

Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget

Normalt planförfarande



Utställningshandling
December 2017



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Handlingar.....	4
Förutsättningar	5
Läge.....	5
Areal och markägoförhållanden.....	5
Planförhållanden	5
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	6
För projektet har följande geotekniska risker identifierats	7
Förorenad mark	9
Teknisk försörjning	9
Markradon	10
Fornlämningar	10
Kulturhistoria	10
Befintlig bebyggelse.....	12
Service.....	13
Störningar.....	13
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	13
Plan- och gestaltungsidé.....	14
Allmän plats	16
Bebyggelse	17
Verksamheter	34
Friytor.....	35
Trafik.....	36
Teknisk försörjning	38
Grundläggning	40
Konsekvensbeskrivning	41
Genomförandetid.....	46

Information

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:

Siri Ersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 79

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Anna Häggson, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 66



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Utställningshandling **Koncept**

Datum: 2017-11-28

Diarienummer SBK: 0622/02

Handläggare SBK

Siri Ersson

Telefon: 031-368 17 79

E-post: siri.ersson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och lokaler med hänsyn till kulturvärden och stadsliv i området. Syftet med planen är att tillkommande bebyggelse genom sin skala, uppdelning och utformning ska ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets karaktär. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för ca 80 lägenheter och 700 m² lokaler.

Syftet är också att bevara huvuddelen av de befintliga byggnaderna genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnader med särskilda kulturvärden skyddas även genom att en flexibel användning tillåts som anpassas efter byggnadernas och platsens förutsättningar (Q). Syftet är också att bevara den kastanj som genom planen står inom allmän plats TORG.

Syftet är vidare att skapa möjlighet för allmänhetens passage tvärs genom kvarteret och skapa allmän plats som inte utgörs av gata. Passagen med anslutande torg tillåter människor att uppehålla sig på en förhållandevis lugn plats även i den täta innerstadsmiljön. I både befintliga och nya bottenvåningar tillåts centrumändamål som möjliggör en stor bredd av icke störande verksamheter.

Syftet är också att skapa byggrätter för de befintliga gårdshus som saknar byggrätter enligt tidigare plan samt möjliggöra vissa komplementbyggnader på innergårdar (och möjliggöra utbyggnad av lägenheter på befintliga vindar lämpliga för ändamålet samt ge byggrätt för vissa volymer av teknisk karaktär på tak).

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Program
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Fjärde Långgatan 9 - Inventering & dokumentation, Antiquum 2004
- Tredje Långgatan 26 - Inventering och dokumentation av, Antiquum 2004
- Miljöteknisk betong-, jord- och grundvattenundersökning, Masthugget 4 7, 4 e Långgatan 9, Tellstedt 2007
- Karaktärisering och analys av stadsmiljö, Stadsbyggnadskontoret 2012
- Dialog Långgatorna, Radar 2013
- Bullerutredning, Stadsbyggnadskontoret 2013
- Geoteknisk översikt Kv Barken, Masthugget 4:1- 4:10 m fl, Fastighetskontoret 2013
- Konditionsundersökning Fjärde Långgatan 9, Tellstedt 2013
- Solstudie, Forum arkitekter 2014
- Byggnadsbeskrivningar inför detaljplan Kv Barken, Göteborgs stadsmuseum 2015
- Parkeringsutredning, Semrén & Månsson AB 2016
- Historisk inventering med avseende på förorenad mark, Fastighetskontoret 2016
- Solstudie, Stadsbyggnadskontoret 2017
- Bullerutredning, Stadsbyggnadskontoret 2017
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten 2017
- Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret 2017
- *Kompletterande miljöteknisk undersökning, Sweco 2017. Utredningsarbete pågår och kommer ingå i utställningsutskick.*

Förutsättningar

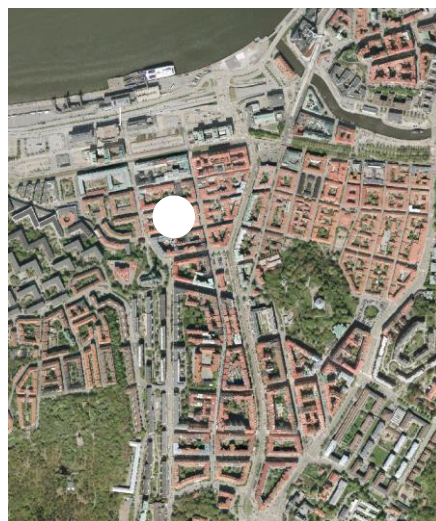
Läge

Planområdet utgörs av kvarteret Barken i stadsdelen Masthugget och begränsas av Tredje Långgatan, Värmlandsgatan, Nordhemsgatan och Fjärde Långgatan.

Planområdet är beläget cirka 1,4 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar nästan 10 000 kvadratmeter och ägs av olika privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, Göteborgs kommun med flera.



Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I denna benämning ingår bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Planförslaget bedöms följa översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan aktbeteckning 1480K-II-4053 lagakraftvunnen år 1992 och detaljplan aktbeteckning 1480K-II-2545 lagakraftvunnen år 1948. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Stadsplanen från 1948 redovisar ett annat ideal för stadsbebyggelse än vad som råder idag. Den varierade bebyggelsen med blandad användning som fanns i området gick stick i stäv med den tidens ideal och ansågs olämplig. 1948 års plan behöll gatusträckningarna men funktionsuppdelade kvarteren i Långgatsområdet. Bostäder skulle koncentreras till kvarteren i söder där gårdarna skulle göras mer bostadsvänliga genom att ta bort gårdsbebyggelsen. Inom kvarteret Barken planlades för en mindre park. De norra kvarteren skulle innehålla i huvudsak handel. Dessa gårdar fick överbyggas helt upp till fem meter för handelsändamål. De nya planerna genomfördes inom delar av kvarteren längst i norr, där fastigheter slogs samman och mer storskalig sammanhängande bebyggelse uppfördes. Inom kvarteret Smacken revs en del av gårdsbyggnaderna, men utan att ersätta bebyggelsen med den tillåtna överbyggnaden. Resultatet är att kvarteret Smacken idag har förhållandevis öppna och gröna gårdsrum. Inom kvarteret Barken genomfördes ingenting av den nya planen, som för kvarteret i huvudsak innebar minskad byggrätt. Detta innebär att gällande plan inte överrensstämmer med verklighetens användning och bebyggelse.

Program

Program för Långgatsområdet har upprättats och godkänts av byggnadsnämnden 19 aug 2003 (bilaga). Programmet tar fasta på områdets särart som stadsmiljö och dess betydande kulturhistoriska värden.

I programmet formuleras riktlinjer för hur man bör förhålla sig till området:

- Den speciella karaktären beror till stor del på den varierade bebyggelsen och på det blandade innehållet av butiker, restauranger, verkstäder, bostäder, med mera. Detta ger Långgatorna en tydlig identitet som är viktig att värna.
- Att området utvecklats under en lång tid har stor betydelse och det bör även i framtiden tillåtas ha en långsam utveckling.
- Verksamheterna i bottenvåningarna är viktiga för att även i framtiden få en levande stadsdel.
- Det är också viktigt att behålla en blandning av storlekar och upplåtelseformer när det gäller bostäder.
- Fortsatt indelning i smala tomter och stor fokus på den offentliga miljön.

Mark och vegetation

Planområdet består av relativt plan mark med en svag lutning mot nordost och en total höjdskillnad på ca två och en halv meter. Marken inom planområdet är till stor del bebyggd och innergårdarna är till största del hårdgjorda. Inga särskilt skyddsvärda arter har påträffats inom området. Ett fåtal träd och buskar finns och bidrar till miljön på innergårdarna samt till gatubilden i fallet med kastanjen vid det f.d. polishuset.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska översikten (bilaga) har utförts av Göteborgs Stad Fastighetskontor och baseras på följande tidigare utförda geotekniska undersökningar och utredningar:

- Bo Alte AB, Arbetsnr 92.022, datum 1992-10-27

- MW Byggtekniska AB; Ärendenr 80105–96, datum 1998-06-03

Enligt de geotekniska undersökningar och påslagningsprotokoll i och inom närområdet utgörs jordlagerföljden inom området ovanifrån räknat av:

- Fyllning med varierande mäktighet 0–2,5 m har konstaterats, generellt utgörs fyllningen av varierande blandningar av lera, friktionsjord och byggnadsrester. Där fyllningsjord saknas utgörs de översta jordlagren av torrskorpora.
- Fyllnadsjorden/torrskorporan underlagras av lera med en varierande mäktighet mellan 13->50 m. Leran är något gyttjig de översta metrarna även skalrester har påträffats vid olika djup i leran.

Grundvattenförhållanden

Portrycksmätningar utförda 1991 visar att trycknivån på ca 7 m djup ligger ca 1,5 m över markytan d.v.s. på ca 85 kPa, tillväxt med 12 kPa/m från markytan. Portrycksmätarna på 10 och 16 m djup visar på en hydrostatisk tillväxt (10 kPa/m) från markytan. Fria vattenytor i skruvprovtagningshål och provgropar har registrerats 1,5–2 m under markytan.

Stabilitetsförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet är i stort sett helt plan med marklutning <1:10 därmed föreligger inga stabilitetsproblem varken för befintliga förhållanden eller efter en eventuell exploatering.

Grundläggning

Kvarteret Barken har under en lång tid varit bebyggd. På grund av sättningsskador har vissa äldre byggnader rivits och ersatts med nya. Alla äldre byggnader inom kvarteret är grundlagda med kohesionspålar och rustbädd av trä oftast med en källarvåning. Nya större tyngre byggnader inom området är grundlagda med spetsbärande betongpålar till fast botten/berg.

För projektet har följande geotekniska risker identifierats

Stabilitet

I byggskedet måste lokalstabiliteten för lokala djupare schakter beaktas. Vid temporär uppställning av kranar för tunga lyft måste både lokalstabiliteten och markens bärrighet kontrolleras. Förstärkningsåtgärder vid temporära djupare schakter för till exempel källarplan behöver med största sannolikhet utföras.

Sättningar

Marken inom området är sättningsbenägen. Inom området pågår idag sättningar, sättningsmätningar på pålgrundlagda befintliga äldre byggnader och rivna byggnader visar på en sättningstakt mellan 3–6 mm/år.

All form av ökad markbelastning som till exempel uppfyllnader eller grundvattensänkningar kommer att medföra långtidsbundna sättningar. Stora sättningar kan påverka och orsaka skador både på blivande och befintliga byggnader/anläggningar. Blivande exploatering måste projekteras med erforderliga åtgärder för att minimera sättningar i området för så väl permanenta och temporära skeden.

Nya byggnader och sättningskänsliga konstruktioner inom området kommer att behöva pålgrundläggas. Vid pålgrundläggning skall negativ mantelfriktion beaktas (påhängslaster) till följd av pågående sättningar, blivande markbelastningar för både befintliga och nya pålar. Källarvåningar utförs lämpligen vattentäta för att minimera risken för en grundvattensänkning. Markuppfyllnader görs lämpligen med lättfyllning alternativt med kompletterande länkplattor vid entréer.

