. Partier kan spänna över två våningar.
- Fönster och partier ska som huvudprincip placeras i vägg snarare än i liv med fasadytan för att med reliefverkan förstärka effekten. Detta är av särskild vikt för fasader som vetter mot omgivande gator. Fönster eller partier kan placeras i ett yttre läge i enskilda fall vid t ex en entré.

Samtliga fasader ska präglas av en omsorgsfull gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet. Generellt bör gestaltningen förhålla sig till en mer klassisk arkitektur med de klassiska indelningarna och proportionerna, alltifrån en markerad sockelvåning till en avslutande takfot.

Utformningsbestämmelserna anger att fasader ska utformas med omsorgsfullt utformade detaljer. Nya och ändrade fasader inom kvarteret ska ha likvärdig arkitektonisk verkshöjd som befintliga fasader. Med detta avses att material i tak, fasad, fönster och partier ska vara av hög kvalité. Fönster och partier i bottenvåning ska som huvudprincip utföras som hål i mur så att ljus och skugga bidrar till en rik och detaljerad fasad. En god arkitektur tillför värden som bidrar till en upplevelserik gatumiljö.

Tak

- Jämn taknockslinje
- Enstaka mindre tekniska installationer medges utöver angiven nockhöjd.

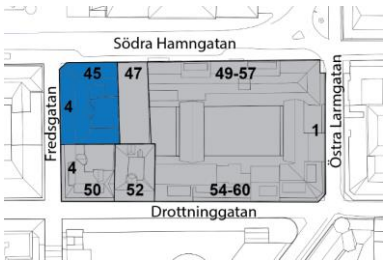
Kvarteret ska utformas med en jämn högsta taknockslinje utan uppstickande byggnadsvolymer. Enstaka mindre tekniska installationer såsom t ex ventilationshuvar medges till en höjd av högst 1,5 över angiven nockhöjd. Dessa ska dock så långt möjligt samordnas så att taklandskapet inte ger ett oroligt och splittrat intryck. Mot Drottninggatan medges trapphus utöver högsta angiven nockhöjd. (**f_{11}**)

Illustrerad utformning redovisar smidesräcken som avgränsar de indragna takvåningarna. Genomsiktliga smidesräcken får utföras utöver angiven fasadhöjd respektive nockhöjd och får täckas av glas eller annat genomsiktligt material som vindskydd under förutsättning att glaset inte väsentligt förändrar räckets karaktär eller fasadhöjdens inverkan i stadsbilden. Räckena kan utföras i olika material, t ex oljebränt järn, förzinkat järn, mässing, aluminium eller rostfritt stål. Utformningen ska dock vara sådan att smidesräckena är transparenta och inte upplevs som volymskapande.

Lutande tak ska utföras med bandfalsad plåt (**f_6**). Plana takytor får utnyttjas som terrasser och kan beläggas med till exempel plåt, sten, grus eller låg plantering, till exempel sedum.

Illustration

I detaljplanens handlingar ingår dokumentet ”Illustration”. I dokumentet redovisas det förslag till utformning av kvarterets byggnader som legat till grund för detaljplanens utformning. Illustrerad utformning är inte bindande vid bygglov, men ger exempel på den ambitionsnivå och den typ av gestaltning som detaljplanen syftar till att säkerställa.



Hörnhuset - Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2

Syfte

Ombyggnaden syftar till att möjliggöra kommersiella lokaler för t ex butiker och serveringar i de två första våningarna samt moderna kontor i övriga våningar. Den ursprungliga gården återskapas som en atriumgård.

Gestaltningsprinciper

- Huvudbyggnaden får inte rivas. (**r**)
- Befintliga fasader med tillhörande fasaddetaljer mot gata ska bevaras. (**q_1**)
- Takets nockhöjd får höjas
- Takvåning med takkupor får inredas. (**f_1**)
- Atriumgård ska finnas och får övertäckas med genomsiktligt tak. (**f_2**)
- Fasader mot gården får förändras men ska ges en karaktär som ger en bild av hur den äldre gårdsmiljön var gestaltad. (**f_1**)
- Gårdsbyggnad får ersättas med ny byggnad.

Studerad utformning mot Södra Hamngatan

Fasader mot gata

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaden. Denna är en särskilt värdefull byggnad enligt Plan och bygglagen och byggnaden ges en planbestämmelse (r) som innebär att den inte får rivas. Byggnaden har även givits en skyddsbestämmelse (q_1) som innebär att befintliga fasader mot Södra Hamngatan och Fredsgatan ska bevaras. Fasaddetaljer, såsom burspråk på hörnet, frontoner ovan fönster, rusticerad bottenvåning etc, ska bevaras, liksom porten med omfattning mot Södra Hamngatan. Utgångspunkten är att befintliga fönster, fasad- och takdetaljer etc i gatufasaderna ska bevaras så långt det är möjligt. Om byte blir nödvändigt av någon del ska denna bytas ut mot utseendemässigt likvärdig. Ändring av fasaderna får inte förvanska dess karaktär. Underhåll av fasader ska ske med material och metoder som utseendemässigt är likvärdigt ursprungligt utseende. Förändringar får göras av bottenvåningens fönster mot angränsande gator, liksom av fasaden mot gården samt i byggnadens interiör. Ändring av bottenvåningens fönster mot gatan får dock inte förvanska fasadens karaktär i fråga om proportioner, placering i fasadliv, fönsterindelning etc. Vid åtgärder som omfattas av skyddsbestämmelse ska antikvariskt sakkunnig medverka.

Tak

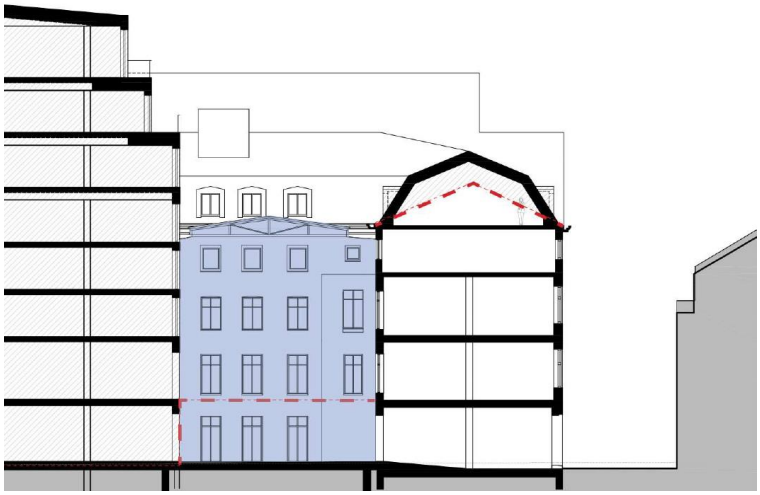
Byggnaden får kompletteras med en ny takvåning med takkupor symmetriskt placerade ovan underliggande fönster mot gata samt indragna från fasadlivet. Takkupor ska placeras i det nedre takfallet. Största bredd per kupa är 1,8 m. Taket ska beläggas med bandfalsad plåt och ska utformas som ett brutet tak mot gatan. Detaljplanen medger en högre nockhöjd än nuvarande tak i syfte att byggnads-volymen i stadsbilden bättre ska balansera höjden på den nya byggnaden som uppförs mot Södra Hamngatan. I samband med inredning av ny takvåning höjs befintligt trapphus och tak över trapphuset anpassas till ny utformning.

Gårdshus och atriumgård

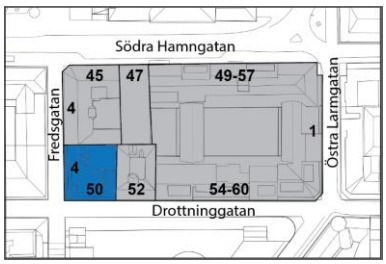
I anslutning till huvudbyggnaden finns ett gårdshus som nås via ett separat trapphus. Trapphuset saknar hiss och gårdshuset är inte möjligt att tillgänglighetsanpassas utan omfattande åtgärder. Detaljplanen medger därför att gårdshuset får rivas och ersättas med en ny byggnadsvolym. På motsvarande sätt som huvudbyggnaden mot gatan får det nya gårdshuset utföras med en takvåning.

Den tidigare gården har idag en överbyggnad i en våning. Denna avses rivas så att en atriumgård belägen på entréplanet bildas med motsvarande proportioner som den ursprungliga gården. De tidigare fasaderna i bottenvåningen behöver i samband med rivningen återuppföras eller ersättas med nya fasader i samband med rivningen. Syftet är inte att återskapa de tidigare fasaderna men att karaktären från den nuvarande gården ska finnas kvar och ge en bild av hur den äldre miljön varit gestaltad. Fönster och öppningar mot gården placeras och utformas med utgångspunkt från befintliga byggnaders karaktär, dvs med fönsteröppningar i en murad eller putsad vägg symmetriskt placerade ovanför varandra. För att möjliggöra bra flöden får entrévåningens öppningar mot gården ha större öppningsbredd än ovanliggande fönster. Om möjligt bör ursprungliga fönster och ursprungligt tegel återanvändas. Nya fönster bör utföras i trä. Fasaderna mot gården utgörs av puts på tegel, vilket utgör en viktig del av gårdsmiljöns karaktär. Denna karaktär bör bevaras.

Principsektionen nedan visar hur gårdsrummet kan överbyggas samt hur en takvåning med takkupor kan utföras på befintlig och ny byggnad. Källare får uppföras under ny byggnad samt under gården. Gården får övertäckas med ett genomsiktligt tak som släpper in dagsljus till gården. Utformning av gård samt angränsande fasader regleras med bestämmelserna **f_1** och **f_2**.



Principsektion överbyggd gård



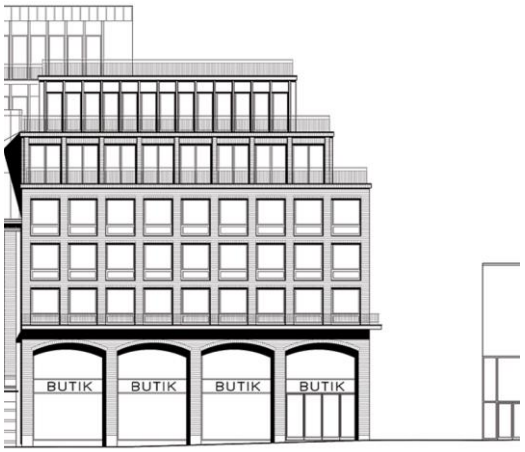
Hörnhuset - Drottninggatan 50, Fredsgatan 4

Syfte

Detaljplanen syftar till att åstadkomma en byggnad med ett eget uttryck i samklang med bebyggelsen inom kvarteret. En byggnad för butiker och serveringar i två våningar och moderna kontor i övriga våningar. Byggnaden ska stärka gatumiljön i fotgängarhöjd med en generös bottenvåning och bidra till det större perspektivet med god och väl genomförd arkitektur som motiverar valet att riva en befintlig byggnad.

Gestaltningsprinciper

- Fasad i tegel och natursten med omsorgsfullt utformade detaljer. (**f8**)
- Markerad sockel i två våningar som avslutas med balustrad. (**f8**)
- Sockelvåningen ska utföras med höga fönsteröppningar med valv.
- Indragna takvåningar med lättare fasad i metall eller tegel. (**f5**)



Studerad utformning mot Fredsgatan

Utformning

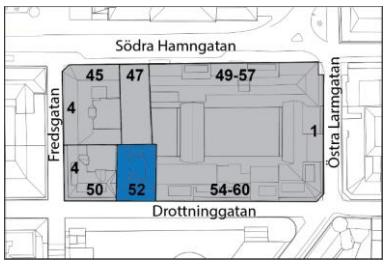
Detaljplanen medger att byggnaden får rivas och ersättas med en ny byggnad med höjden fem våningar ut mot angränsande gator. Härutöver får två indragna takvåningar uppföras. Den nya byggnaden uppförs med våningshöjder anpassade för handel och för kontor.