Hinder i mark

Idag finns sannolikt en hel del befintliga grundkonstruktioner från både äldre befintliga byggnader och ev. rivna byggnader, ledningsstråk mm. Hinder som kan förväntas är bl.a. pålar och plattor, fundament, rustbäddar mm. Vid en exploatering av området är risken påtaglig för konflikt mellan befintliga grundkonstruktioner och de nya blivande både permanenta och temporära konstruktionerna. Det är därför viktigt att i ett tidigt skede av projekteringen försöka sammanställa alla befintliga grundkonstruktioners lägen och utformning.

Pålning- och schaktningsarbeten

I byggskedet kan pål- och spontslagning samt schaktning medföra risk för horisontella markrörelser, marksättningar och hävning samt markvibrationer. Vid pålning/spontslagning nära befintliga markförlagda konstruktioner ökar risken för att skador från eventuella markrörelser kan uppstå. Riskreducerande åtgärder vid pålning kan vara proppdragning, installationsordning eller val av gynnsammare påltyp eller metod till exempel borrade pålar.

Djupare schaktning kan påverka lokalstabiliteten. Tillfälliga stödkonstruktioner måste dimensioneras för varje enskilt fall med hänsyn till bl.a. förekommande belastningar så som befintliga byggnader, upplag och pågående trafik intill schakt. Behöver spontkonstruktionen bakåtförankras med dragstag kan även ett relativt stort område utanför själva schaktområdet komma att beröras.

Skador p.g.a. markvibrationer

Markvibrationer blir som störst inom områden med ösa jordar som lera och uppkommer i samband med vibrerande arbeten som packning, pålning, spontning, sprängning och tunga transporter. Närliggande anläggningar som kan behöva beaktas är alla typer av markförlagda ledningar samt nya och befintliga byggnader/konstruktioner.

Planering och samordning i byggskedet

Då mark- och grundläggningsarbeten kommer att utföras inom tätbebyggt område på en begränsad yta och inom en begränsad tid gör projektet relativt komplext. Det kommer därmed att ställas stora krav på planering, samordning och kontrollprogram i byggskedet. Även logistiken för in- och uttransporter av bl.a. byggmaterial kommer att kräva noggrann planering.

Om ovanstående punkter avseende geotekniska risker tas i beaktande vid detaljprojekteringen av området föreligger inga hinder att området ska kunna exploateras ytterligare.

Sammanfattning

Det föreligger inga totalstabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Ur geoteknisk synvinkel kan området förtätas med bostadshus. Ytterligare marklaster inom området måste minimeras och byggnadslaster måste föras till fast botten/berg med spetsbärande pålar alternativt med kohesionspålar. Om de geotekniska riskerna tas i beaktande vid detaljprojekteringen av området föreligger inga hinder att området skall kunna exploateras ytterligare.

Förorenad mark

Föroreningssituation

En historisk inventering med avseende på förorenad mark (bilaga) har utförts av Göteborgs Stad Fastighetskontoret. Inventeringen baseras på arkivsökning och utgör underlag för att bedöma utredningsbehov för det fortsatta detaljplanearbetet.

Det som är känt är att det finns föroreningar i mark och grundvatten vid den tidigare metallverkstaden på Masthugget 4:7. Potentiella föroreningskällor är också den anslutande båtbyggartomten samt smedjan på 712:27. Även armaturfabriken på Masthugget 4:2 kan vara en källa. Förekommande föroreningar är metaller som bly, koppar, kadmium och zink. Det är troligt att det även förekommer PAH:er (polycykliska aromatiska kolväten) och andra petroleumkolväten. Förekomsten av klorerade lösningsmedel kan inte heller uteslutas i det här skedet.

Utredningsbehov

Ytan vid metallverkstaden är den yta där det funnits störst behov av att utreda planerat ändamål vidare och tillsammans med båtbyggeriet och smedjan utgör det också det område där detaljplaneförslaget innebär störst förändring. En utredning har genomförts efter samrådsskedet.

Under det vidare detaljplanearbetet har det utretts så långt att det går för att se att marken är lämplig för planerat ändamål. Eftersom tomterna är bebyggda har utredningen begränsats av möjligheterna att komma åt och mer detaljerad utredning behöver skjutas fram till det är dags att riva befintliga byggnader.

Vid armaturfabriken planeras inte för någon förändring av dagens markanvändning. Det kan ändå vara motiverat att genomföra en undersökning av marken för att konstatera om det finns några föroreningar som kan innebära risker för de boende i huset.

För att möjliggöra rationellt arbetet på platsen kopplas kravet på marksaneringen till startbesked i samband med bygglov för ändrad markanvändning. Marken ska då ha sanerats till godkända föroreningshalter för aktuell markanvändning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kretslopp och vatten har idag vattenledningar och kombinerade ledningar i Tredje Långgatan, Nordhemsgatan och Fjärde Långgatan, samt vattenledning, dagvattenledning och spillvattenledning i Värmlandsgatan. VA-anslutningar till Kvarteret Barken finns via serviser till ledningarna som ligger runt om planområdet. Endast fastigheten på Tredje Långgatan 24, del av Masthugget 712:41, saknar anslutning till det kommunala va-nätet.

Dagvatten

Området har med sin karaktär av tätbebyggd innerstadsmiljö begränsade möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten. Kvarteret Barken avvattnas idag mestadels med ett kombinerat system, endast fastigheten Masthugget 4:10 avvattnas till separat system. Dagvattnet från det separerade systemet leds ut till recipienten Göta Älv. Det kombinerade systemet leds via Barlastplatsens pumpstation till Ryaverket. Närmsta bräddavlopp bräddar ut i recipienten Göta Älv.

En dagvattenutredning har genomförts i samband med detaljplanearbetet och beskrivs på sida 39.

Markradon

Marken utgör lågriskområde med avseende på radon.

Fornlämningar

Planområdet rymmer inga kända fornlämningar. Däremot har fornlämningar påträffats i kvarteret Smacken omedelbart norr om planområdet. Någon särskild inventering eller utredning under planarbetet har inte bedömts nödvändig, däremot bör uppmärksammas att krav på arkeologisk förundersökning kan komma att utställas i samband med markarbeten inför byggnation. Tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen inför markingrepp såsom schaktningsarbeten och pålning.

Kulturhistoria

Långgatsområdet

Kvarteret Barken ligger i stadsdelen Masthugget. En stor del av marken har sedan staden grundlades utarrenderats till privatpersoner, flera med stort inflytande på stadens näringsliv.

Längs älvstranden anlades små hamnar för privat bruk där bryggor, lagerbyggnader, verkstäder och affärslokaler växte fram. Utmed dessa hamnar löpte Smala Vägen från Pustervik ut till Stigberget. Under den stora sillperioden under senare hälften av 1700-talet fanns inte mindre än 14 sillsalterier i Masthugget, belägna i bryggområdet utmed den södra älvstranden.

Söder om Smala Vägen, motsvarande nuvarande Första Långgatans sträckning, anlades trädgårdar och plantager med tillhörande landeribygnader ofta bebodda av välbärgade affärsmän med stort inflytande på stadens utveckling. Genom det uppodlade området sträckte sig Breda Vägen i en båge från nuvarande Järntorget till Stigberget och därifrån fortsatte sedan landsvägen västerut förbi Klippan och ut till Nya Varvet.

Utmed Breda Vägen byggdes också mindre bostadshus, ofta med hantverkslokaler och salukällare men även utskänkingsställen och natthärbärgen. Här bodde skeppare, timmermän, trädgårdsmästare, klampare, hökare, båtsmän, tygskrivare, bleckslagare, lotsar, bagare, bryggare, apotekare, klensmeder, segelsömmare och arbetskarlar med familjer och inhysta.

Öppna platser fanns från början vid nuvarande Järntorget och Masthuggstorget samt en liten torgbildning där Smala och Breda vägen gick ihop vid nuvarande Johannesplatsen.



Utsnitt ur kartan Göteborg med omgivningar år 1855, SBK

I början av 1800-talet gjordes en första planläggning av området kring Breda Vägen. Gator lades ut i ett rutnät tvärs över plantagerna. Det dröjde dock till mitten av 1800-talet innan någon ny bebyggelse började växa fram. 1830 års byggnadsordning gällde. Husen skulle byggas i sten. Många av de nya fastigheterna omgärdades först av plank och användes som materialupplag för bland annat trävaror, järnvaror, ved och kol. Ofta fanns där också stall för hästar, vagnbodar och verkstäder av olika slag. Fortfarande finns exempel på detta kvar i kvarteret Barken på den så kallade arrendetomten, Tredje Långgatan 24. Den utgör idag den enda kvarvarande träbebyggelsen i området.

1866 gjordes en stor utvidgnings- och regleringsplan för hela staden då också långgatorna och tvärgatorna i Masthugget slutgiltigt lades fast. Linnégatans sträckning planlades 1876 och började byggas ut kring år 1882. Vi denna tid hade Breda Vägens sträckning börjat upplösas även om den nya bebyggelsen till en början tog en viss hänsyn till dess struktur.

Kvarteret Barken

En av de första stenbyggnader att uppföras inom kvarteret var ”avsöndringsskolan” år 1871 på Fjärde Långgatan 7. Den bekostades av dr Charles Dickson och var avsedd för ”vanartiga” barn. Skolan byggdes för första gången om- och till år 1903.

Fjärde Långgatan 9, köptes 1876 av Claes Johansson som drev väveriet Annelund i angränsande kvarter. Tomten bebyggdes året därpå med en tvåvåningsbyggnad i sten som innehöll magasin och stall men även kontor och matsal för väveripersonalen. Claes Johansson satsade senare sin energi på att bygga upp Krokslättis Fabriker och huset på Fjärde Långgatan byggdes om till bostäder år 1885 men behöll verksamheter i bottenvåning och gårdshus.

Många hantverksgårdar och upplag fick ge plats åt nya bostadshus. År 1885 byggdes huset på Tredje Långgatan 30 och strax efter sekelskiftet bebyggdes Fjärde Långgatan 11 och Värmlandsgatan 24. På Tredje Långgatan 26 uppfördes en liten industribyggnad inne på gården 1902. Den innehöll smides- och filareverkstad där verksamheten pågick långt in på 1980-talet. Ett annat exempel på tidigare verksamheter i kvarteret är den ovan nämnda Tredje Långgatan 24 där båt- och inredningsnickare höll till fram till 2010-talet. Båda dessa fastigheter ligger intill varandra med lågt hållna byggnader.



Ur byggnadsbeskrivningar inför detaljplan 2015, GSM

Allteftersom bebyggelsen växte fram ökade också behovet av ett brandförsvar, med lärdom av tidigare stora eldsvådor. En ny brandstation byggdes i det intilliggande kvarteret Briggen år 1890. Byggnaden rymmer idag bland annat en saluhall.