Hörnhuset har ett av kvarterets bästa kommersiella lägen. Med hänsyn till stadsbilden och gatumiljön ska den nya byggnaden uppföras med mycket hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfullt utförda detaljer Till skillnad från det befintliga bostadshusets lågmälda uttryck föreslås den nya byggnaden ges ett mer storslaget uttryck som en viktig pusselbit i ambitionen att få ett livaktigare stadsrum i den här delen av staden. Byggnaden bör ges ett eget uttryck i samklang med bebyggelsen i området och stadsdelens funktion som handelsplats.

Fasader ska utformas i tegel och natursten. Indragna takvåningarna kan utformas som en lättare fasad i metall. Illustrerad arkitektur har en tydlig referens till en stark göteborgsk tradition med fasader i tegel med stort inslag av polykromi, dvs tegel i olika färger. Förutom i sockelvåning och indragna takvåningar ska fönster utformas som hål i mur, inte som längre uppglasade fönsterband. De indragna takvåningarna ska i sin ordning dvs fönstersättning relatera till den underliggande fasadens ordning.

Fasaden utformas med en tydligt markerad sockel i två våningar som avslutas med en balustrad. Balustraden utgör ett dekorelement som löper längs byggnaden på tredje våningen. Denna delar byggnaden horisontellt och ger sockeln ett avslut och tydligare närvaro i gaturummet. Balustraden får kraga ut max 0,8 meter från fasad. Fönsteröppningarna i sockeln ska utföras som höga öppningar med valv i hela sockelns höjd.

Föreslag till utformning Drottningg 50. Perspektiv från Fredsgatan.



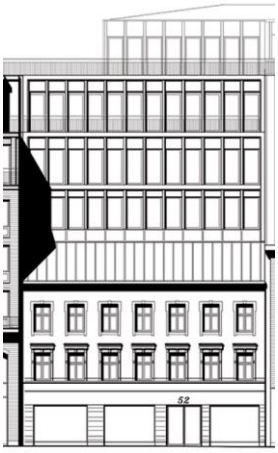
Drottninggatan 52

Syfte

Om- och tillbyggnaden möjliggör kommersiella lokaler för t ex butiker och serveringar i nya och befintliga byggnadsdelar och i en nyskapad gårdsmiljö i ursprunglig stil med moderna kontorsplan över. Detaljplanen syftar till att göra detta möjligt och samtidigt skydda befintligt gathus.

Gestaltningsprinciper

- Befintlig byggnadskropp mot gata ska bevaras och får inte rivas. Fasader mot gata och gård ska bevaras. (**r, q$_2$**).
- Ändring av takfall mot gatan får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. (**k$_1$**)
- Gårdsbyggnader får ersättas med ny byggnad med sju våningar och gård samt del av byggnad mot gatan får överbyggas.
- Atriumgård med höjden lägst tre våningar ska finnas. Fasader mot gården ska ges en karaktär som ger en bild av hur den äldre gårdsmiljön var gestaltad. Befintlig mönstermurad tegelfris bör återskapas med en karaktär nära originalutförandet. (**f$_3$**)
- Takkonstruktionen på bevarad befintlig del av byggnaden får tekniskt anpassas och anslutas till ny byggnad. (**q$_2$**)

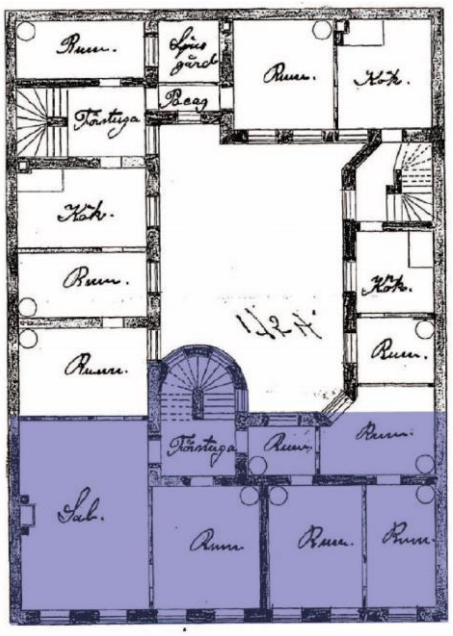


Studerad utformning mot Drottninggatan 52

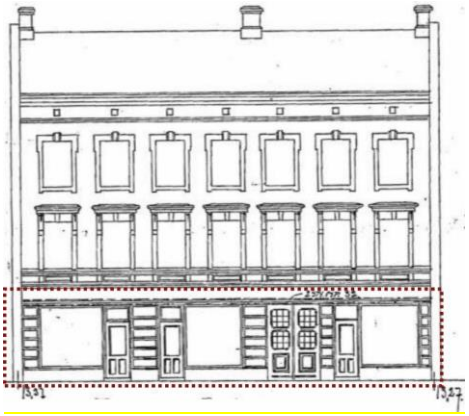
Bevarad byggnad

Drottninggatan 52 är en av få kvarvarande byggnader inom vallgraven från tiden då staden i början på 1800-talet återuppbyggdes med stenbyggnader efter de stora stadsbränderna. Huset är kvarterets äldsta och i denna del av Drottninggatan finns inget motsvarande hus bevarat. Byggnadstypen har dessutom få motsvarigheter i övriga stadskärnan. Exteriören har bibehållen karaktär sedan 1875 då byggnaden byggdes till med en våning och portgången flyttades. Förändringar mot gatan har i stort sett endast genomförts på bottenplan där butiksfasaderna har ersatts med glaspartier och dörrar.

Detaljplanen medger att de inre delarna av den kringbyggda gården får rivas och ersättas med ny byggnad medan den del som utgörs av byggnaden mot gatan ska bevaras och inte får rivas. Denna del utgör ett viktigt inslag i stadsbilden och utgör ett kulturhistoriskt dokument som är angeläget att bevara.



Drottninggatan 52,
Principfigur rivningsförbud, Lila markering omfattar gatuhus, de inre delarna av den kringbyggda gården får rivas, se förklarande text.
Plan 2. Ritning 1875. Källa: SBK



Gatufasad Drottninggatan 52: Förändringsritning 1907. Källa: SBK

Kravet på bevarande och förbud mot rivning följer inte exakt befintlig planlösning, vilket innebär att byggnadens framtida utformning och planlösning behöver anpassas i mötet mellan den bevarade delen och ny byggnad. Exakt gräns mellan rivningsförbud och ny byggnad har inte varit möjligt att definiera i detaljplanen. Detta får prövas närmare i samband med detaljprojektering och bygglov.

För den del av byggnaden som ska bevaras (lila principmarkering i figuren ovan) gäller att befintliga originalfasader med fasaddetaljer ska bevaras. Den rusticerade putsade omfattningen kring porten är bitvis riven och bör om möjligt återställas. Ändring av fasaderna samt takfall mot gatan får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Takfallet får förlängas fram till fasad i ny byggnad, se principutförande i sektion sidan 44. Ursprungligt utseende av fönster och fasaddetaljer ska vara vägledande. Inslag från 1875 och 1907 års ombyggnader betraktas som original. Byggnaden är grundlagd på kallmur av natursten på en rustbädd av trä. Sättningar förekommer och grundförstärkning erfordras. I samband med detta medges att byggnaden rätas upp och lyfts för att komma i nivå med gatan. Vid fastställande av gräns för rivningsförbud ska antikvariskt sakkunnig medverka.

I samband med att ny byggnad uppförs i den inre delen av Drottninggatan 52 kommer anpassningsåtgärder behöva vidtas för att ny och bevarad byggnad ska kunna anslutas på ett både estetiskt och tekniskt funktionellt sätt. Gårdsfasaden med trapphus ska bevaras. Takfrisen får dock anpassas till angränsande ny byggnad avseende höjdläge och utformning. Utgångpunkten är att befintlig mönstermurad tegelfris ska återskapas med en karaktär nära originalutförandet. Takkonstruktionen mot gårdssidan av byggnaden får tekniskt anpassas och anslutas till ny byggnad.

Ny byggnad samt atriumgård

Innanför den bevarade gatubyggnaden medges att en ny byggnad med sju våningar får uppföras. Byggnaden ska utföras så att det nuvarande gårdsrummet återskapas som ett invändigt rum i lägst tre våningar. Syftet är inte att återskapa de tidigare fasaderna men att karaktären från den nuvarande gården ska finnas kvar och ge en bild av hur den äldre miljön varit gestaltad. Utformningen syftar även till att tillskapa en invändig passage genom kvarterets entréplan mellan Drottninggatan 52 och Södra Hamngatan 47.

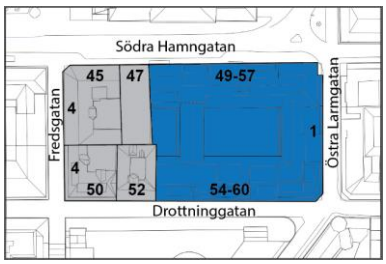
Fönster och öppningar mot atriumgården placeras och utformas med utgångspunkt från befintliga gårdsbyggnaders karaktär med fönster- och dörröppningar i en murad eller putsad fasad symmetriskt placerade ovanför varandra. Entrévåningens öppningar mot gården får ha större öppningsbredd än ovanliggande fönster anpassade för handel. Om möjligt bör ursprungliga fönster och ursprungligt tegel återanvändas. Nya fönster bör utföras i trä. Fasaderna mot gården utgörs av puts på tegel, vilket utgör en viktig del av gårdsmiljöns karaktär. Denna karaktär bör bevaras och gårdsmiljön bör avslutas uppåt med en takfris med liknande karaktär som befintlig.

Principsektionen nedan visar hur gårdsrummet kan överbyggas och förses med dagsljusinsläpp från gatan. Källare får uppföras under ny byggnad.

Sektion genom Drottninggatan 52

Den nya fasaden mot Drottninggatan i det inre läget har en helt annan karaktär jämfört med den främre befintliga fasaden. Illustrationen visar en fasad med ett samtida uttryck och som karaktäriseras av repetition och ordning men är mer återhållsam till sin karaktär. Likt de indragna våningarna på det nya hörnhuset bredvid kan den utformas som en lättare fasad i metall. Fönster och partier ska utföras av trä, koppar eller rostfritt stål.

De plana takytorna får utnyttjas som terrasser och kan beläggas med till exempel plåt, sten, grus eller låg plantering, till exempel sedum.



Olivegrens - Södra Hamngatan 49–57, Drottninggatan 54–60

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en om- och tillbyggnad i samklang med befintlig bebyggelse som åstadkommer kommersiella lokaler för t ex butiker och serveringar i de två första våningarna och moderna kontor i övriga våningar.

Gestaltningsprinciper

Fasader

- Gatufasaderna får byggas på med ytterligare en till två våningar. Innanför fasadlivet får indragna takvåningar (**f_5**) eller takvåningar under sluttande tak (**f_6**) uppföras. Karaktären på byggnadens gatufasader ska efter påbyggnad bevaras, men får bearbetas (**k_2**).

  Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring:

  - Befintlig vertikal fasadindelning, varierade takfotshöjder, fasadtegel med olika murningsteknik och nyanser, olika fogkulörer samt variation i fönsterplacering ska bevaras och utvecklas.
  - Karaktäristiska arkitektoniska element såsom äldre byggnadsdelar, burspråk, baldakiner av koppar ska bevaras. Konstnärlig utsmyckning av emalj ska bevaras och i möjligaste mån återanvändas inom byggnaden.
- Gestaltningen av fasader till nya våningsplan ska integreras med gestaltningen av underliggande fasader. Fasaderna ska inordna sig och harmoniera med befintliga fasader och inte ge intryck av ett för byggnaden främmade tillägg. En ”smygande” tillbyggnadsteknik ska vara vägledande samtidigt som gränsen mellan nytt och gammalt skall vara skönjbar för den initierade.

Tak

- Byggnaden ska utformas med en jämn översta taknockslinje utan uppstickande byggnadsvolymer.
- Mindre tekniska installationer på taket såsom t ex ventilationshuvar ska samordnas så att taklandskapet inte ger ett oroligt och splittrat intryck.

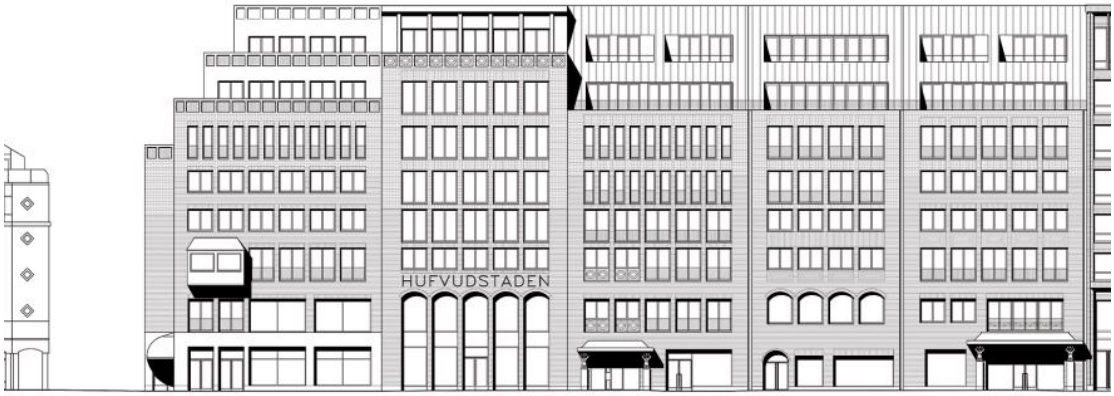
I sektioner med sluttande tak får fönster utföras som inskurna partier. Takytan ska dock ha tillräcklig utbredning så att denna upplevs som ett tak. Takkupor medges inte förutom där så anges särskilt (**f_7**). Sluttande tak ska täckas med bandfalsad plåt. (**f_6**) Plana tak och terrasser får beläggas med till exempel plåt, sten, grus eller låg plantering, till exempel sedum (**f_6**).

- Genomsiktliga smidesräcken får utföras utöver angiven fasadhöjd respektive nockhöjd och får förses med glas eller annat genomsiktligt material som

vindskydd under förutsättning att glaset inte väsentligt förändrar räckets karaktär eller fasadhöjdens inverkan i stadsbilden.

Övrigt

- Befintlig fasad i hörnet Östra Larmgatan och Drottninggatan får ersättas med ny utformning.
- Befintliga arkader får byggas in och öppningar ska ersättas med fönster eller dörrpartier. (**k2**)
- Ny flygel får uppföras på gården. Gårdar får överbyggas med genomsiktliga tak.



Studerad fasadutformning mot Södra Hamngatan

Studerad fasadutformning mot Östra Larmgatan

Studerad fasadutformning mot Drottninggatan

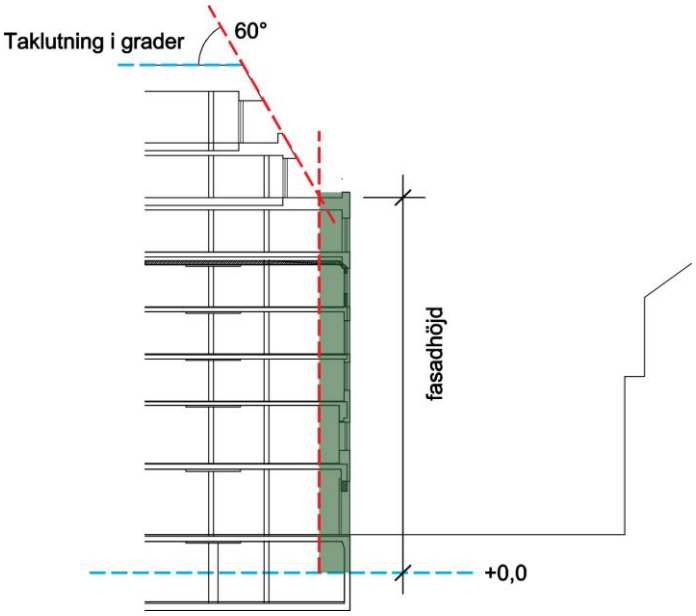
Påbyggnad med ytterligare våningar

Detaljplanen ger möjlighet till att gatufasaderna får byggas på med ytterligare en till två våningar så att antalet våningar mot angränsande gator ökar från 3–5 våningar till 4–6 våningar. Innanför fasadlivet ska indragna takvåningar eller takvåningar under sluttande tak uppföras. Utmed en fasaddel mot Södra Hamngatan får antalet våningar mot gatan höjas till sju, i syfte att ge en variation av fasaden. Sammanlagt medges som högst åtta våningar. Tillåtna förändringar av byggnaden regleras med varsamhets- samt utformningsbestämmelser. I övrigt regleras högsta tillåtna nockhöjder samt fasadhöjder mot gata.

Kvarterets särprägel som ett kvarter bestående av flera enskilda byggnader är viktig att uppnå även i taklandskapet. De olika taklösningarna med ett lutande tak respektive indragna takvåningar ger en variation och en upplevelse av varierande höjd. En del av fasaden, som utgör blickfång från Centralstationen, ges likt det sedan länge rivna Grand Hotel Haglund ett tydligt förhöjt mittparti som tillsammans med ett två våningar högt sockelmotiv markerar en ny tillgänglighet till kvarteret.

I linje med att varje fasad ska upplevas som en enskild byggnad så ges möjligheten att byta fasadmaterial på hörnhuset mot Drottninggatan. Fasaden i hörnet är viktig för den plats som bildas i korsningen med Östra Larmgatan. Här ges nu möjligheten att ytterligare förstärka upplevelsen av variation med en annan typ av fasad som i material skiljer sig från de övriga fasaderna på Olivegrens byggnad.

Del av byggnaden mot Södra Hamngatan föreslås utformas med en terrass närmast gatufasaden. På plankartan definieras minsta bredd samt höjden på terrassen med bestämmelse om högsta nockhöjd (grön markering i figur nedan). Innanför terrassen får två takvåningar under ett sluttande tak uppföras. Läge för det sluttande taket samt taklutning anges med bestämmelse om fasadhöjd. Hur fasadhöjd ska beräknas framgår av figur nedan.



Principfigur: beräkning av fasadhöjd och takvinkel mot Södra Hamngatan

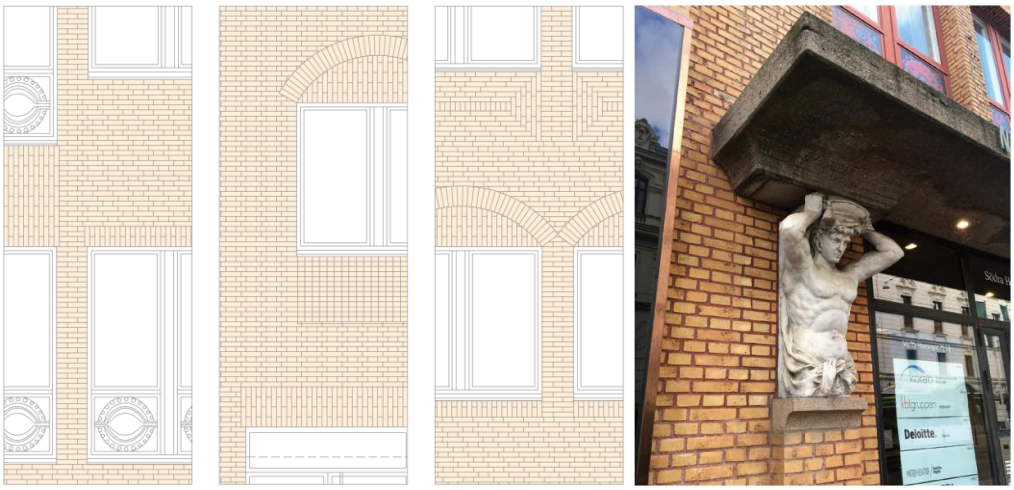
Gatufasader

Den före detta Citypassagen är uppförd i skarven mellan modernismen och postmodernismen, med tydligast drag åt den senare epoken. Detta gör den till en

mycket tidig representant för denna nya arkitektur- och stadsbyggnadsideologi och byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden gestaltades och byggdes med hög ambition med småskalig fasadindelning, varierade takfotshöjder, fasadtegel med olika murningsteknik och nyanser, olika fogkulörer samt variation i fönsterplacering för att efterhärma äldre tiders småskaliga och varierade stadsbild. Dessa karaktärsdrag ska bevaras vid ändring och underhåll av byggnadens gatufasader. Ursprunglig vertikal indelning av fasaden ska vara vägledande och avläsbar från gata till taknock.

Fasaderna rymmer arkitektoniska element såsom burspråk, baldakiner samt fönsterbröstningar med konstnärlig utsmyckning av emalj. Atlanter i cement från det på platsen tidigare Grand Hotel har använts som fasadutsmyckningar. Dessa element ska bevaras och är viktiga uttryck för byggnadens karaktär. Utsmyckningar i emalj får ges nya placeringar och bör i möjligaste mån bevaras inom projektet. Även innegårdens fasader har fönsterbröstningar av emalj. Burspråket mot Södra hamngatan får vid en renovering ges en annan karaktär som är mer i linje med de träfönster som förslaget illustrerar.

Exempel på arkitektoniska element



Exempel på mönstermurningar, konstnärlig utsmyckning samt atlant

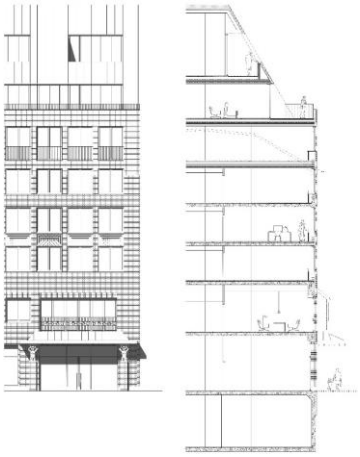
Föreslagen ombyggnad utgår från den befintliga byggnadens estetik och arkitektoniska identitet. Byggnaden föreslås omarbetas i en ny tappning som ansluter

till befintliga kvaliteterna i fasader och i materialen. Detta medför en möjlighet till igenkänning och en vidareutveckling av kvarterets befintliga karaktär.

Föreslagen utformning av byggnadens fasader syftar till att de nya våningsplanen som läggs till ska inordna sig och harmoniera med befintliga fasader och inte ge intryck av ett för byggnaden främmade tillägg. Redovisade fasadstudier utgör exempel på hur fasaderna kan bearbetas med ett bevarande av byggnadens karaktär. Vissa våningsplan har låga fönsterhöjder, vilket ger ett sämre dagsljusinfall. Dagsljusförhållandena föreslås förbättrats genom insättning av större fönster. Nya fönster i befintlig och ny fasaddel utförs som hål i mur. Bottenvåningarna görs mer tillgängliga genom att befintliga öppningar mot gatan blir större. Fasaddelen i sju våningar mot Södra Hamngatan har utformats med en sockel med höjden två våningar i syfte att balansera fasaddelens nya proportioner samt tillföra ytterligare kvalitéer i gatumiljön. I bottenplanet byggs arkaderna utmed Östra Larmgatan och Drottninggatan in.