De första åren på 1900-talet bebyggdes ytterligare några av fastigheterna i kvarteret Barken med bostadshus. När polishuset och telestationen uppfördes ett tiotal år senare fanns i detta kvarter en blandning av bostäder, institutioner, handel, hantverk och industriverksamheter. Trots ett flertal mindre ombyggnader och justeringar genom åren har kvarteret behållit sin blandade karaktär som till stor del bidrar till Långgatsområdets speciella atmosfär.

Hela kvarteret ingår i programmet Värdefulla miljöer i Göteborg (1985) och i kommunens Bevaringsprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg (1987) vilket bland annat aktualiserar plan och bygglagens 8 kap 13§ och 17§ om varsamhet samt förbud mot förvanskning vid ändring och underhåll. Kvarterets östra delar inbegrips även i Riksintresse för kulturmiljövården Göteborg innerstaden O 2:1-5 som exempel på det förnämsta stadsbyggandet under 1800- och 1900-talen och visar prov på den göteborgska byggnadstraditionen med dess olika stadsdelskaraktärer.

Befintlig bebyggelse

Göteborgs Stadsmuseum har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret, som underlag för detaljplanen tagit fram rapporten *Byggnadsbeskrivningar inför detaljplan Kvarteret Barken, Masthugget i Göteborg* (bilaga). Som underlag för detaljplanen har också använts rapporten *Långgatorna i Masthugget – karaktärisering och analys av stadsmiljö* (bilaga). För arbetet med Masthugget 712:27 har även skriften *Tredje Långgatan 26 kontext- och byggnadshistoria* (Åsa Landahl, Göteborgs universitet 2011) utgjort underlag. För Masthugget 4:7 har rapporten *Fjärde Långgatan 9 - Inventering & Dokumentation* använts som underlag tillsammans med rapporten *Konditionsundersökning av byggnadskonstruktioner*. Workshops som genomfördes 2013 med fastighetsägare och verksamma i området har gett ytterligare information kopplad till de befintliga byggnaderna.

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under perioden 1870-tal till 1990-tal och består av bostäder småindustri och institutioner i form av det polishus och skola. (Byggnaderna beskrivs närmare i avsnittet ”Bebyggelse med kulturvården” (Q).

Översiktligt kan konstateras att kvarteret Barken skiljer sig från andra kvarter i Långgatsområdet med sin låga exploatering över kvarterets mitt. Kvarteret har en ”midja” med lägre bebyggelse där taklandskapet blir synligt - höga skorstenar, brandväggar och grönskan från Polishusets stora kastanjetråd sätter karaktären. Polishuset bryter också strukturen i Långgatsområdet med sin särpräglade stil och byggnadsvolym.

Tredje Långgatan är den av Långgatorna som bjuder på mest variation i form av blandad bebyggelse, enskilda byggnader och överraskningar. Pulsen är lugnare än på Andra Långgatan eftersom verksamheterna här är mindre utåtriktade och stadsrummet är mer uppbrutet och luftigt. Även där exploateringsgraden är lägre markerar fastigheterna mot gatan med låg byggnad, mur eller plank.

Fjärde Långgatan har tidigare, likt Tredje Långgatan, dominerats av företagsamhet och verkstäder, men upplevs idag till största del som en lugn bostadsgata. Här finns Långgatsområdets senaste nybebyggelse i form av renodlade bostadshus från 1990-talet och framåt.

Service

Den ärvda strukturen med verksamheter och bostäder blandat i de smala fastigheterna är uppskattat av många. Längs de promenadvänliga Långgatorna händer det alltid något i form av folkliv eller visuella intryck.

De småskaliga verksamheterna drivs i små lokaler med rimlig hyra. Läget i staden, det inspirerande företagarklimatet, Långgatornas identitet, och framförallt de låga hyrorna, gör det populärt för egenföretagare att starta sin verksamhet just här.

I direkt anslutning till planområdet ligger saluhallen Briggen som för närvarande mest innehåller restaurangverksamheter. Utöver en mångfald av mindre butiker med skiftande inriktning finns bl.a. en större mataffär vid Linnégatan ca 400 m bort.

Skola med klasser från förskola till årskurs 6 finns inom 200 meters avstånd liksom fritidshem. Förskola finns inom 500 m men har för närvarande hög beläggning och möjligheter för utökad verksamhet söks.

Störningar

Långgatsområdet har delvis karaktär av nöjesstråk genom att det, främst längs Andra Långgatan, finns ett flertal barer, restauranger m.fl. verksamheter med nattöppet. Även Första Långgatan och Tredje långgatan samt tvärgator har lokaler av detta slag och påverkas av nattliv. Tredje Långgatans karaktär ändras något genom att verksamheter flyttar in längre västerut längs gatan. Det f.d. auktionsverket har omvandlats till ett restaurangkluster och gatans östra del utformas på försök som gånggatan under sommartid vilket möjliggör guteserveringar i större omfattning.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att tidigare bestämmelser om kvartersmark med allmänt ändamål i kvarterets östra del ersätts med kvartersmark med användning anpassad till

byggnadernas kulturvärden. Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kvarteret förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

I kvarterets mitt utökas byggrätterna för bostäder och verksamheter genom att mark som i tidigare plan reserverats för allmän plats park ges byggrätter. I och med detta ges även byggrätt för en befintlig byggnad som står på den tidigare parkmarken. Ett mindre torg skapas mot Tredje Långgatan och förbinds via en gränd med Fjärde Långgatan. Befintligt båtbyggeri på fastigheten Masthugget 712:41 tillåts rivas liksom tidigare smidesverksstad inne på gården på fastigheten Masthugget 712:27. Byggnaden mot gatan kallad smedjan bevaras och får användning anpassad till byggnadernas kulturvärden. Byggnaden på fastigheten Masthugget 4:7 som tidigare utöver bostäder inrymt metallverkstad, måleri och bageri tillåts rivas liksom de tidigare häkteslokalerna tillhörande det f.d. polishuset på fastigheten Masthugget 4:5. Övriga byggnader med undantag för bostadshuset uppfört under 1990-talet på fastigheten Masthugget 4:11, förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

I kvarterets västra del utökas byggrätterna så att befintliga gårdshus omfattas och byggrätt ges för vissa komplementbyggnader på de större innergårdarna. Byggrätter skapas även för mindre tillägg på tak för att möjliggöra teknikutrymmen och takkupor i viss omfattning. Befintliga bostadshus förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

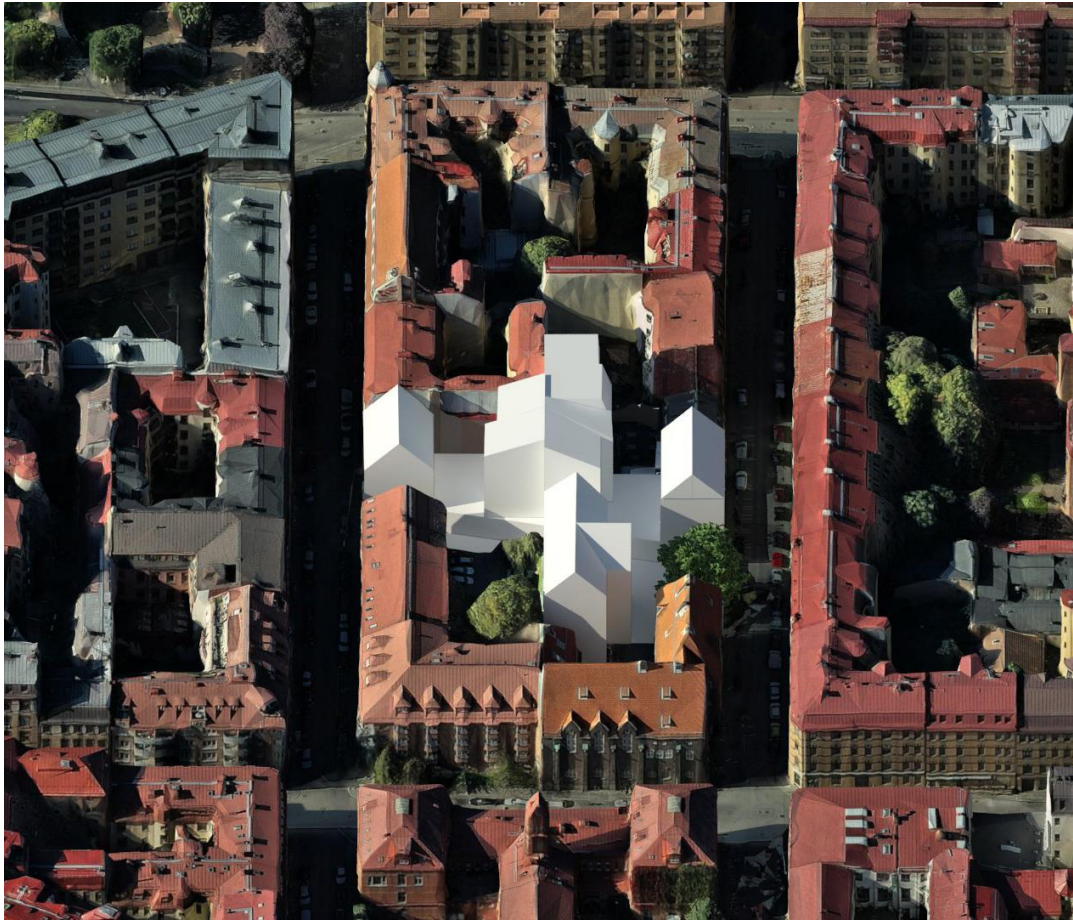
Plan- och gestaltningsidé

Långgatsområdet är känt för sin särpräglade atmosfär – en anda av livfullhet, spänning, intensitet och en sorts oputsad skönhet. De långsmala gaturummen ramas in av en variationsrik bebyggelse som resultat av en över 200 år lång utveckling.



Bebyggelse enligt planförslaget. Modellbild från Cityplanner.

Detaljplaneförslaget bygger vidare på den ”flikighet” som finns på platsen med bl.a. synliga brandgavlar och varierade hushöjder. Den särpräglade ”midjan” med lägre bebyggelse i kvarterets centrala del förstärks genom att det skapas en mindre torgyta mot Tredje Långgatan som förbinds med Fjärde Långgatan via en gränd. I markplan mot torgytan och gränden placeras lokaler för verksamheter. Gränden och torget utgör allmän plats och ger en ny möjlighet till passage genom kvarteret och kan bidra till en upplevelserik stadsbild.



Vy från öst över kvarteret Barken i relation till omgivande kvarter. Modellbild från Cityplanner.

De nya bostadshusen följer i stort principen med gathus och gårdshus där gathusen i detta fall är lägre för att ansluta till omgivande byggnader. Inne i kvarteret tillåts byggnader med höjd som motsvarar polishustes högsta del. Gårdsbyggnaderna på fastigheten Masthugget 4:7 tillåts vara en dryg halvmeter högre än polishuset för att möjliggöra lokaler i bottenvåningen. Från gaturummet sett ger detta polishuset en fortsatt särställning samtidigt som kvarteret sammantaget behåller sin höjdskala. Byggnaden utgör ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden och dess strategiska placering och volym får inte undermineras av tillkommande bebyggelse i kvarteret.