Principer för fasadutformning:

- Påbyggnad: Fasaden adderas med tegel i ton, men avvikande sort och avvikande förband eller fogfärg. Gränsen mellan ny och befintlig byggnad ska vara skönjbar.
- Fönsterhål justeras och nya tas upp: Där så tillåts konstruktivt skärs bröstningen i allmänhet ner, i vissa fall tas den bort och där det är möjligt justeras öppningarna också i överkant.
- Nya fönsterpartier: Karm och båge får ersättas med nya av trä eller metall, i de fall konstnärliga utsmyckningar är placerade i partier används dessa i nya positioner samlat som dekoration i fasad och ibland monterat i räcken.
- Fönster: Placeringen i väggen skiftar med ursprungshusets lägen, mycket av husets goda kvalitet har att göra med den gedigna känsla som kommer av fönstrens placering i väggen, vilket skapar djup och skugga i fasaden.
- Bottenvåningar: Skyltfönstrens topphöjd ökas. Karaktäristiska och välgjorda eller bevarade äldre byggnadsdetaljer sparas och förfinas. Sockel och sockelhöjd bearbetas. Dubbel sockelvåning får accentueras och sockeln får bekläs med natursten eller puts. Nya partier i sockel utförs i trä, koppar eller rostfritt stål.



Principsektion och elevation

Illustrationen visar exempel på t ex tegelfasader i relief med fönster i trä och metall, men också keramiska plattor, partier i koppar och räcken av smide.

Tak

Utformningen av byggnadens tak och påbyggnad med ytterligare våningar kan beroende på utformning få stor inverkan på stadsbilden. Med stöd av utförda utformningsstudier har det bedömts vara till stor fördel för stadsbilden om kvarteret utformas med en jämn taknockslinje samt med något varierande höjder i fasader mot gata. Ovanför gatufasaderna ska ytterligare våningar utformas med en variation av indragna takvåningar och tak med fönster indragna från takfallet. Placering och utformning av tak samt nya takvåningar regleras med utformningsbestämmelser som syftar till att lägga fast den illustrerade karaktären.

I de sektioner där fönster i tak utförs som inskurna partier är det med hänsyn till stadsbilden av vikt att takytan har tillräcklig utbredning så att denna upplevs som ett tak. Tak i dessa sektioner ska täckas med bandfalsad plåt. Vid indragna takvåningar ska varje enskild takvåning utföras indragen med minst 2,3 m från underliggande våning. Fasader till de indragna takvåningarna ska utformas med omsorg och som en del av fasadkompositionen. De indragna fasaderna kan ha avvikande material från taklandskapet, t ex liknande material som underliggande fasad. Mot Drottninggatan medges trapphus utöver angiven nockhöjd. Illustrerad utformning redovisar även genomsiktliga smidesräcken, vilka får uppföras utöver angivna höjder.

Studerad utformning eftersträvar ett lugnt taklandskap med i huvudsak enkla och renodlade volymer i form av antingen de indragna takvåningarna eller sluttande tak med från takfallet indragna fönsteröppningar i vägg. Med hänsyn till den önskade karaktären medges takkupor endast utmed en fasadsektion mot Drottninggatan där takkupor bedöms som lämpligt för att erhålla en variation i gestaltningen mellan gatans olika fasadsektionerna. Om en större sammanhängande takkupa uppförs ska taket utformas med motsvarande karaktär som illustreras nedan, dvs förses med ett vågformning tak eller annan utformning som delar upp volymen i mindre delar.

Exempel på fasadutformning med takkupor

Hörnet Östra Larmgatan och Drottninggatan

I hörnet Östra Larmgatan och Drottninggatan medger detaljplanen att befintliga fasader får ersättas. Detta regleras genom att plankartan inte anger någon varsamhetsbestämmelse för denna sektion av fasaden. Syftet är att ge möjlighet till en ökad variation i gatubilden och bryta ner byggnadens skala. Föreslagen utformning visar en fasad beklädd med keramiskt material och större fönsteröppningar i mur. Fasader ska utformas med omsorgsfullt formgivna detaljer. Fönster ska utformas som hål i mur utan längre uppglasade fönsterband. Material i fasad och partier ska vara av god kvalitet och särskild vikt läggas vid utformningen av sockel och takfot. Ambitionen är att den ändrade fasaden ska ha jämförbar verkshöjd med angränsande fasader som berörs av varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen ger även möjlighet att bearbeta fasaden på motsvarande sätt som byggnadens övriga fasader. Vid byggnadens hörn ett burspråk på plan tre. Illustrerad utformning visar att detta tas bort. Detaljplanen medger dock att detta bevaras.

Studerad utformning. Fasad mot Östra Larmgatan

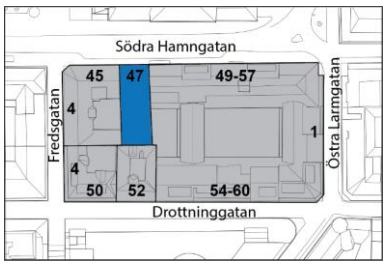
Burspråk mot Östra Larmgatan

Gård

Detaljplanen medger att gården kan bebyggas samt att gårdarna kan överbyggas med genomsiktliga tak. Förslagen utformning innebär att en flygel byggs till tvärs dagens gård med överglasade mindre gårdsrum vid sidan. Vid ombyggnad av fasaderna mot gården ska utsmyckningar av emalj i fasad tas om hand och i möjligaste mån återanvändas.

Studerad utformning. Perspektiv från Drottningtorget.

Befintlig utformning. Perspektiv från Drottningtorget.



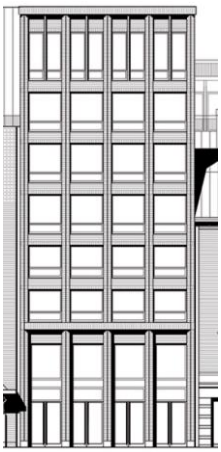
Johannatomten - Södra Hamngatan 47

Syfte

Detaljplanen syftar till att åstadkomma en byggnad med ett samtida uttryck i samklang med bebyggelsen inom kvarteret. En byggnad för butiker, serveringar och moderna kontor.

Gestaltningsprinciper

- Fasad i tegel och natursten. (**f**$_9$)
- Markerad sockel i två våningar. (**f**$_9$)
- Den inre delen av byggnaden ska uppföras med indragna takvåningar. (**f**$_{12}$)



Studerad fasadutformning mot Södra Hamngatan

Utformning

Tomten är idag obebyggd. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra en ny byggnad i åtta våningar som tar plats i stadsrummet och hjälper till med övergången mellan den bevarade hörnfastigheten och ambitionen att åstadkomma större volymer inom kvarteret. Delar av byggnadens ska uppföras med indragna takvåningar mot gårdsmiljön vid Hörnhuset - Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2. De indragna våningarna syftar till att den nya byggnadsvolymen inte ska få ett allt för dominerade uttryck mot Brunnsparken och Gustav Adolfs Torg. Med hänsyn till stadsbilden krävs att byggnaden har hög arkitektonisk verkshöjd, hög kvalité på byggnadsmaterial och omsorgsfullt utförda detaljer i syfte att erhålla en vacker och intressant miljö i det viktiga stadsrummet mot Brunnsparken och hamnkanalen.

Byggnaden föreslås ges ett modernt uttryck som harmonierar med befintliga byggnader inom kvarteret.

Fasad mot gata ska utformas i ljust tegel och/eller natursten med en sockel i två våningar, tydligt artikulerade pelare och en förhöjd översta våning som kan markera entré till gårdarna i kvarteret. Särskild vikt läggs vid utformning av sockel, pilastrar och takfot. Fönster och partier i gatuvolymen ska vara av hög kvalitet och kan t ex utföras av trä, koppar eller rostfritt stål. Fasader mot gård utformas i harmoni med angränsande fasader men med ett eget uttryck. Fasader i taklandskapet mot söder och

väster ska utformas med partier av metall. Tak och terrasser får beläggas med yta av plåt, sten eller sedum.

Byggnaden ges en tydlig vertikalitet som anknyter till fasadhöjder längs Södra Hamngatan – Arkaden och Skandiahuset. De plana takytorna får utnyttjas som terrasser och kan beläggas med till exempel plåt, sten, grus eller låg plantering, till exempel sedum.

Studerad utformning. Perspektiv från Brunnsparken.

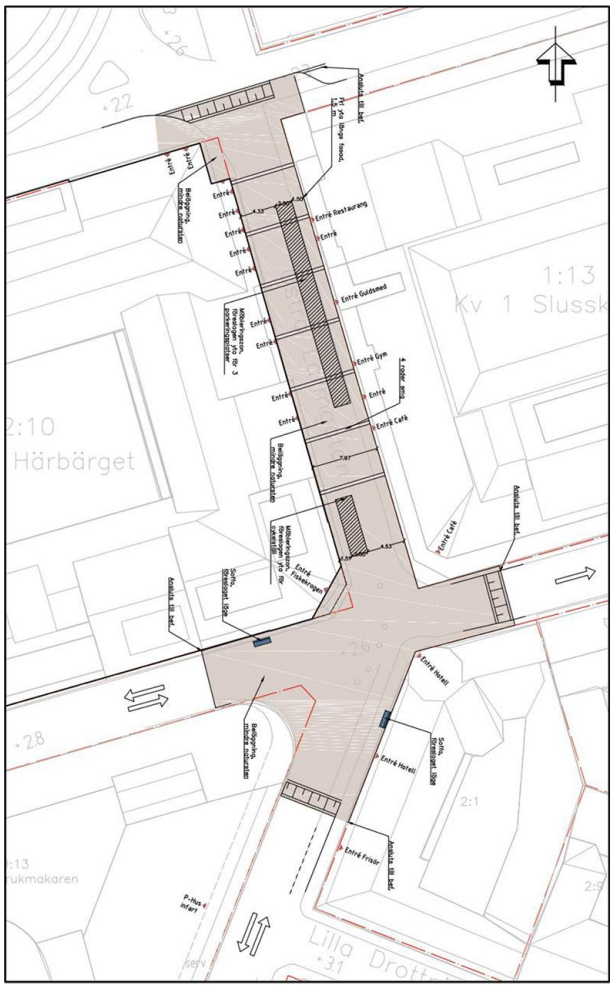
Studerad utformning. Perspektiv från Brunnsparken.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

I samband med detaljplanen vill Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret ändra på gaturummets funktion för Östra Larmgatan och platsbildningen vid korsningen Östra Larmgatan – Drottninggatan. Syftet är att göra Östra Larmgatan mer attraktivt för fotgängare och cyklister att vistas i gaturummet, genom att begränsa ytan för biltrafiken i samband med att befintliga arkader på ömse sidor av gatan byggs in.

Trafikförslaget omfattar att hela Östra Larmgatan mellan Södra Hamngatan och Drottninggatan samt platsbildningen vid korsningen med Drottninggatan görs om till en gata där fotgängare prioriteras, cyklister kan passera i låga hastigheter och bilister kan färdas i gångfart. Det uppfylls genom att: arkaden stängs på kvarterets kortsida, fotgängare flyttas in från kanterna och kan utnyttja hela gatubredden, beläggningen ändras till mindre natursten, möbleringszoner placeras i gatan som säkerställer låga hastigheter för biltrafiken längs hela sträckan, hastighetssäkrande ramper anläggs. Trafiksäkerheten förväntas öka i det studerade området på grund av att hastigheten sänks till gångfart.



Förslag till utformning av Östra Larmgatan

Den föreslagna utformningen kommer att innebära att gatans attraktivitet som vistelseyta förhöjs, då det skapar öppna och ljusa vistelseytor längs gatan samt möjliggör för aktiva bottenvåningar. När arkaderna byggs bort och ersätts med verksamheter i bottenvåningen innebär det att trygghetskänslan ökar och intrycket att

gatan upplevs som en bakgata minskar. Cykelflödena sker i blandtrafik i båda riktningarna. Söderut från platsbildningen möter gatan den befintliga utformningen med södergående cykeltrafik i blandtrafik och norrgående cykeltrafik i separerat cykelfält. Cykelstråket kommer att löpa igenom en gata där fotgängare prioriteras.