Den maximalt tillåtna nockhöjden för nybyggnationen motsvarar också höjden på telestationen räknat från gatunivå som där ligger något högre. Begränsningen i höjd möjliggör att med godtagbara dagsljusförhållanden bygga vidare på den täta strukturen i området.



Vy från nordöst över kvarteret Barken i relation till omgivande kvarter. Modellbild från Cityplanner.

F.d. polishuset, f.d. skolan och den tidigare smidesverkstaden mot Tredje Långgatan får genom planförslaget användas för ändamål som anpassas till byggnadernas kulturvärden. Användningen kan alltså över tid genom bygglovprövning ändras på ett flexibelt sätt som möjliggör ett långsiktigt bevarande. Genom att byggnaderna även får skyddsbestämmelser förtydligas vilka delar och aspekter som särskilt ska värnas vid ändringar.

Telestationen får bestämmelser som möjliggör fortsatt verksamhet av denna art men också möjliggör andra icke störande verksamheter om televerksamheten på sikt lämnar utrymme för även andra användningar av lokalerna.

Endast de tillkommande gathusen och byggnader mot torg regleras avseende fasadmateriäl. Här tillåts endast materiäl med tydlig struktur och materiälkänsla och som ansluter till befintliga äldre byggnader på platsen. Fasadmateriäl för de tillkommande gårdshusen regleras inte eftersom tåligheten för tillägg av olika slag bedöms större här och variationen kan anspela på mångfalden hos tidigare byggnader på platsen och bidra till en egen karaktär längs gränden. På de lägre gårdshusens tak förskrivs vegetation för att öka mängden grönska i området och bidra till en god miljö för de boendes utvistelse.

De befintliga bostadshusen får genom planförslaget möjlighet till mindre tillägg på taken vilket underlättar inredning av vindar. De befintliga gårdshusen får genom planförslaget byggrätter och på de något större gårdarna tillåts tillägg för att möjliggöra cykelförråd och miljöhus mm. Byggnaderna får också rivningsförbud och skyddsbestämmelser i syfte att bevara kulturvärden som alternativt kan stärkas vid ev. ändringar.

Genom planen förtydligas att balkonger inte tillåts mot de smala Långgatorna vilket stämmer med traditionen i området. Endast mot de något mer öppna stadsrummen tillåts balkonger och där skyddas även befintliga balkonger genom skyddsbestämmelser.

Allmän plats

Ytor betecknade med TORG utformas i norra delen som en vistelseyta med sittmöjlighet och plats för till exempel uteservering. Träd ska finnas och befintlig kastanj bevaras genom bestämmelse n1. En del av platsen utgör kvartersmark med gemensamhetsanläggning och ska kunna användas för att vid behov lösa boendes behov av tillgänglig parkering inom 25 meter från entré. För att uppnå en god helhetsverkan bör kvartersmarken på platsen få motsvarande utformning som den allmänna platsen

och först vid behov på enkelt vis markeras så att användningen som privat parkering tydligt framgår. Den allmänna platsen utformas med inslag av vegetation och markbeläggning huvudsakligen av natursten. Bänkar och andra gatumöbler utformas med en robust karaktär som motsvarar områdets tidigare karaktär med småindustri. Det är viktigt att torgytan och bänkar är tillgängliga. På allmän plats TORG tillåts behörig trafik till bostäder och verksamheter i de angränsande byggnaderna. Den mittersta och södra delen av torgytan har karaktär av passage och utformas med avseende på detta men markbeläggning utförs motsvarande norra delen och ska tydligt visa att passage med fordon sker på fotgängares villkor. Upplevelsen av en sammanhängande yta ska stärkas av utformningen.

Bebyggelse

Bostäder (B)

Används för både befintliga och tillkommande flerbostadshus

Centrumändamål (C)

Bestämmelsen används för befintlig telestation där den nuvarande verksamheten kräver allt mindre utrymme och andra verksamheter därför på sikt kan bli aktuella.

Bestämmelsen medger all sådan icke störande verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor.

Bestämmelsen används också för den tillbyggnad som tillåts på Masthugget 4:5. Syftet med tillbyggnaden är att möjliggöra funktioner tillhörande tilltänkt hotellverksamhet i det f.d. polishuset.

Centrumändamål i bottenvåning (C₁)

Bestämmelsen används för befintliga flerbostadshus där den huvudsakliga markanvändningen är bostäder men icke störande verksamheter tillåts i bottenvåningar.

Centrumändamål i bottenvåning (C₂)

I tillkommande bebyggelse som vetter mot gata eller torg regleras att bottenvåningen ska användas för lokaler. Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse v₂ som anger att rumshöjden ska medge verksamheter. Även funktioner som tillhör bostadsändamål tillåts i del av bottenvåningen.

Teknisk anläggning, telestation (E₁)

Bestämmelsen används för befintlig byggnad uppförd som telestation. Byggnaden används fortsatt för ändamålet.

Användning anpassad till byggnadens kulturvärden (Q)

Används för de befintliga byggnader som har särskilt stora kulturvärden och över tid behöver kunna användas flexibelt för att bevaras. Användningen prövas från fall till fall genom bygglovsansökan där både omgivningspåverkan och byggnadens förutsättningar vägs in i bedömningen. Förutsättning vid prövning av en ny användning är att användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Detta innebär att bygganden inte får förvanskas med anledning av krav från den nya användningen.

Begränsning av markens bebyggande (skrafferingar, symboler samt g med index)

Bestämmelserna avser kvartersmark och används för att styra omfattningen av gårdshus, komplementbyggnader och parkering. Gårdarna i kvarteret är relativt små och

gaturummen smala varför även omfattningen av utkragande balkonger regleras liksom att de inte får glansas in. Inglasningar bedöms som främmande för områdets karaktär och gör att balkongerna utseendemässigt tar mer av stadsrummet i anspråk. För att lösa frågan om tillgängliga parkeringsplatser i nära anslutning till bostadsentréer och verksamheter tillåts parkering i vissa fall på gårdar liksom på en del av torgytan som utgör kvartersmark.

Gårdar markeras i vissa fall som prickad mark där byggnader inte får uppföras. I andra fall markeras gårdar som korsmark vilket möjliggör komplementbyggnader i ungefär den omfattning som finns idag. På gårdar markerade med små cirklar tillåts gårdsbyggnader som även får sammanbyggas med andra byggnader. Detta innebär att gårdsbyggnaden på fastigheten Masthugget 4:9 får en bygggrätt som saknats i tidigare detaljplan samt att det på Masthugget 4:6 möjliggörs en ny gårdsbyggnad. Gårdsbyggnad får alltså sammanbyggas med huvudbyggnaden och innehålla samma funktioner som denna.

Beteckningen **g₁** har införts för att möjliggöra parkering för människor med funktionsvariationer inom 25 meter från byggnadernas tillgängliga entréer.

Placering, utformning och utförande (symboler samt f, k, q och v med index)

Höjden på det f.d. polishuset, den f.d. skolan, den f.d. smidesverkstaden och telestationen regleras genom en begränsning av nockhöjden som motsvarar befintligt utförande. Ev. tillägg och ändringar regleras genomskydds- och varsamhetsbestämmelser.

Höjden hos befintliga flerbostadshus regleras främst genom att nockhöjden begränsas till motsvarande befintlig höjd. Byggnaderna är oftast utförda med relativt branta takfall mot gatan med lutning på mer än 45 grader. Detta samt regleringen medger i kombination med skyddsbestämmelserna att byggnaderna kompletteras med takkupor utförda med hänsyn till kulturvärdena. Bestämmelse **f₁** medger att hörntorn mot gata, med en höjd högre än tillåtna nockhöjd, får finnas. Bestämmelsen **f₂** medger vissa utrymmen för teknik ovan nock.

Nya flerbostadshus mot gata regleras genom att byggnadshöjden begränsas eftersom upplevelsen i gaturummet mycket beror av takfotens placering. Utöver den reglerade höjden tillåts genom bestämmelsen **f₃** takkupor och teknikutrymmen i viss omfattning.

För att åstadkomma ett tydligt mönster med gathus och gårdshus som relaterar till gatan regleras nockens riktning på nya flerbostadshus genom bestämmelsen **f₄**. Undantaget är flerbostadshuset närmast det f.d. polishuset där en vinkelbyggnad med tydligt gavelmotiv avser att ge en anknytning i utformningen.

Genom bestämmelsen **f₅** regleras bebyggelsen till att motsvara ett bebyggelsemönster med gathus och gårdshus med riktning längs kvarteret.

Bestämmelsen **f₆** syftar till att öka andelen grönyta i stadsdelen. Åtgärden ökar möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten samt möjliggör halvprivata platser för de boendes utevistelse.

Längs de anslutande delarna av Tredje och Fjärde Långgatan är befintliga fasader utförda med huvudsakligen puts och tegel. Bestämmelsen **f₇** syftar till en god helhetsverkan genom ett materialval som länkar in samtida fasadgestaltningar i

stadsbilden. Byggnaderna inne kvarteret regleras inte på detta sätt och kan därmed ansluta till det befintliga mönstret med ett mer varierat materialval mot innergårdarna.

Höjden hos nya bostadshus inne i kvarteret regleras genom att nockhöjden begränsas men här anges också en minsta takvinkel för att byggnaderna ska få tydliga takfall som ansluter till utformningen av omgivande byggnader. Bestämmelsen **f₈** innebär att takfallet kan utföras med kupor och teknikutrymmen i viss omfattning för ett effektivare utnyttjande av vindsplanet. Största tillåtna nockhöjd för dessa hus relaterar till det f.d. polishusets nockhöjd. Bostadshusen med verksamheter i bottenvåning har en högre tillåten nockhöjd än bostadshuset med smålägenheter för att möjliggöra tillräcklig takhöjd i lokalerna. Skillnaden i tillåten höjd och övriga skillnader i bestämmelserna avser också att bidra till en variation som stämmer med områdets karaktär.

För det f.d. polishuset har verksamhetsidén hotell presenterats efter samrådsskedet. Användningen har till del prövats och bedömts i detta läge förenlig med användningen Q då ändamålet i sig är flexibelt och de tekniska egenskapskraven förhållandevis låga. Utöver detta är det allmännas tillträde en positiv effekt.

Med bakgrund av detta har möjligheten att tillföra nya takkupor behandlats där kommunen i detta skede avser pröva möjligheten att tillåta tillförandet av ett begränsat antal takkupor i takfallet. Åtgärden regleras med utformningsbestämmelse **f₉**. Placeringen är avhängd takfallets exponerade läge i stadsbilden samt potentiella effekter i gaturummet, samt byggnadens komposition som helhet. Detta innebär att tillkommande takkupors antal och placering skall föregås av en tålighetsprövning med hänsyn till föregående. Befintliga takkupors placering är en tydlig förutsättning likväl gavelmotiv och takfall samt fasaders uppbyggnad och indelning vilka skiljer sig för de olika byggnadsdelarna. Tillkommande takkupor ska utformas och utföras likt befintliga. Detta innebär att alla komponenter för ny takkupa skall studeras i detalj och jämföras med originalet med avseende på storlek, indelning, materialitet, samt kulör.

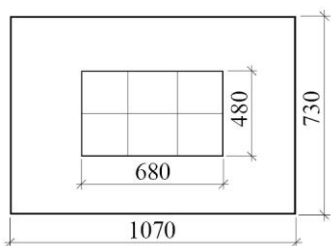


Illustration av befintlig takkupa (mm).

I syfte att inte göra åverkan på byggnadens invändiga planlösning kommer planen i detta skede pröva möjligheten att mot gården i markplan tillskapa en begränsad byggrätt vilket möjliggör en ny verksamhetsyta. Mot bakgrund av detta är förslag till ändring en kompromiss. Utgångspunkten är att ny tillbyggnad inte får göra anspråk på ursprunglig byggnads fasad vilket innebär att befintliga öppningar i byggnaden ursprungliga ytterfasader skall nyttjas som anslutningspunkter. Hela byggnaden är fortsatt skyddad.

Byggrätten har begränsats i utbredning och höjd med hänsyn till gårdens upplevelsepotentialer och angörande byggnads kulturhistoriska värde och krav ställs på

utformning och utförande vilket regleras i utformningsbestämmelse **f10**. Målet är att nå en utformning som ger en god helhetsverkan där det nya tillskottet underordnar sig ursprunglig byggnads uttrycks kraft som fortsatt ska utgöra huvudnumret. Detta är den överordnade gestaltande principen. Tillbyggnaden får uppföras i ett våningsplan. Den tillåtna höjden är angiven med hänsyn till befintlig byggnads fasadkomposition där förutsättningen är att viktiga fasadelement inte överskuggas eller bryts i samband med prövning av tillbyggnadens utbredning och anslutning i höjd och djup samt i prövning av lämplig metod för infästning. Utöver detta är syftet med den tilltagna tillåtna höjden att befintlig byggnads fasad med karaktärsskapande arkitektoniska motiv ohindrat ska kunna upplevas från insidan, vilket är den andra viktiga gestaltande principen. Detta innebär att inga invändiga bjälklag tillika våningsplan får tillkomma samt att invändiga tekniska anläggningar så som ventilation samt elektricitet skall väljas med omsorg i syfte att minimera dess utbredning. Tillbyggnadens fasader och tak skall utföras med genomsiktligt glas med tunna profiler i syfte att nå en tillbyggnad som präglas av lätthet vilket utgör den tredje gestaltande principen. Profiler och andra detaljer skall ägnas mycket stor omsorg med avseende på utformning och material där utgångspunkten är att nå ett utförande som är unik med stark anknytning till denna plats vilket utgör den fjärde gestaltande principen.

För att skydda den särskilt värdefulla bebyggelsen i kvarteret enligt 3 kap 12§ Plan- och bygglagen (1987:10) har bestämmelsen **q** införts för att hindra förvanskning och rivning av byggnaderna. Lagen ställer även krav på varsamhet vid underhåll och ändring av särskilt värdefulla byggnader varför bestämmelsen **k1** införts. Varsamhetskravet innebär på ett övergripande plan att underhåll och eventuella ändringar av en byggnad ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde, arkitektoniska egenart och omgivningens karaktär. Varsamhetsbestämmelser **k1** har preciserat innebörden av denna bestämmelse för respektive byggnad under Byggnadsbeskrivningar nedan. Tillsammans utgör dessa delar uttryck och motiv som representerar viktiga historiska kommunikatörer.

Byggnadsbeskrivningar

Beskrivning av respektive byggnad samt foton beskrivs nedan samt finns samlat i till planen bilagd handling *Byggnadsbeskrivningar inför detaljplan kvarteret Barken, Masthugget i Göteborg* (Göteborgs stadsmuseum 2015).

Masthugget 4:1

Värmlandsgatan 22/ Tredje långgatan 32

Byggår: 1905

Arkitekt: J A Andersson

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

q2 Ursprungliga balkonger mot gatan ska bevaras.

k1 Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i fyra våningar med källare ca 1905 i en avskalad jugendstil med nationalromantiska inslag. Fasadens uppbyggnad bär en vertikal strävan vilket bland annat kommer till uttryck genom, artikulerade motiv som följer fönstersättningen i en vertikal riktning med jämn rytm. Det artikulerade hörnpartiet, med en antydan till hörntorn samt ursprungliga smidesbalkonger, utgör viktiga arkitektoniska uttryck. Byggnaden är klädd med gult förbländertegel med band och dekorinslag i rött samt accenter i glaserat gult tegel. Bottenvåningen har en antydd rusticering med horisontella band av rött tegel. Den låga sockeln är utförd i natursten. Källarvåningens muröppningar är utförda med låga segmentbågar markerade med en tvärgående mönstermurning. Samtliga ursprungliga öppningar i källarplanet är igenmurade. Fönstersättningen på samtliga våningsplan är rytmisk med två- och trelufts-fönster i det närmaste jämnt placerade i fasaden. Flera fönster är utbytta, mer konsekvent i bottenplanet. Skillnaden blir tydlig då de nyare fönstren bär bredare profiler och dropplister av plåt. Fönsteröppningarna har en låg segmentbåge och solbänkar i natursten. Andra och tredje våningarnas fönster sitter i gemensamma rundbågiga försänkningar, vars överdel avslutas med en dekor av glaserat tegel. Takfoten markeras med mönstermurning. Taket är belagt med mörkt röd plåt, är brutet och bär formen av ett mansardtak. Fram till år 2016 pryddes takfallet mot gatan av ursprungliga nätta takkupor som möjliggjorde upplevelsen av byggnadens avslut.

Byggnaden har fasader åt två gator med en snarlik uppbyggnad. Mot grannfastigheterna och mot hörnet är fasaden lätt utkragad från andra våningen och enklare takuppbyggnader bryter genom taklinjen. Hörnpartiet är avfasat och betonas med en antydan till hörntorn, en butiksentré samt balkonger på andra till fjärde våningen. Smidesbalkongerna är ursprungliga har tidstypisk organisk utformning i en enkel men tydlig jugendstil.

Gårdsfasaden har nyrenoverad, gul slätputs och till stor del utbytta fönster och balkonger. Trapphusen har bevarade detaljer såsom dörrar, stuckatur golvklinkers och trappor i sten och gjutjärn.

Byggnaden har en bevarad ursprunglig funktion; bostäder samt bageri med butik, vars interiör bedömts som välbevarad.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k1: Masthugget 4:1

Utgångspunkten är att ursprungligt utseende och utförande alltid ska eftersträvas.

- Byggnadens form, solida volym och karakteristika, med avseende på den arkitektoniska egenarten med hänsyn till byggnadens karaktär präglad av en vertikal strävan och markerat hörnparti.
- Takets ursprungliga mansard-form samt täckning av mörkt röd plåt.
- Gatufasaden med avseende på form, uppbyggnad och komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till tegel, artikulation med mönstermurningar rundbågiga försänkningar och dekorativa inslag av natursten.
- Fönster med avseende på form, indelning, upphängning, materialitet och proportioner.

- Trapphusens karaktär med avseende på tidstypiska detaljer som klinker, trappor i sten och gjutjärn, stucklister och dörrar/portar.

Masthugget 4:2

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivras.

k₁ Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i fyra våningar ca 1885 som bostadshus i en rikt dekorerad nyrenässans, en plastisk putsarkitektur där symmetri, detaljrikedom och tydlig ljusskuggverkan är viktiga karaktärsdrag. Fasaden har en tydlig uppdelning i sockelvåning, mellanvåningar och takvåning. De olika våningsplanen avskiljs med listverk och särskiljande dekor.

Sockelvåningen är utformad att likt en grov rusticering, klädd med spritputsad, mörkt går. Porten ligger djupt indragen i fasadens ena hörn. Den flerindelade entréporten med ett mindre överljusparti är utförd i lackerat massivt trä som bär tre större glaspartier. Handledaren är av senare modell och det är sannolikt att hela porten är utbytt. De ovanliggande våningsplanen bär en ljusgult kolorerad slätputsad fasad, som kontrasterar mot vertikalt markerade hörnkedjor, kantkedjor av stiliserade kvaderstenar. Fasaden bär repeterande motiv som profilerade omfattningar med tydligt utskjutande fönsterkrön, takvåningens fönster kantas av skulptural utsmyckning och överstyckena går ihop med takfoten. Fönstren är av korsposttyp och ligger något indragna från fasadlivet. De utbytta fönstren har förhållit sig till det ursprungliga utseendet med hänsyn till form, indelning, upphängning, material och proportioner, men erhållit ett speglade fönsterglas vilket inte är förenligt med byggnadens tillkomsttid. En mörk färg på snickerierna understryker djupverkan. Dekorelementen är klassicistiska, bland annat segmentgavlar, konsoler, figurhuvuden, balusterdockor.

Gårdsfasaden har nyligen renoverats och erhållit en gul slätputs. Fönstren är till stor del utbytta och nya balkonger har tillförts. Trapphusen har delvis bevarade detaljer såsom stuckaturer, terazzo, golvklinkers och trappor i sten och gjutjärn.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:2

Utgångspunkten är att ursprungligt utseende och utförande alltid ska eftersträvas.

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på dess arkitektoniska egenart.
- Gatufasaden med avseende på form, uppbyggnad och komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till dess tidstypiska och detaljrika utformning med reliefverkande och klassicerande element.

- Fönster med avseende på form, indelning, upphängning, materialitet och proportioner.
- Takets ursprungliga form mot gatan samt taktäckning av plåt.
- Trapphusets karaktär med avseende på tidstypiska detaljer som klinkers, stuckaturer, terazzo och trappor i sten och gjutjärn.
- Entréport, med avseende på kvalitet och utförande.

Masthugget 712:26

Tredje långgatan 28

Byggår: 1911

Arkitekt: H Cornilsen

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivras.

k1 Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i fyra våningar med källare år 1911 som bostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen och kan stilmässigt placeras mellan nationalromantik och jugend. De, upptill, lätt rundade fönster- samt portöppningarna och den dekorativa reliefmurningen vid takfoten präglas av jugend, medan det hårdbrända rödbruna fasadteglet och det tydligare inslaget av natursten är hämtat från nationalromantikens uttryckssätt. Byggnaden har ett lågmålt och relativt slutet uttryck. De segmentbågade muröppningarna är subtila markerade med tvärställd mönstermurning. Det översta våningsplanet där fönstren markeras i överkant med utskjutande mönstermurningar, är integrerade med takfotslisten som möter takfallet. Det brutna plåttaket har en asymmetrisk profil med ett brantare fall mot gatan. I fallets nedre del syns takfönster.

Samtliga fönster är utbytta, pivåhängda, flerindelade med mörkt gröna profiler i plåt. Fönstren vill efterlikna de ursprungliga med två lufter, i ytteraxlarna tre, men har förlorat sitt ursprungliga uttryck med avseende på materialitet, proportioner och upphängning.