Närheten till ett stort antal buss-, spårvagns- och tåglinjer med hög turtäthet bedöms medföra att en stor andel av verksamma inom kvarteret samt besökande kommer att resa med kollektivtrafik eller anlända till området till fots eller med cykel. Förslaget innebär att fler arbetsplatser tillskapas i ett läge med mycket god kollektivtrafik och skapar förutsättningar för en bilfri vardag för fler personer.

Parkering/cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram (*2018-11-13, rev 2019-01-15, Kouchy & partners*) 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. Infart till garage kvarstår i befintligt läge mot Drottninggatan.

Parkeringsbehovet är framräknat utifrån de nya riktlinjerna för Göteborgs stad. Parkeringstalet för bil beräknas till 3 pl/1000 m^2 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. Ett antal parkeringsplatser längs Östra Larmgatan försvinner som ett resultat av exploateringen. I Mobilitets- och parkeringsutredningen säkerställer exploatören att 7 parkeringsplatser löses i ett närbeläget p-hus.

För sysselsatta i verksamhetslokaler anger utredningen behov av sammanlagt 68 parkeringsplatser för bil.

Tillgänglighet och service

Planområdet är mycket välförsett med kollektivtrafik genom närheten till hållplatserna Brunnsparken och Drottningtorget. Här passerar dagligen ett stort antal buss- och spårvagnslinjer. Närheten till Centralstation med pendeltåg och övriga tåglinjer gör området även mycket tillgänglig för resenärer från andra kommuner.

Kvarteret kommer även fortsättningsvis innehålla ett stort utbud av handel och service. Närheten till innerstadens utbud av både offentlig och kommersiell service gör att verksamma i kvarteret har tillgång till ett rikt utbud.

Trafikförslaget med ny utformning av Östra Larmgatan förbättrar tillgängligheten för funktionshindrade eftersom kantstöd tas bort längs gatan och vid platsbildningen, vilket förenklar funktionshindrades framkomlighet att korsa gator.

Friytor

Planområdet är bebyggt i sin helhet och några friytor i form av park eller lekplats inom allmän plats ingår inte.

Naturmiljö,

Planområdet omfattar ingen naturmark och tar inte heller någon naturmark i anspråk.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala aspekter

Förslaget bidrar till att kvarteret som idag präglas av handel och kontor kommer att få ett stort tillskott av arbetsplatser. Moderna kontorslokaler skapas i ett centralt läge som kan bidra till att minska bilberoendet, eftersom det finns mycket goda förutsättningar för att resa kollektivt till och från arbetet, inom staden såväl som inom regionen.

Förslaget möjliggör även bostäder, men eftersom fastighetsägaren avser bygga kontor och handel är det inte troligt att det tillkommer bostäder inom den närmaste framtiden. Som ersättning för de bostäder som försvinner inom kvarteret har fastighetsägaren köpt in en närliggande kontorsbyggnad och avser att bygga om denna till bostäder. Andelen centralt belägna lägenheter minskar härigenom inte. Den tänkta omvandlingen i det närliggande kvarteret regleras dock inte genom aktuell detaljplan.

Östra Larmgatan föreslås byggas om i samband med att arkaderna byggs igen, vilket innebär att fler trafikslag samsas på samma yta. Trafiksäkerheten förväntas öka i området på grund av att hastigheten sänks. Fler konflikter kommer att uppstå när gatan görs om och alla trafikslag delar på samma yta men då hastigheten är låg innebär det att konsekvenserna inte blir allvarliga. Det avvikande gatugolvet och farthindren uppmärksammar cyklister och bilister och gör dem medvetna om att fotgängare har en naturlig plats i gaturummet.

Trafikförslaget innebär att gatan kommer att upplevas som ljusare och öppnare när arkaderna stängs på Östra Larmgatan. Den tillkommande etableringen innebär att bottenvåningen kan göras mer aktiv med inbjudande verksamheter. Det kan därav antas att gatan inte kommer att upplevas som en bakgata med den föreslagna utformningen.

För att skapa mer rörelse i närområdet kvällstid skulle en större mängd bostäder behöva tillföras i området alternativt att fler verksamheter har kvällsöppet.

Kvarteret är framträdande i stadsbilden på en plats där många vistas och gestaltningen av kvarterets nya delar blir därmed symboliskt viktig för upplevelsen av platsen och vem platsen riktar sig till.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Göteborgs stad ställer som krav att dagvatten ska fördröjas på kvartersmark före avledning till allmän dagvattenledning.

Förutsättningarna att hantera dagvatten har studerats i en dagvattenutredning. Utredningen utgår från att befintligt tak bibehålls för byggnaden vid Södra Hamngatan 45 och att övriga byggnader förses med nya tak. Detta innebär att

befintligt koppartak i fastighet 12:10 ersätts med tak som ger mindre föroreningar till dagvattennätet. Lutande nya tak ska utföras med bandfalsad plåt medan plana tak och terrasser får utföras som gröna tak (ex sedumtak) men även andra material såsom plåt eller sten är möjligt.

Fördröjning av dagvatten föreslås ske genom en kombination av dagvattenmagasin, makadamlager, samt utförande av gröna tak av typen sedumtak. Inom del av taket föreslås även en solcellsanläggning. Omfattning av möjliga ytor för gröna tak och solcellsanläggning framgår av dagvattenutredningen. Ett dagvattenmagasin installeras under ny bottenplatta med pumptömning vid Södra Hamngatan 47. I de fall då sedumtak inte är överhuvudtaget genomförbara kan ett tätt dagvattenmagasin med pump installeras under bottenplattan. Fördröjning genom gröna tak och fördröjningsmagasin hjälper till att reducera flödestoppar, gröna tak reducerar den årsvisa avrinningen med cirka 50 %.

Fastigheternas dagvattenledningar kommer efter planerad exploatering att ansluta till kommunens ledningar via befintliga servisledningar och anslutningspunkter. Tillkommande garageytor förses med oljeavskiljare lika befintliga garageytor, som kopplas till spillvattennätet.

Höga vattenstånd

Entréer och bebyggelse i kvarteret är anpassade till befintliga gatunivåer. Framför allt entréer mot Södra Hamngatan och delar av Fredsgatan och Östra Larmgatan riskerar på sikt att nås av höga vattennivåer. En planbestämmelse har införts om att översvämningsskydd ska anordnas för nya byggnadsdelar som understiger nivån +2,85 m över kommunens nollplan samt att ny byggnad under nivån +2,85 ska utföras med vattentät konstruktion. Skyddet kan anordnas genom att vid behov montera flyttbara skyddsluckor framför de utsatta fasadpartierna. Tätning mot inträngande vatten kan ske genom inspänning av modulernas gummimembran som ansluter till väggar och golv.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i angränsande kommunala gator. Ledningar som tillhör Kretslopp och Vatten bedöms inte påverkas av ombyggnaden av Östra Larmgatan. Lägsta golvnivå ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt för att anslutning med självfall till allmänt VA-ledningsnät ska tillåtas.

Avfall

Planen ska säkerställa att goda utrymmen för avfallshantering skapas. Om befintliga avfallsutrymmen används bör dimensioneringen på ytorna beaktas. Vid påbyggnader behålls befintliga avfallsfunktioner i befintligt läge, med erforderlig komplettering. Vid ny bebyggelse bör avfallsutrymmen integreras i huvudbyggnad. Placering sker så att sopbil kan angöra i nära anslutning. Dragvägen får vara max 25 meter från mitten på avfallsutrymme till bakända på sopbil. Utsorteringen av olika slags avfall är till fördel om det utförs vid fastigheten. För fler råd och riktlinjer finns Kretslopp och vattens skrift *”Gör rum för miljön”.*

El

I källaren inom fastigheten Vallgraven 12:10 finns en transformatorstation. Dialog pågår mellan Göteborg energi och exploatör angående eventuell omplacering inom kvarteret Inom Vallgraven 12 av befintlig transformator.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom planområdet är sättningsbenägen och all form av ökade markbelastningar, till exempel genom uppfyllnader, grundvattensänkning etc medför långtidsbundna sättningar. Belastningsökningar (för såväl permanenta och temporära skeden) inom området ska undvikas med avseende på risken för att oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar.

Källarvåningar ska utformas så att inte grundvattenförändringar som kan leda till skada för byggnader och anläggningar uppstår.

Nya byggnader och tyngre sättningskänsliga konstruktioner grundläggs lämpligen med pålgrundläggning. Någon form av utjämning rekommenderas vid övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark, vid exempelvis entréer för att hantera stora sättningsdifferenser. Utjämning kan exempelvis ske genom utspetsning med lättfyllning, länkplattor etc. Ledningar som ska anslutas till byggnader måste utformas så att de kan hantera/klara vissa påkänningar i form av rörelser.

Med anledning av massundanträngning vid pålningsarbeten rekommenderas att lerproppar ska dras innan installation av pålar för att därigenom minska risken för skador på intilliggande ledningar och byggnader.

I samband med detaljprojektering och byggskede ska en byggnadsteknisk beskrivning upprättas där de geotekniska frågeställningarna noggrant beaktas. Vidare ska ett kontrollprogram med avseende på omgivningspåverkan upprättas som bl a beskriver krav och uppföljning av grundvattennivåförändringar och rörelser i intilliggande fastigheter och anläggningar.

Vid schaktnings- och fyllnadsarbeten måste åtgärder vidtas för att inte orsaka utdränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader och anläggningar. Detta för att inte äventyra befintliga grundläggningar med skadliga sättningar som konsekvens.

Spontning och eventuella pålslagningsarbeten ger upphov till vibrationer vars storlek måste beaktas och begränsas vid utförande så att de inte medför skador på omkringliggande byggnader och anläggningar.

I samband med schaktningsarbeten kan markföroreningar i högre halter än gällande riktvärden påträffas. Under schaktningsarbeten bör jordprov uttas och analyseras som underlag för eventuell vidare hantering.

I samband med anläggande och nivåsättning av området ska hänsyn tas till befintliga ledningar inom det aktuella området så att dessa inte kommer till skada till följd av belastningar.

Markmiljö

Det finns inget känt i kvarterets historiska användning som indikerar att marken förorenats. I samband med grundförstärkning av byggnaden vid Södra Hamngatan 45 har vissa föroreningar påträffats i fyllnadsmaterialet närmst under källargolvet. Från undersökningen finns inget som tyder på att förorening återfinns i djupare liggande jordlager.

Två kemtvättar har funnits i planområdets närhet. Med anledningen av detta har risken för skadliga ämnen från kemtvättarna undersökts. *Utredning kring förekomst av klorerade lösningsmedel under byggnadskvarteret Härbärget* (Golder, 2018-12-17) har framtagits. Inomhusluft och grundvatten har provtagits. Enligt utredningen finns det inget som tyder på förekomst av förorening avseende klorerade lösningsmedel från kemtvättarna inom planområdet. Ytterst låga halter av klorerade kolväten har dock uppmätts. Dessa bedöms samtliga utgöra urbana bakgrundshalter. Halterna ligger väl under de jämförvärden som finns och bedöms inte utgöra ett problem med inomhusluften inom kvarterets byggnader. Hantering av förorenade massor som inte klarar Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning ska ske på särskilt sätt i samråd med miljöförvaltningen.

Arkeologi

Planområdet ligger inom fornlämning Göteborg 216 vilken här utgörs av stadslager. Inom kvarterets västra del finns bevarade lämningar. Lämningar kan eventuellt förekomma även i kvarterets östra del. Fornlämningar är skyddade enligt lag och för att kunna bedöma omfattningen krävs en arkeologisk förundersökning. Allt arbete som innebär ingrepp på fornlämningen eller i fornlämningsområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Det innebär att det är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fast fornlämning.

Buller

Inga särskilda bullerskyddsåtgärder krävs för kvarterets olika centrumverksamheter. För bostäder krävs dock att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är> 65 dBA. En förutsättning för att bostäder ska medges inom delar av kvarteret är att dessa kan angränsa till skyddade innergårdar med låga bullernivåer.

Beräkningsmässigt finns det idag möjlighet med avseende på buller att bygga bostäder inom större delen av kvarteret, antingen via genomgående lägenheter med tillgång till tystare sida eller enkelsidiga mindre lägenheter om högst 35 kvm. I viss del finns det även möjlighet att bygga enkelsidiga större lägenheter. Den tunga belastningen vid Brunnsparken bedöms dock kunna påverka en framtida boendesituation negativt, exempelvis med hänsyn till eventuella vibrationslaster från den tunga kollektivtrafiken. En samverkan mellan en hög ljudnivå och eventuella lågfrekventa störningar (stomljud, vibrationer med omnejd) kan ge upphov till sämre boendekomfort. Planbestämmelse säkerställer att minst ett bostadsrum i lägenheten har tillgång till en sida där den ekvivalenta nivån inte överskrider 40 dBA.

Luft

Avseende luftkvaliteten är NO_2-halterna i området höga, orsakade av bil- och busstrafiken i stadens centrala delar, närheten till Nils Ericssons-terminalen och till flera kraftig trafikerade leder så som Götaleden. Den urbana bakgrundshalten är hög och marginalen till MKN är liten. De trånga gaturummen kring kvarteret har även en hög andel tung trafik. MKN för NO_2 överskrids på Östra Larmgatan i anslutning till planområdet. Med anledning av värdena kan bostäder tillåtas endast inom en begränsad del av kvarteret.

Vindkomfort

Vindkomforten i anslutning till detaljplaneområdet är generellt god och bör inte utgöra något hinder för olika typer av verksamheter, såsom uteserveringar i anslutning till byggnaden.

Vibrationer och stomljud

En vibrationsutredning har framtagits (Norconsult 2018-11-05). 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.

För ny byggnad vid Södra Hamngatan 47 föreslås ett vibrationsdämpande skikt införas mellan grund och byggnad, alternativt att själva grundläggning dimensioneras för att reducera vibrationer. Risken för stomljudnivåer som överskrider riktlinjer bedöms med dessa åtgärder bli liten. För ny byggnad vid Drottninggatan 50 bedöms risken för att riktlinjerna ska överskrivas som mycket liten.

Kompensationsåtgärd

Inga natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk vid utbyggnad enligt planförslaget. Något behov av kompensationsåtgärder föreligger inte.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, e-områden, u-områden mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsgata och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Eventuell utbyggnad av anläggningar utanför planområdet finansieras genom avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den del av exploatörens fastighet Inom Vallgraven 12:10 som enligt detaljplanen utgör allmän plats, ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Inom Vallgraven 701:27. Se fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter/gemensamhetsanläggning/servitut vara genomfört.

Servitut

Kommunen upplåter utan ersättning servitut innebärande rätt för fastigheten Inom Vallgraven 12:10 att nyttja fastigheten Inom Vallgraven 701:27 för underjordiskt garage/parkerings ändamål med tillhörande pålning samt även ett servitut för utskjutande byggnadsdel/burspråk. (Detta på motsvarande yta som frångår fastigheten Inom Vallgraven 12:10)

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Ledningsrätt kan komma att bildas för transformatorstation.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Här anges konsekvenserna per fastighet

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Härbärget 12:10		Ca 17,4 m^2	Allmän plats, gata

Fastighetsplan

För fastigheten Inom Vallgraven 12:10 gäller fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-6503. När den nya detaljplanen vinner laga kraft, så ska avregistrering av fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-6503 ske i fastighetsregistret.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. I genomförandeavtalet regleras även de ytor som ska övergå utan ersättning till allmän plats, gata som framöver ska driftas av kommunen genom trafikkontoret.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g a att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheterna ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Härbärget 12:10 och Härbärget 12:11 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Befintlig transformatorstation regleras idag genom ett avtal mellan exploatören och Göteborg Energi. Ledningsrätt kan komma att bildas.
Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2018

Granskning: 1:a kvartalet 2019

Antagande: 3:e kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintlig bebyggelse bevaras och vid behov upprustas. Vid Södra Hamngatan 47 uppförs en ny byggnad i enlighet med gällande detaljplan.

Enligt den geotekniska utredningen får uppförandet av den nya byggnaden geotekniska konsekvenser för angränsande byggnader. Vid byggnation på Södra Hamngatan 47 med källare och pålar till fast botten kommer risken för skadliga snedsättningar att öka, särskilt för Södra Hamngatan 45. Grundförstärkning kommer att krävas av Södra Hamngatan 45 samt av Drottninggatan 50 och 52.

För Drottninggatan 52 är sättningstakten större än byggnaderna som gränsar mot Fredsgatan och stora skadliga snedsättningar finns idag. Sättningstakten är störst i mitten av fastigheten medan byggnaden ”hänger upp” sig på omgivande pålade fastigheter. På sikt kommer detta att medföra att sättningarna i byggnaden även kan ge skador på angränsande byggnader i öster och väster. Golvnivån i gatuplanet ligger idag lågt i förhållande till omgivande gata och bjälklag högre upp i huset har lokala nivåskillnader på flera decimeter. Vid byggnation på Södra Hamngatan 47 erfordras grundförstärkning av byggnaden för att avlasta grundmur närmast schakt- och spontvägg.

Behovet av grundförstärkningsåtgärder är idag angeläget eftersom Drottninggatan 52 uppvisar stora snedsättningar. Enbart grundförstärkning med pålar till fast botten bedöms dock inte tillräckligt, utan för att golven i byggnaden ska få acceptabla lutningar erfordras även en uppriktning och höjning av golv och bjälklag. Detta skulle eventuellt kunna utföras genom att väggarna frikopplas från grundmurar och att huset lyfts uppåt och justeras till "rätt" nivå. Dessa åtgärder är tekniskt mycket komplicerade och sannolikt mycket kostsamma och bedöms överstiga kostnaderna för nyproduktion.

Överväganden

Stadsbild och kulturmiljö

Det finns en stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler. Planförslaget innebär att planområdet kan kompletteras med ytterligare kontorslokaler genom påbyggnad av befintliga byggnader samt att några befintliga byggnader rivs och ersätts med högre bebyggelse.

Föreslagna förändringar ändrar inte på ett avgörande sätt stadens bebyggelsestruktur, utan följer det befintliga kvartersmönstret och ingående byggnadsindelningar. Hela volymen blir däremot högre både i fasad och i taknockshöjd. Genom indragning av takvåningar från fasadliv minskar påverkan på stadsbilden, framför allt på nära håll men även från längre håll. De påbyggda volymerna är också anpassade till befintlig utformning för att smälta in i arkitekturen så att kvarteret upplevs som en helhet med olika byggnader i, på liknande sätt som idag.

Förändringarna innebär att kvarterets volymuppbyggnad och siluett blir högre än angränsande kvarter utmed Stora Hamnkanalen och. På håll syns dock inte de innehållsmässiga ändringarna. Volymökningen syns främst från Brunnsparken, Drottningtorget och Gustav Adolfs torg. Påverkan på stadsbilden blir dock begränsad genom att volymökningen skett över hela kvarteret och inga tornbyggnader reser sig högre. Den högsta byggnaden föreslås på Södra Hamngatan 47 som idag utgörs av en obebyggt tomt. Våningsantalet är dock inte högre än 8 våningar.

Planförslaget innebär att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden vid Drottninggatan 50 rivs och ersätts med en ny byggnad. Kvarterets kulturhistoriska värden påverkas även av att delar av befintliga gårdsbyggnader rivs samt att gatufasaderna för den före detta Citypassagen till viss del omgestaltas.

Förändringarna strider delvis mot intentionerna i Program för Sydöstra city inom vallgraven samt det antikvariska underlaget. Dessa rekommenderar bland annat att befintlig kulturhistorisk bebyggelse ska bevaras samt att nybyggnation bör underordnas stadskärnans befintliga volymuppbyggnad och stadssiluett genom att inordna sig i kvarterets befintliga byggnadshöjder.

I detaljplanen har en avvägning gjorts av dessa två delvis motstående intressen:

- 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

I detaljplanen har intresset att utveckla kvarteret getts företräde.

Kvarterets kulturhistoriska värden skyddas genom att rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för två av kvarterets äldre byggnader samt varsamhetsbestämmelser för byggnaden från 1975. Utformningsbestämmelser införs för nya byggnader samt påbyggnader som reglerar en lämplig utformning med hänsyn till såväl stadsbild som kulturmiljövärden. Stadsmiljön tillförs värden genom att gårdsmiljön innanför Drottninggatan kan tillgängliggöras och att en passage genom kvarteret möjliggörs.

Stadsbyggnadskontoret har med stöd av utförda studier bedömt att det är möjligt att tillföra kvarteret högre volymer än vad som anges i programmet för sydöstra city.

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.

Gatumiljön

Från ett gatuperspektiv påverkas gatumiljön och stadsbilden främst av nya eller ombyggda fasader. En positiv förändring är att arkaderna mot Östra Larmgatan och Drottninggatan byggs igen och dagens mörkare och otryggare gångpassager under arkaderna försvinner. Gatumiljön berikas genom att butiker mm får skyltfönster och entréer direkt ut mot gatumiljön.

De nya, högre byggnadsvolymerna kommer att vara mindre framträdande från ett fotgängarperspektiv för de som rör sig i direkt anslutning till kvarterets fasader. Befintliga gatufasader höjs med 1–2 våningar. Ovanför detta uppförs antingen indragna takvåningar eller takvåningar under sluttande tak. Dessa kommer inte att vara synliga och påverkar därför inte upplevelsen för de som befinner sig på gatorna i direkt anslutning till kvarteret. På lite längre håll kommer dock de övre våningsplanen vara synliga främst mot norr.

Omformningen av Östra Larmgatan kommer att påverka gatumiljön. När gångbanan under arkaden försvinner hänvisas fotgängare till gatan. Gatan ges en ny beläggning och utformas med hänsyn till att fotgängare, cyklister och biltrafik samsas om gatuutrymmet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Kvarterets struktur skapar förutsättningar för identitetsskapande verksamheter, ökad tillgänglighet och goda vistelsekvalitéer. Ett varierat utbud av såväl större som mindre verksamhetslokaler möjliggörs, vilket kan stärka områdets lokala småskaliga aktörer genom nya etableringar samt bidra med ett kulturellt utbud.

Sammanhållen stad

Detaljplanen ger möjlighet till att inrymma bostäder i kvarteret. Detta förutsätter att nuvarande och framtida kontorslokaler byggs om. En förutsättning för ombyggnad till bostäder är även att planlösningar kan utformas med hänsyn till trafikbuller från angränsande gator. För att uppnå en godtagbar boendemiljö innebär detta för vissa delar av kvarteret att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot en tyst innergård. Förslaget säkerställer därmed inte att det tillkommer fler bostäder i området på kort sikt, men planen omöjliggör inte heller en ökad andel bostäder på längre sikt.

De bostäder som finns i planområdet idag försvinner då Drottninggatan 50 rivs, vilket medför konsekvenser för de som bor i kvarteret idag och som behöver flytta. Fastighetsägaren avser dock att omvandla en byggnad i ett närliggande kvarter vid Stora Nygatan mot vallgraven från kontor till bostäder som kompensationsåtgärd för att kvarterets bostäder försvinner. Närområdet behåller därmed ungefär samma andel bostäder som tidigare och bostäderna blir geografiskt något mer koncentrerade mot

vallgraven. Den tänkta omvandlingen i det närliggande kvarteret regleras dock inte genom aktuell detaljplan.

En god gestaltning av Östra Larmgatan kan skapa en bättre "entré" från Centralenområdet som länkar ihop staden genom attraktiva stråk och bättre orienterbarhet. Entréplatsen kan bidra till att länka ihop den tillkommande bebyggelsen i Centralenområdet med sydöstra city.