Byggnaden står på en sockel av slåthuggen natursten. I sockeln finns enklare muröppningar med förhöjda överstycken som bryter sockelns horisontella linje mot det mörka teglet, två av tre är fyllda med glasbetong. I bottenvåningen finns tre höga öppningar för portgång, gatuentré och en butikslokal. Gatuentrés port är utförd i trä med överljus. Naturstensinslagen återfinns i sockeln, de plåtklädda solbänkarna och i en avgränsande gördel som markerar bottenvåningen.

Gårdsfasaden har efter ombyggnad erhållit en helt annan karaktär än gatufasaden. Här är fasaden tilläggsisolerad och klädd med vit plåt och har även här utbytta fönster

Trapphusen har bevarade detaljer såsom dörrar, golvklinkers och trappor i sten och gjutjärn. Verksamhetslokalerna i bottenplanet är ursprungliga och utgör ett värdefullt inslag för blandning av funktioner.

Byggnaden har en mot gatan och angränsande gårdsutrymme, exponerad och karaktärssakpande, plåtklädd brandgavel mot öster intill den före detta smedjan. På gaveln fanns ursprungligen två fönster mot angränsande lägre fastighet. Idag syns rester av en enkel skorsten, som sannolikt härrör från smedjans verksamhet på fastigheten intill.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat verksamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 712:21

Utgångspunkten är att ursprungligt utseende och utförande alltid ska eftersträvas.

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på dess arkitektoniska egenart.
- Gatufasaden med avseende på form, uppbyggnad och komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till dess tidstypiska utformning med ett formspråk hämtat från övergången mellan nationalromantik och jugend och reliefverkande vilket kommer till uttryck genom dess utskjutande mönstermurning upptill och natursten i sockeln, solbänkarna samt i ett avgränsande band ovanför bottenvåningen.
- Takets ursprungliga form mot gatan.
- Vid byte av fönster ska ursprungligt utförande vara vägledande med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Trapphusets karaktär med avseende på tidstypiska detaljer som ursprungliga invändig klimatavskiljande dörr med överljus, profilerade golvlister, golv med inslag av cementmosaik och trappor i sten och gjutjärn.

Masthugget 712:27

Tredje långgatan 26

Byggår: 1905

Arkitekt: H Cornilsen

Q Användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden.

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivras.

k₁ Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.

Byggnadsbeskrivning

Den f.d. verkstadsbyggnaden kallad smedjan uppfördes år 1905 mot gatan och står i ett plan med inredd vind. Byggnaden är en av kvarterets få avläsbara funktionsbyggnader.



Skalan i denna del av kvarteret är mycket låg i förhållande till sin omgivning, ett uttryck som har stor betydelse för berättelsen om kvarterets innehåll och utbyggnadsfaser.

Gatufasaden är idag ljus slätputsad och en låg sockel i natursten. Spritputsen var ursprungligen ljus men mycket grövre vilket gav en tydligare kontrast till de slätputsade fälten. Den centralt placerade entrén är markerad med små stiliserade torn som flankerar ett slätputsat fält ovanför porten. Detta fält innehöll tidigare en smidesfirmas namn. Den ursprungliga centralt placerade entrén som tidigare inhyste en större tvådelad port har med åren krympt till en enkeldörr som idag omges av en slätputsad yta. Ytterligare en entré har tagits upp i ett tidigare fönsterparti. Fasaden bär idag tre större fönster med flerindelade glas. Profilerna är smäckra och fönsterramarna ligger något försjunkna i fasaden varvid fönsterpartiet avslutas med ett markerat överstycke. Fönsterramarna var ursprungligen mörkt kolorerade vilket adderade en ytterligare kontrastverkan. Takfoten är markerad och profilerad som genom en successiv trappning som möter takfallet. I det plåtklädda, brutna taket sitter ursprungliga takkupor.

Byggnadens utseende har förändrats över tid. Den nyligen genomförda restaureringen innebar att fasaden erhöll en slätare spritputs i kontrast till den ursprungliga av grövre slag men innebar samtidigt att flera tidigare förlorade uttryck återställdes. Exempelvis återskapades ett fönster som hade tagits upp för garageport under 1930-talet och samtliga fönster återfick delar av sitt ursprungliga uttryck genom återskapandet av profiler med avseende på indelning och dimensioner.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 712:21

Utgångspunkten är att ursprungligt utseende och utförande alltid ska eftersträvas.

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på dess arkitektoniska egenart med artikulerat mittparti och plåtklätt, brutet tak med takkupor.
- Gatufasaden med avseende på uppbyggnad och komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till dess ursprungliga utseende.
- Fönster med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Tunn sockel av släthuggen natursten.

Masthugget 4:5

*Tredje Långgatan 18-21 / Nordhemsgatan 21
Byggår: 1911
Arkitekt: C Lindholm*

Q Användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden.

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

q₃ Byggnaden, dess form, uttryck och materialitet, ska bevaras. Detta inbegriper murverk inklusive dekor så som



skulpturer, solbänkar i natursten samt sockel i natursten, gavelmotiv, ursprungliga dörrar med beslag, portar i smide, fönster med avseende på upphängning och indelning, samt ursprungliga detaljer av koppar och smide. Ursprunglig fast inredning inklusive dörrar och bänkar, samt detaljer så som smidda räcken och beslag, ska bevaras. Invändiga trapphus och portgångar får inte ändras eller byggas om.

k₁ Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Polisstationen uppfördes under åren 1912 till 1913 efter ritningar av arkitekt Charles Lindholm daterade år 1911, en av flera byggnader med offentligt ändamål samlade i denna del av Långgatsområdet. Stationen placerades i ett välexponerat läge på en hörntomt i korsningen mellan Tredje Långgatan och Nordhemsgatan, mitt emot den dåvarande brandstationen i kvarteret Briggen. F.d. polishuset utgör idag en väl inarbetad orienteringspunkt med ett influensområde som sträcker sig i bägge riktningar utmed Tredje Långgatan och Nordhemsgatan från vilka där byggnadens branta takfall, exponerade gavlar, solida fasadmurar utgör särpräglade arkitektoniska uttryck.

Byggnaden är uppförd i nationalromantisk stil med inslag av medeltida motiv. Detta kommer bland annat till uttryck genom de kraftigt exponerade gavlarna, de massiva slutna murarna, de prydande strävpelarna, de djupa muröppningarna, inslag av natursten i olika nivåer, de smårutsindelade fönstrens form och det branta tegeltäckta taket. Den slutna, gedigna byggnaden speglar väl dess auktoritära inrättning. Polisstationen och dess omsorgsfulla utformning har hittills genomgått få förändringar och bedöms utgöra ett av staden bäst bevarade exemplar av offentliga inrättningar från denna period i byggnadsminnesklass.

Anläggningen består idag av tre ursprungliga byggnadsdelar; en högre tvåvåningsbyggnad med källarplan utefter Nordhemsgatan, en lägre tvåvåningsbyggnad orienterad mot gården åt Fjärde Långgatan, samt och en trevåningsbyggnad utefter Tredje Långgatan. Byggnadsdelarnas olikheter bygger på ändamålet där högdelen samt den lägre tvåvåningsbyggnad orienterad mot gården åt Fjärde Långgatan inrymde verksamheten medan lågdelen mot Tredje Långgatan i huvudsak inrymde tjänstebostäder. På gården finns en långsträckt tegelbyggnad i en våning uppförd som häkteslokaler 1961.

Polishuset är uppfört i tidstypiska material, hårdbränt rödbrunt fasadtegel, enkupigt taktegel och detaljer i variationer av natursten och koppar. Asymmetri och omsorgsfullt gestaltade detaljer är karakteristiskt för byggnaden. Fasaderna är murade i munkförband med inslag av mönstermurning för väl valda partier. Fönstren är ursprungliga och, undantaget enstaka mot gården, smårutsindelade med betonad mitt- och korspost. I takfallet syns ett fåtal mindre takkupor för ljusinsläpp. I bottenvåningen och gavelns vindsvåning är fönstren indragna från fasaden och i övrigt ligger de i liv. Portar och dörrar är kraftiga i lackerad ek eller vitmålade med inslag smidda detaljer. Huvudentrén är omsorgsfullt utformad och ligger i den högre byggnadens gavel mot Tredje Långgatan. Porten i ek sitter indragen från fasaden i en arkivolt. Trappan i granit

flankeras av två skulpterade ugglor, en arkivolt kröns av stadens vapen och en nisch med en skulpterad poliskonstapel och ett lejon i koppel symboliserar polisens kontroll över staden. Vertikaliteten i den höga gaveln betonas med längsgående mönstermurning i den annars slutna muren. Entrévalvet och de flesta fönstren i denna huvuddel av byggnaden är spetsbågeformade i varierande storlek. På andra våningen ligger en f. d. gymnastiksal som syns både i gatu- och gårdsfasaden genom större fönsterpartier som är inspirerade av gotiska masverk. Fönsterpartierna utgörs av två höga, smala fönster som kröns av ett parti med mönstermurning, slätputsade fält och ett mindre, ovalt fönster. Tre små branta gavelfält bryter igenom takfoten i var fasad. Gavelröstet åt söder är klätt med diagonalställda plattor av metallplåt.

Byggnadelen orienterad mot Tredje Långgatan står något förskjuten mot gatan i tre våningsplan. I denna del finns en förbindelsegång från gatan mot gården. Portiken är markerad och försedd med en dekorerad smidesgrind. Med undantag av gatuplanet finns rakt avslutade flerindelade fönster. Den kraftiga entréporten i trä med inslag av smidda detaljer på nr 18 är djup försjunken i fasaden likt en arkivolt. Gatufasaden har en vertikal axel bestående av ett kantigt burspråk och ett brant litet gavelfält som bryter igenom takfoten. I mötet mellan de två byggnadskropparna finns ett portvalv.

Anläggningen är till stora delar välbevarad invändigt undantaget ytskikt i funktionsanpassade utrymmen. De rustika fasadmaterialet präglar även portgångar, trapphus och vilplan som visar prov på välkomponerade blickfång och är omsorgsfullt utformade där natursten, exponerade murningar, kryssvalv och putsade ytor är återkommande. Även detaljer så som snidade handledare, smidda detaljer så som tycken, armaturer och bevarade ursprungliga dörrar i trä syns. Dessa utrymmen utgör tillsammans med gymnastiksalen de mest intressanta och välbevarade delarna. Gymnastiksalen är ett särpräglad rum med imponerande rymd, höga fönster, synligt murverk, kraftiga fönsternischer och en blottad dekorativt utformad takstolskonstruktion. Rummet har under 1990-talet genom ett tydligt fristående tillägg i form av en kub inretts med kontor i två plan.

Den låga gårdsbyggnaden som uppfördes som häktesceller är enklare i sitt utförande, med subtil detaljering, uppförd efter 1950-talets arkitektoniska ideal med återbrukat äldre tegel från den ursprungliga stallbyggnaden som revs i samband med åtgärden. Teglet håller än idag en hög kvalitetsnivå och bör i möjligaste mån återbrukas.

Anläggningens byggnadskroppar ger formen av en sluten gård som även motbyggts mot väster. Tomten är idag inhägnad mot Tredje Långgatan med en hög mur som understryker anläggningens slutna karaktär. På gården finns idag ett miljöskapande kastanjetråd och ett fåtal enklare skjul.