Samspel

Arkaderna mot Östra Larmgatan och Drottninggatan försvinner, vilket skapar förutsättningar för att utveckla gatulivet med hjälp av en öppnare karaktär.

Bebyggelseförslaget innebär att det skapas ett stråk genom byggnaden i gatuplan, via två överglasade gårdar. Det kan tillföra kommersiella mötesplatser som är tillgängliga för allmänheten, t ex serveringar längs stråket. Därutöver innehåller förslaget nya takterrasser, vilket innebär att det fortsatt kommer att finnas privata vistelseytor för de som arbetar i byggnaden även om befintliga slutna innergårdar försvinner.

Utvecklingen av Östra Larmgatan är positiv för Larmgatustråket och för att uppnå programmets intentioner om ett lugnare alternativ till hektiska Fredsgatan. Verksamheternas innehåll bidrar till folklivet och om gatan upplevs som lugn, men det exakta innehållet i verksamheterna regleras inte av detaljplanen. Användningsbestämmelsen centrumändamål rymmer en bredd av verksamheter och det är därför svårt att dra slutsatser om hur folklivet på Östra Larmgatan utvecklas.

Detaljplanen 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 t ex tonåringar med olika intressen. Detaljplanen har inget uttalat syfte att skapa målpunkter för barn, men möjligheten ryms inom användningsbestämmelsen centrumändamål. Sannolikt bidrar planen inte till att öka områdets låga antal målpunkter för yngre barn.

Ett stort tillskott arbetsplatser i närheten av Brunnsparken kan bidra till att det skapas andra förväntningar på platsen, genom att läget blir mer intressant som en stunds avkoppling i vardagen. Brunnsparken kommer också att rustas upp, men det är inte kopplat till planarbetet.

Föreslagna högre fasad- och nockhöjder innebär ökad skuggning av norra sidan av Södra Hamngatan under vinterhalvåret. Sommartid ökar avskuggningen främst under förmiddagar.

Vardagsliv

Förslaget bidrar till att lösa efterfrågan på moderna kontorslokaler i ett centralt läge. Det skapar goda förutsättningar att åka kollektivt till jobbet från de flesta delarna av staden och underlättar regional arbetspendling. Cykelparkeringar planeras på Östra Larmgatan samt i parkeringsgarage i fastigheten. Väderskyddade och säkra cykelparkeringar i garage skapar goda förutsättningar för arbetspendling med cykel.

Östra Larmgatan föreslås göras om i samband med att arkaderna byggs igen. Förslaget innebär att fler trafikslag samsas på samma yta, vilket kan innebära risk för konflikter mellan fotgängare och cyklister vid olika syn på gatans karaktär och funktion. Det avvikande gatugolvet och farthindren kan motverka konflikter genom

att göra cyklister och bilister uppmärksamma och medvetna om att fotgängare har en plats i gaturummet.

När arkaderna mot Östra Larmgatan och Drottninggatan byggs bort skapar det även ökad överblickbarhet i gatumiljön och kan bidra till ökad upplevd trygghet under dygnet.

De bostäder som fastighetsägaren planerar att tillföra i ett närliggande kvarter kan bidra till marginellt ökade gångflöden genom planområdet kvällstid, men det regleras inte genom den aktuella detaljplanen.

För att skapa till mer rörelse i närområdet kvällstid skulle en större mängd bostäder behöva tillföras i området, eller att en del av verksamhetslokalerna fylls med kvällsöppet innehåll. Mer rörelse skulle i sin tur kunna öka den upplevda tryggheten ytterligare.

Identitet

Förslaget bidrar till att en plats som idag präglas av handel kommer att få ett stort tillskott på arbetsplatser. En ny gestaltning av Östra Larmgatan kan motverka dagens upplevelse av bakgata, men det beror dels på gatans utformning och dels på vilka målpunkter som skapas.

Gestaltningen av kvarterets nya delar blir symboliskt viktig för upplevelsen av platsen och vem platsen riktar sig till.

I utvärderingen av parallella uppdrag lades vikt vid anpassning till befintlig kulturmiljö och vistelsekvaliteter.

Byggnaden är framträdande i stadsbilden på en plats där många vistas och många kan säkert komma att ha åsikter om gestaltningen i ett av stadens mest offentliga rum. Under planarbetet har dock inga medborgardialoger genomförts.

Hälsa och säkerhet

Gatumiljön på Östra Larmgatan byggs om inom planområdet, men sett till hela gatan bidrar p-huset längre ner på gatan och dess utfarter till en fortsatt otrygg trafikmiljö för barn. Ljudnivåerna i området bidrar till att det kan vara svårt att få till lämpliga bostadsmiljöer inom planen.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, med avseende på frågorna kring kulturmiljö och stadsbild, samt de kumulativa effekterna av planeringen inom vallgraven. Planförslaget medger en komplettering inom befintlig sammanhållen bebyggelse och innebär en förtätning av verksamheter i centralt läge med väl utbyggd infrastruktur. Detta kan ses ha en positiv inverkan på möjligheten att nå miljömålen och medverkar till resurseffektiv planering. Planförslaget kommer att ge en viss

visuell påverkan på stadsbild och kulturmiljö med bedöms även tillföra stadsbilden positiva värden genom en identitetsskapande bebyggelse.

Riksintresset för Göteborgs stadskärna avser både fast fornlämning, som direkt berörs av planområdet och kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljöer, som visuellt och kontextuellt berörs av byggnationen. Högre bebyggelse inom planområdet kommer bl. a att påverka hur stadsrummen inom riksintresset upplevs och stadsbilden i helhet.

Följderna av planens genomförande redovisas enligt PBL, nedan följer en kort sammanfattning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planförslaget innebär en förtätning av verksamheter i centralt läge med väl utbyggd infrastruktur som kan ses ha en positiv inverkan på möjligheten att nå miljömålen och medverkar till resurseffektiv planering.

Planområdet är beläget centralt i Göteborg med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Detta innebär att verksamma inom kvarteret har goda förutsättningar att åka kollektivt till sin arbetsplats och därigenom vara mindre bilberoende genom att andelen resor med kollektivtrafik eller cykel kan öka. Planförslaget bedöms endast ge upphov till en marginell trafikökningen till området vilket leder till att miljömål relaterade till klimatpåverkan, utsläpp från trafik, lättare kan uppfyllas.

Planförslaget bedöms kunna bidra till att stärka målet med en God bebyggd miljö även genom en omsorgsfullt utformad bebyggelse med högt ställda gestaltningskrav där stor hänsyn har tagits till stadsbild och områdets kulturhistoriska värden.

Naturmiljö

Naturvärden saknas inom planområdet. Trädgårdsföreningen, ett större parkområde finns beläget i områdets närhet. Möjliga kopplingar över Vallgraven till Trädgårdsföreningen undersöks utanför planarbetet, för att stärka och underlätta för Innerstadens verksamma, arbetande och boendes närhet till natur- och rekreationsområden.

Kulturmiljö

Effekterna av planförslaget för de enskilda byggnaderna inom kvarteret kommer att medföra små till måttliga konsekvenser för riksintresset. Sammantaget medför planförslaget att byggnadshöjden inom kvarteret höjs vilket ger konsekvenser på två delar inom riksintresset för kulturmiljövård. Dels förändras stadsiluetten ut mot Stora Hamnkanalen samtidigt som den påverkar karaktären och gatumiljöerna vid de ”trånga bakgatorna” Fredsgatan, Östra Larmgatan och Drottninggatan. Detta kan medföra att avläsbarheten i det historiska stadslandskapet minskar till viss del. Detta bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintresset kulturmiljö.

Med kvarterets nya byggnadshöjd i denna delen av staden ökar risken för att en kumulativ effekt kan uppstå på sikt. Genomförandet av planen kan leda till att fler liknande projekt blir aktuella i framtiden.

Byggnaden på Drottninggatan 50 avses rivas i sin helhet och ersättas med en ny byggnad vilket bedöms medföra konsekvenser för kulturmiljövärden av lokal betydelse. Planförslaget medför att byggnaden på Drottninggatan 52 delvis bevaras.

Gårdsbyggnaderna kommer att rivas vilket får effekter på byggnadens autenticitetvärde. Planförslaget medför också att gårdsmiljön återskapas och öppnas upp för publika ändamål vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Kvarterets kulturhistoriska värden skyddas genom att rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för två av kvarterets äldre byggnader samt varsamhetsbestämmelser för byggnaden från 1975. Utformningsbestämmelser införs för nya byggnader samt påbyggnader som reglerar en lämplig utformning med hänsyn till såväl stadsbild som kulturmiljövärden. Stadsmiljön tillförs värden genom att gårdsmiljön innanför Drottninggatan kan tillgängliggöras och att en passage genom kvarteret möjliggörs. Sammantaget bedöms planförslaget i denna del medföra mindre till måttliga konsekvenser för byggnadens kulturmiljövärde utifrån riksintresset som helhet.

Aktuellt planområde ligger inom fornlämning som här utgörs av stadslager. Framförallt inom den västra delen finns bevarade lämningar, den östra delen är mer osäker, dock behöver även här frågan utredas. För att kunna bedöma omfattningen krävs en arkeologisk förundersökning.

Påverkan på luft

Förtätning i centralt läge är att föredra trots förekommande luftföroreningar, då förtätning i stadskärnan på längre sikt kan bidra till mindre trafikalstring jämfört med perifera etableringar av verksamheter. Luftkvalitetsvärden indikerar att marginalen till riktvärden miljökvalitetsnormer för luft är snäv . Vindkomforten i anslutning till detaljplaneområdet är generellt god och bör inte utgöra något hinder för olika typer av verksamheter, så som uteserveringar i anslutning till byggnaden.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär ingen betydande förändring av markanvändningen inom området och dimensionerande dagvattenflöden är relativt oförändrade före och efter exploatering. Fördröjningsmagasin hjälper till att reducera flödestoppar men ger ingen förändring av avrunna volymer på årsbasis.

Allt dagvatten i planerad bebyggelse kommer från takytor. Eftersom allt koppartak byts ut erfordras enligt dagvattenutredningen ingen rening innan påkoppling till det kommunala nätet. Enligt Kretslopp och vattens reningskrav för dagvatten kan målvärden för näringsämnen (fosfor och kväve), koppar, zink, totalt organiskt kol och suspenderade material användas för recipienter som är klassade som mindre känsliga och känsliga. Fattighusån är av Göteborgs stad klassad som känslig recipient vilket innebär att målvärden är aktuella. Kombinerat system som leder till Ryaverket är att betrakta som mindre känslig. Halterna av samtliga metaller, förutom kadmium, minskas under riktvärdet efter exploateringen, speciellt markanta minskningar sker för koppar, zink, bly och kvicksilver.

Recipient för dagvattnet från planområdet är Fattighusån, en grävd kanal som kategoriserats som känslig av Göteborgs stad. Ån är en egen vattenförekomst (SE640405-127139) och berörs således av miljökvalitetsnormer enligt Vattendirektivet. Enligt den senaste klassningen anses Fattighusån ha måttlig ekologiska status, medan den kemiska statusen var god (med undantag för kvicksilver

och bromerad difenyleter). God ekologisk status ska uppnås senast 2027 (2021 avseende konnektivitet, 2027 avseende övergödning).

Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna i Fattighusån. 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. Jämfört med nuläget bedöms inte heller planförslaget ha någon inverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen, eftersom halterna av kväve och fosfor bedöms bli lägre. Exploateringen innebär förbättrade möjligheter att nå god ekologisk status i Fattighusån, även om dagvattnet från planområdet fortsättningsvis kommer att bidra med viss påverkan genom tillförsel av olika ämnen.