Att särskilt beakta

Den monumentala, karaktärsskapande byggnaden är ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden samt i angränsande gaturum. Utgångspunkten är att ändringar får inte negativt påverka byggnadens uttrycksstyrka och särställning i närområdet. Byggnaden är en mycket god representant för en sin tillkomsttid och anläggningens byggnadsdelar vittnar i detalj om dess funktion som polishus, berättande egenskaper som inte får förvanskas i samband med underhåll eller ändring i form av nya tillskott.

Vid underhåll och ändring ska sakkunnig medverka och underhållsarbeten ska föregås av en vård och underhållsplan i syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:5

Utgångspunkten är att ursprungligt utseende och utförande alltid ska eftersträvas.

- Byggnaden är en mycket god representant för en sin tillkomsttid och anläggningens byggnadsdelar vittnar i detalj om dess funktion som polishus, berättande egenskaper som inte får förvanskas i samband med underhåll eller ändring i form av nya tillskott.
- Byggnadens form, uppbyggnad och komposition, dess volymer och proportioner med hänsyn till dess arkitektoniska egenart och relation till omgivande gårds- och gaturum.
- Fasadernas materiella egenskaper, färgställning och detaljbearbetning.
- Fönsters form, materiella egenskaper, färgställning samt indelning.
- Takets form med hänsyn till dess arkitektoniska uttryckskraft och exponerade läge. Tak skall vara klätt med enkupigt rött lertegel likt befintligt. Befintliga takkupors form och utförande ska bibehållas.
- Invändiga portgångar, trapphus och vilplan där natursten, exponerade murningar, kryssvalv och putsade ytor är återkommande likt detaljer så som snidade handledare, smidda detaljer så som, tycken, armaturer och bevarade ursprungliga dörrar i trä finns ska bibehållas till sitt ursprungliga utförande.
- Ursprunglig planlösning ska vara vägledande i alla byggnadens delar.
- Gymnastiksalen höga fönster och synligt murverk, kraftiga fönsternischer och synliga takstolskonstruktion ska bibehållas.
- Ursprunglig fast inredning inklusive dörrar och bänkar, samt detaljer så som smidda räcken, handledare, beslag, och belysningsanordningar ska bibehållas.

Tillkommande takkupor

Alla tillägg skall utvärderas i förhållande till byggnadens särart och ursprungliga gestaltningssidé med avseende på helhetsverkan samt exponering. Byggnaden är en mycket god representant för sin tillkomsttid och anläggningens byggnadsdelar vittnar i detalj om dess funktion som polishus. Berättande egenskaper får inte förvanskas i samband med underhåll eller ändring i form av nya tillskott.

Vid ändringar ska sakkunnig medverka och underhållsarbeten ska föregås av en vård och underhållsplan i syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande.

Tillbyggnad mot gården

Förutsättningen för tillskottet är att det är reversibelt vilket innebär att infogning ska ske med största hänsyn till ursprunglig byggnad. Med detta avses att hänsyn visas fasadens ursprungliga komposition. Det ska vara möjligt att avläsa bakomliggande motiv i fasaden. Tillbyggnad regleras i plankartan enligt bestämmelse f₁₀.

Masthugget 4:6

Fjärde Långgatan 7

Byggår: 1871, 1903

*Arkitekt: Göteborgs Stadsarkitektkontor,
byggherre*

C Dickson

Q Användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden.

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

k1 Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Tomten 4:6 bebyggdes i två etapper, år 1871 respektive år 1903. Detta kommer till uttryck genom att fasaderna bär olika formspråk, dock med en del gemensamma nämnare. Byggnaderna är uppförda i två våningar med källarplan. Skalan i denna del av kvarteret är lägre i förhållande till sin omgivning, en egenskap som har stor betydelse i berättelsen om kvarterets innehåll och utbyggnadsfaser.

Den äldre byggnadskroppen närmast Nordhemsgatan härrör från år 1871 och hör till den äldsta av kvarterets utbyggnadsfaser. Idag finns enbart ett fåtal byggnader bevarade från 1870-talet vilket gör denna byggnad till en viktig representant av den långa, successiva utbyggnadsperioden från 1800-talets mitt fram till omkring 1920-talet. Byggnaden uppfördes som skola för ”vanartiga barn” (”avsöndringsskolan”) och bekostades av dr Charles Dickson. Den f.d. skolan är en av de offentliga byggnader som ursprungligen låg samlade i denna del av Långgatsområdet.

Fasaden för den del närmast Nordhemsgatan var ursprungligen sluten utåt gatan, med entréer inne på gården. Fasaden är symmetriskt uppbyggd, med undantag för entrén som tillkom mot gatan på 1990-talet. Byggnaden vilar på en lätt utskjutande slätputsad grå sockel med ett ovanpåliggande parti av gult fasadtegel. Sockeln avslutas uppåt med en horisontellt löpande droplist i natursten. I sockeln syns fönster som än idag leder ner ljus till källarplanet. Byggnadens fasad är av rött tegel. En enkel artikulering i form av lisener löper från taklist till sockel vilket ger ett intryck av att fönsterpartierna är något insjukna relaterat sockeln. Taklisten är väl markerad och artikulerad, utförd i mönstermurat tegel som successivt trappas upp mot takfallet. Taklisten löper konsekvent utmed bågiga fasader. Muröppningarna är stickbågiga och har omfattningar av formtegel.

En påbyggnad mot gården genomfördes under 1930-talet för byggnaden närmast Nordhemsgatan vilket kommer till uttryck genom ett tredje plan med en rektangulär fönsterrad och ett uttryck ansluter till byggnadens ursprungliga formspråk. Fönstren är utbytta men har delvis behållit en ursprunglig indelning genom en antydning till kopplade korsposter. Fönsterbänkarna som tidigare troligtvis var av natursten har ersatts med plåt.

Fönsteröppningarna mot gatan har erhållit utvändig solavskärmning vilket döljer dess form.

Den västra, yngre delen är uppförd år 1903 och bär ett nationalromantiskt uttryck med klassicerande arkitektoniska motiv. Fasader är utförda i rött tegel med dominerande ytor av en grå grov spritputs. Byggnaden vilar idag på en slätputsad grå sockel. Sockeln övergår till rött tegel som, vid första våningens fönsterrad, övergår till den grå spritputsen. Källarfönstren är i denna del igenmurade. Utmed fasaden i fönstrens övre och nedre lägen löper horisontella dekorativa gördlar i rött tegel som kontrasterar den grå putsen. Taklisten bär samma dekorativa mönstermurning som byggnaden intill, men förstärks för denna del med en slätputsad list i underkant. Dessa motiv följer byggnaden runt dess friställda gavel vars fönstersättning bryter mellan våningsplanen.

Gatufasaden har i denna del prytt med två dekorativt utformade ankarslut placerade mellan våningsplanen. Fönsteröppningarna är stickbågiga och har omfattningar av formtegel. Fönstersättningen är symmetrisk i gatufasaden samt mot gården, asymmetrisk på gaveln. Fönstren är utbytta men har delvis behållit en ursprunglig indelning genom en antydning till kopplade korsposter. Fönsterbänkar i denna del är utförda i natursten. Sadeltaget är idag klätt med röd plåt. I takfallets nedre delar finns takfönster. Den flacka taklutningen gör att dessa inte syns från gatunivå. Entrén är placerad på gaveln som bär samma arkitektoniska formspråk som fasaderna i övrigt. I trapphusen finns bevarad golvklinker med flera detaljer. I övrigt är byggnaden invändigt till stora delar moderniserad.

Den slutna gårdsmiljön med träd och grönska utgör ett värdefullt inslag i denna del av kvarteret.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:6

- Byggnadens form, dess volym och proportioner och skala, uppbyggnad och komposition.
- Byggnadens fasader med hänsyn till dess arkitektoniska egenart och uttryck med avseende på byggnadsmaterial såsom tegel, spritputs och natursten, muröppningarna med omfattningar av formtegel, mönstermurningar så som taklist, horisontella gördlar, inslag av natursten så som sockel och solbänkar, detaljer i slätputs och dekor så som ankarslut i smide.
- De sammanbyggda huskropparnas variation i exteriören som illustrerar olika utbyggnadsfaser.
- Vid byte av fönster skall ursprungligt utseende vara vägledande med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Takets form som betonas genom den friställda gaveln.
- Trapphus och golvklinker med flera detaljer som vittnar och byggnadernas tillkomsttid.

Masthugget 4:8

Fjärde Långgatan 11

Byggår: 1904

Arkitekt: A Rydén

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivras.

k1 Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd år 1904 efter ritningar av signaturen A Rydén som bostadshus i fyra våningar med källare i en klassicerande stil. Gatufasaden är utförd i rött och gult förbländertegel med detaljer i slätputs. Byggnadens viktigaste karaktärsdrag ligger i den särprägel fasadkompositionen som innehar ett flertal tidstypiska arkitektoniska motiv. Fasaden uttrycker en lekfullhet genom blandningen av material och kulörer där teglet är dominerande och natursten varvas med slätputsade partier. Övriga ursprungliga detaljer, såsom portens överljusfönster och stuckatur i portgången utgör även viktiga komponenter.

Byggnaden vilar på en sockel är av grovt huggen natursten, källarplanets öppningar idag igensatta med glasbetong. Gatufasaden är symmetriskt uppbyggd, med porten centralt placerad och däröver en axel med fönster placerade i par. Övriga fönster är jämnt placerade i fasaden. Samtliga fönster är av typen t-post, med brunmålade profiler. Majoriteten är ursprungliga med avseende på form, materialitet, upphängning och proportioner. Öppningarna i muren markeras med slätputsade ljusst målade partier i överkant. Bottenvåningens fasad är i rött förbländertegel. Porten sitter i en rundbågig öppning med en slutsten och två markerade kantstenar i gult tegel. Samma typ av murning omger bottenvåningens fönster, dock med stickbågar. En markerande lätt profilerad gördelgesims i natursten skjuter ut från fasaden och markerar övergången från bottenvåningen. Gesimsen möter andra våningens fönster i nederkant och bildar solbänkar.

De tre övre våningarna är klädda med gult förbländertegel och har fönsteromfattningar i slätputs. Solbänkarna i tredje och fjärde planet är utförda i natursten och är idag plåtklädda bygger ut en bit från fasaden. Andra och tredje våningens fönsteromfattningar har stickbågar med en mittsten och raka, utkragade överstycken i natursten. Fjärde våningen har enkla omfattningar i slätputs. Takfoten är markerad. Det brutna sadeltaket är klätt med röd plåt.

I trapphusen syns artikulerade stuckaturer, trappan är utförd i gjutjärn med steg av sten.

Gårdsfasaderna bär idag tilläggsisolering av gul korrigerad plåt. Fönster är av typen t-post, med vitmålade profiler.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:8

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på gatufasadens komposition och symmetriska uppbyggnad, dess karakteristiska arkitektoniska utformning i förbländertegel och detaljer i slätputs och natursten.
- Entrén med bevarat överljusfönster och stuckatur i portgången.
- Fönster med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Trapphus med stuckaturer och trappor i natursten och gjutjärn.