Sammantaget bedöms planförslaget inte ha någon negativ inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för Fattighusån.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens ekonomi

Fastighetsnämnden får en inkomst från ersättning i samband med eventuell tillkommande byggrätt utanför nuvarande fastighetsgräns.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av denna.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av anläggning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark samt förutsätts lämna mark utlagd som allmän plats, gata utan ersättning. Exploatören bekostar erforderliga förrättningskostnader och intilliggande åtgärder på gata genom exploateringsbidrag, vilket regleras i kommande genomförandeavtal. Ersättning aktualiseras vid eventuell byggrätt utanför nuvarande fastighetsgräns.

Överensstämmelse/avvikelser med översiktsplanen

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens målsättning att förädla och utveckla en levande stadsmiljö så att Göteborgs roll som regionkärnan kan stärkas. Fler moderna kontorslokaler i ett läge med mycket goda förbindelser med kollektivtrafik bidrar till att utveckla en levande och mångsidig stadsmiljö i Göteborgs innerstad.

Översiktsplanen anger att i områden av riksintresse för kulturmiljövården ska särskild hänsyn tas så att värdena inte skadas eller att bebyggelsemiljöerna förvanskas. Planförslaget innebär att den historiska gatustrukturen bibehålls och stärks genom att kvarterets arkader tas bort och gaturummet avgränsas på ett traditionellt sätt utan arkader. Stadsbildens historiska karaktär kommer dock att påverkas genom att högre

byggnadshöjder medges och att vissa byggnader rivs. Påverkan bedöms dock bli måttlig genom att föreslagna förändringar utförs med stor hänsyn till stadsbild och kulturmiljövärden.

Vid en avvägning mellan målsättningen att utveckla Göteborgs city genom att komplettera ett centralt beläget stadskvarter med fler ytor för kontor och verksamheter respektive ett bevarande av nuvarande stadsbilden och kulturmiljön har målet att utveckla kvarteret getts företräde.

Medverkande

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret med stöd av Norconsult AB, där Gunnar Håkansson varit ansvarig arkitekt. För Fastighetskontoret har Emma Eliasson medverkat samt för Trafikkontoret har Viktor Sköldstedt medverkat i framtagandet av detaljplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt Planchef	Gunnar Håkansson Norconsult	Lena Hasselgren Planarkitekt

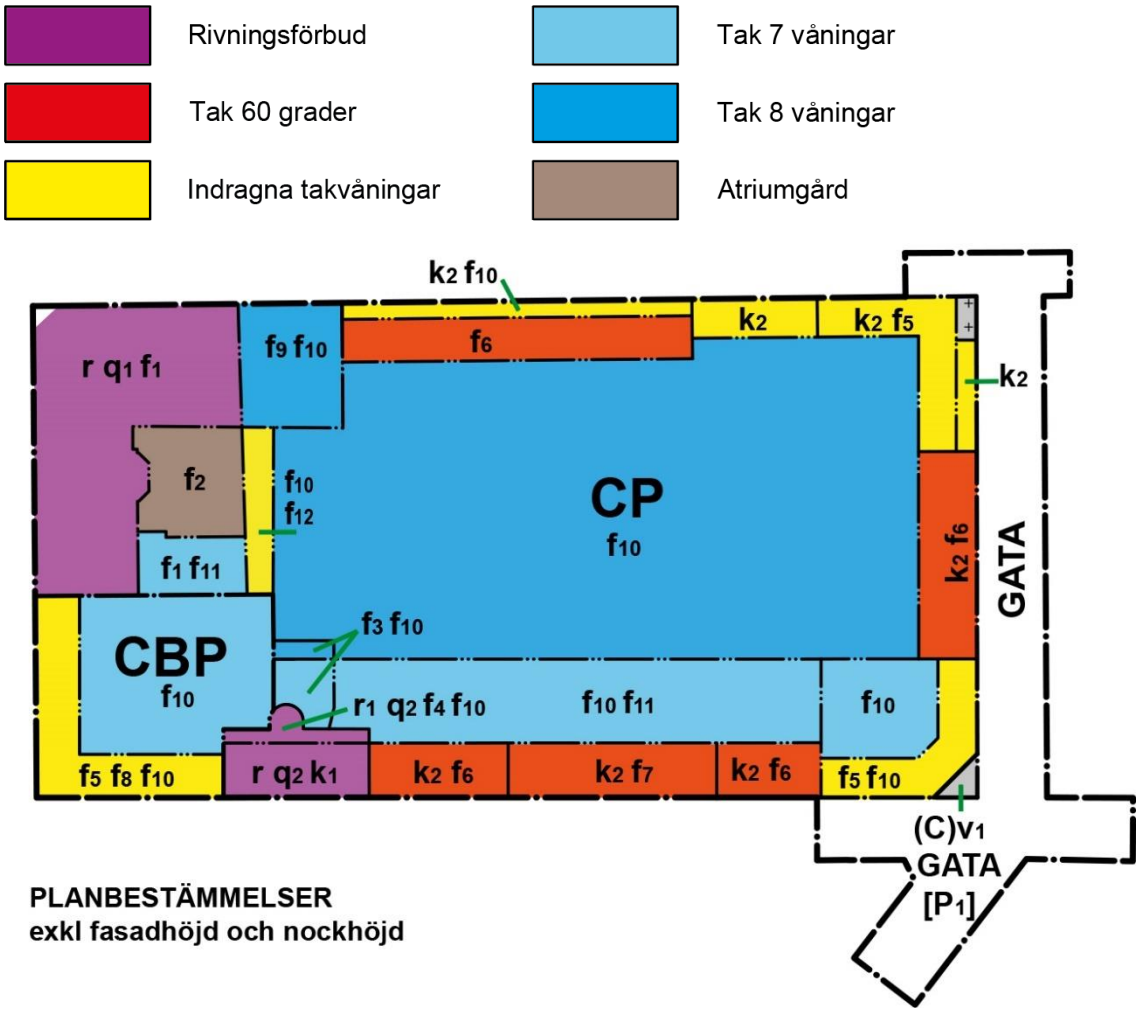
För Fastighetskontoret

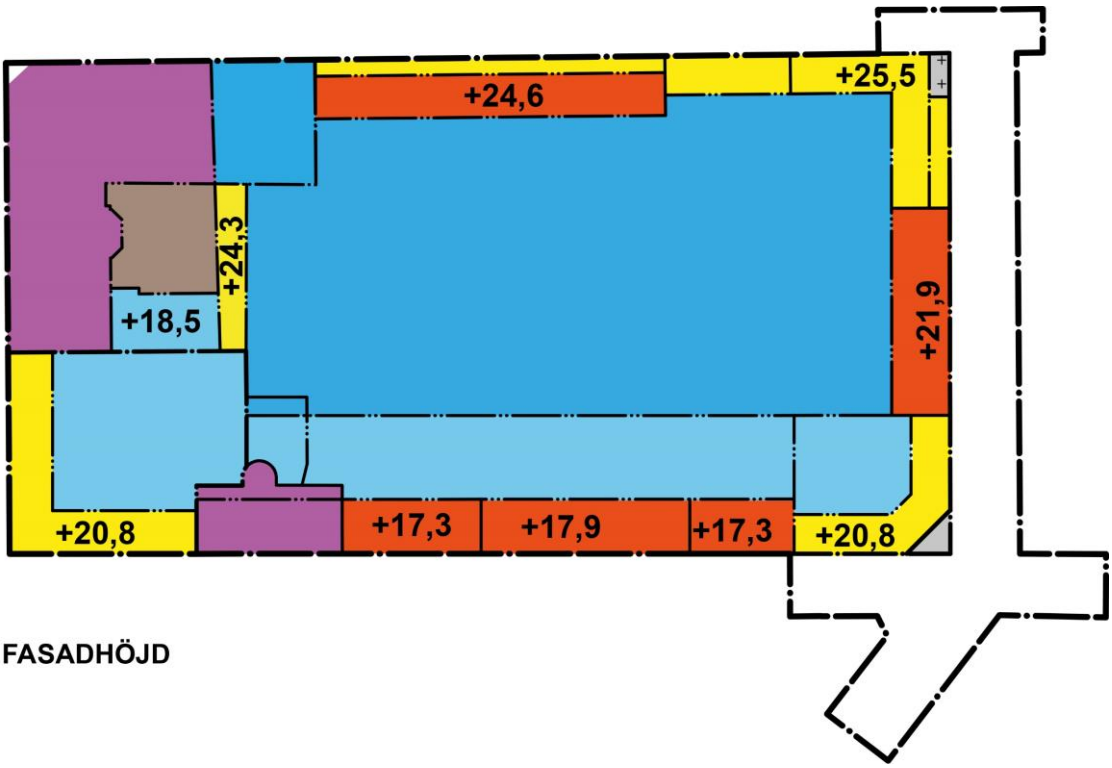
Charlotta Cedergren Distriktschef	Emma Eliasson Projektledare

Bilaga 1 – Planbestämmelser

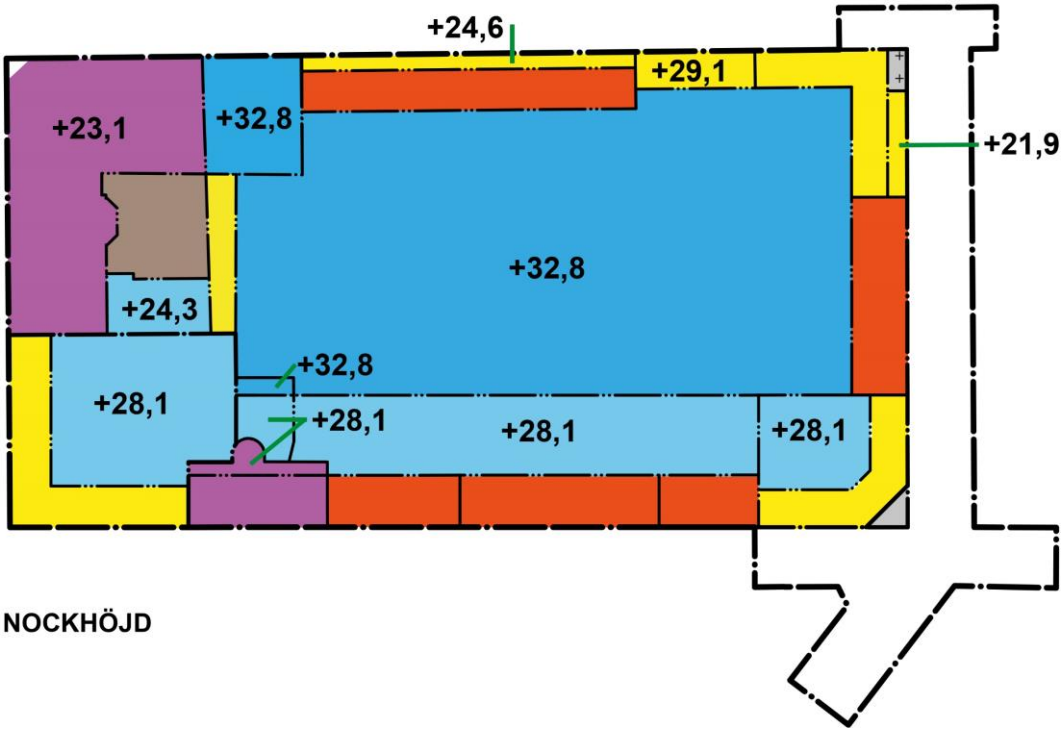
Plankartans bestämmelser redovisas nedan uppdelat på olika kategorier i syfte att öka läsförståelsen av bestämmelserna. För fullständig information, samt för beskrivning av innebörden av bestämmelserna, hänvisas till den formella plankartan.
Planbestämmelserna inom kvartersmark redovisas på tre separata kartor:

- Planbestämmelser, exklusive fasadhöjd och nockhöjd
- Fasadhöjd
- Nockhöjd





FASADHÖJD



NOCKHÖJD