Masthugget 4:9

Fjärde Långgatan 13

Byggår: 1919

Arkitekt: H Hedlund, B Hedlund

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

k₁ Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden ritades av Hans och Björner Hedlund år 1919, och uppfördes i fyra våningar för sin nuvarande funktion som televäxel. Anläggningen är en av de få kvarvarande verksamhetsbyggnader i denna del av Långgatsområdet. Byggnaden har ett slutet, monumentalt uttryck och uppvisar ett flertal intressanta kvaliteter. Stilmässigt ligger byggnaden mellan nationalromantik och 1920-talsklassicism. Dess yttre form, upplevda tyngd samt valet av tegel i fasaden för tankarna till den nationalromantiska eran medan den markerade sockelvåningen och fasadens utskjutande klassiska motiv och utanpåliggande dekor och det faktum att teglet har vitmålat visar prov på 1920-talets rådande stilideal.

Bottenvåningen är anmärkningsvärt hög och intrycket understryks av de höga rundbågiga fönstren och den kraftiga markerade porten. Fasaden artikuleras i denna del med mönstermurning som följer de bågformade öppningarna. I bågarnas krön sitter en utanpåliggande skulpterad sten. Porten har kvar de ursprungliga kraftiga dörrbladen med panel satt i diamantmönster, samt överljusfönstret med särpräglad spröjsverk i järn. Portgångens ytterkanter är markerade med en formhuggen naturstensomfattning. Den släthuggna naturstenssockeln har lyfts upp vid fönsterbågarna för att gå samman med de lågt sittande fönsterbänkarna och då gatan sluttar lätt åt öster växer sockeln successivt mot porten.

Den översta våningen kan liknas vid ett mezzaninplan med lägre våningshöjd och små rektangulära kopplade muröppningar. Fönstren var ursprungligen flerindelade med smala spröjsar. Våningsplanet markeras genom dess tillbakadragna ställning som ytterligare förstärks med ett takfall ut mot gatan belagt med rött lertegel. Mot gården bildar detta motiv två synliga fönsterrader med lika rektangulära kopplade muröppningar. Invändigt bildas dock ett enda våningsplan med tilltagen takhöjd.

Bottenvåningen övergång mot första planet markeras med en gesims av natursten, på vilken lisener, likt kolonner, vilar. Gesimsen är klädd med skyddande kopparplåt. De övre våningarnas samt gårdsfasadens fönsteröppningar är rakt avslutade. I gatufasaden avslutas dessa med reliefer av urnor som sitter strax ovanför tredje våningens fönster, i gårdsfasaden går lisenerna ihop med en utkragning i murverket utefter takfoten. Byggnadsåret, 1919, är redovisat i stora gjutjärnssiffror mitt på fasaden mellan två våningsplan.

Samtliga fönstren är idag utbytta till enklare profiler med reflekterande glas, men var ursprungligen flerindelade utförda i trä. På ursprungsritningarna syns en indelning av åtta rutor fördelade på två lufter med en vågrät mittpost. Taket är täckt med enkupigt tegel, takfoten är betydligt markerad.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:9

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på gatufasadens komposition och materialitet och utsmyckningar i natursten.
- Vid byte av fönster skall ursprungligt utseende vara vägledande med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Taket med utkragande takfall vid indrag skall vara belagt med rött lertegel.
- Bevarad ursprunglig entréportik.
- Gjutjärnssiffror på fasaden 1919.

Masthugget 4:10

Fjärde Långgatan 14 / Värmlandsgatan 24

Byggår: 1904

Arkitekt: O M Holmén

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivras.

q₂ Ursprungliga balkonger mot gatan saka bevaras.

k₁ Underhåll och ändring av byggnad ska ske varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende och utförande med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd som bostadshus efter ritningar av signaturen O M Holmén i fyra våningar med källare år 1904. Byggnaden har fasader åt två gator, Fjärde Långgatan och Värmlandsgatan. Fasaderna har en snarlik uppbyggnad. Mot Värmlandsgatan är byggnaden något längre med en extra fönsteraxel och en bredare mittsektion med balkonger. Formspråk präglas av stilepoken jugend, vilket bland annat kommer till uttryck genom de arkitektoniska motiven mjuka former och organiska influenser. Varje fasad har två utkragade och genom takfallet uppstickande partier utformade som stiliserade burspråk, ett motiv som ger en viss vertikal strävan. Byggnaden accentueras genom hörnpartiets dominerande hörntorn. Tornet har en åttakantig tornhuv som reser sig över taklinjen och kröns av ett klockstapelsliknande motiv. Stora balkonger med organiskt formgivna smidesräcken understryker hörntornets rundade form.

Majoriteten av muröppningarna bär välvda överstycken. Fönstersättningen är rytmisk med fönster i varierande bredd, placerade i par om vart annat. Fönstren är har placerats något indragna från fasaden. Samtliga fönster är utbytta och ersatta med aluminiumprofiler med en indelning som sannolik stämmer med den ursprungliga.

Fasaden är utförd i gult förbländertegel med röda fogar och en låg sockel i natursten. Källarfönstren är igenmurade. Fasadens uppdelning i sockelvåning, mellanvåningar och vindsvåning markeras genom en gesims, ett profilerat listverk, som löper över hela fasadens bredd med ett uppehåll vid hörntornet och de utkragade partierna i fasaden. Portarna ligger djupare. Takfoten och ”burspråken” är dekorerade med mönstermurning. Byggnadens mansardtak är idag täckt med plåt. Två ursprungliga takkuporna har kompletterats i samband med att man i slutet av 1900-talet inredde vinden.

På hörnet fanns ursprungligen en butik i bottenplanet med skyltfönster åt bägge gator med entré på hörnet. Idag inrymmer denna del en bostad och öppningarna har delvis murats igen och ersatts av fönster.

Gårdsfasaden är utförd i gult tegel i munkförband och har ett enkelt utförande. Trapphusens rundade form och bryter igenom takfoten. Här syns bevarade detaljer så som entréporter i trä, smidesräcken, dekorativa konsoler, stukaturer och armaturer.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k₁: Masthugget 4:10

- Byggnadens form, solida volym och karakteristika, med avseende på den arkitektoniska egenarten med hänsyn till byggnadens jugendkaraktär präglad av en vertikal strävan och markerat hörnparti.
- Takets form och taktäckning av mörkt röd plåt.
- Gatufasaden med avseende på form, komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till tegel, artikulation med mönstermurningar
- Trapphusens karaktär med avseende på tidstypiska detaljer som trappor i sten och gjutjärn, stuklister och dekor, ursprungliga dörrar och portar.
- Balkonger med räcken av svartmålat smide.

Verksamheter

Inom kvarteret kan verksamheter i bottenvåning på planerade byggnader möjliggöras. I det fall verksamheterna bedrivs så att ljud till omgivningen alstras skulle detta kunna innebära risk för ljudstörning. Framför allt är det risken för ljudstörning inne i bostäderna men även att risk finns för störning på uteplats.

Då uppgifter saknas om vilken typ av verksamhet som planeras går det inte att bedöma framtida påverkan. Dock kan värden redovisade i Boverkets vägledning (rapport 2015:21) och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) användas för att reglera och bedöma påverkan. I tabellen redovisas krav för installationer och där dessa inte får ge upphov till ljudnivåer som överskrider Boverkets värden.

För buller från musik och människor är detta svårare att reglera. Om det skulle uppstå behov av att begränsa ljudpåverkan från musik och människor inom gårdsmiljön vid husen kan detta göras dels via serveringstillstånd med reglerade tider men även genom att komplettera verksamheternas lokaler med avskärmningar utomhus. Behov av sådana åtgärder studeras senare i byggprocessen och inte i samband med planarbetet.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Tabell. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Friytor

Den karaktäristiska täta stadsmiljön i Långgatsområdet innebär att endast begränsade ytor för utevistelse finns att tillgå. 1948 års plan möjliggjorde en mindre parkyta i kvarterets centrala del men förutsatte rivning av flerbostadshus och småindustri. Åtgärden har inte genomförts och området har fortsatt underskott på grönytor. 1948 års plan syftade även till att öka gårdsytorna genom att befintliga gårdshus inte gavs någon bygg rätt och förutsattes rivas. Förändringar av bebyggelsestrukturen i linje med planen har inte genomförts och det nu aktuella planförslaget utgår från att gårdshusen ska vara kvar och byggrätter för dessa skapas.

Utredningarna i samband med detaljplanarbetet visar att många önskar tillgång till mer gröna ytor. Inventeringar inför stadens 400-års jubileum 2021 visar också att gröna miljöer är efterfrågat. För att möta behovet något utvecklas under 2015/16 den öppna ytan bakom Saluhallen Briggen (f.d. brandstationen) genom förbättringsåtgärder till ett grönt stadsrum tillgängligt för allmänheten. Platsen blir en tillgång även för boende och verksamma i närområdet genom lekyta, sittmöjligheter och möjlighet till aktiviteter utan krav på konsumtion.

Plats för de boendes utevistelse ordnas enligt planen dels på planterbara bjälklag ovan verksamhetslokalerna dels genom balkonger där detta tillåts. Balkonger på flerbostadshuset på Masthugget 4:5 som kragar ut över fastigheten Masthugget 4:6 regleras genom servitut.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till lekplatsen vid Värmlandsgatan som utgör en tillgång för hela stadsdelen. Bristen på ytor för lek gör dock att lekplatsen är utsatt för högt slitage. Torgytan som skapas i och med planförslaget utgör allmän plats och blir en tillgång för både närboende och allmänhet.

Vid den närbelägna Saluhallen Briggen utvecklas en ”grön oas” tillgänglig för allmänheten för både vila och lek.

Naturmiljö

Kvarteret är tätbebyggt sedan lång tid tillbaka. Enligt Park- och naturförvaltningens inventeringar finns det inga särskilt skyddsvärda arter inom området.

Trafik

Biltrafik

Gatorna runt kvarteret omfattas inte av planläggningen och bibehåller alltså sina tidigare funktioner och mått. Planen innebär att en passage genom kvarteret skapas i anslutning till en mindre plats vid Tredje Långgatan och får bestämmelsen TORG. Via torget kan leveranser till verksamheterna ske liksom angränsning till bostadsentréer för i- och urlastning mm. Tillgängliga parkeringar för bostadsfastigheter och verksamheter kan vid behov skapas på den del av torget som utgör kvartersmark och på innergården på fastigheten Masthugget 4:6 och nås då via gränden som utgör allmän plats TORG.

För planerad ny bebyggelse inom detaljplanen har trafikbuller beräknats. Beräkningarna visar att riktvärdena enligt Förordningen för trafikbuller (2015:216 tom 2017:359) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret. Vid fasad på hus närmast Tredje Långgatan och Fjärde Långgatan beräknas ekvivalenta ljudnivåer som högst 56 dBA. För befintliga bostadshus beräknas huvuddelen att klara 55 dBA vid fasad. Delen utmed Värmlandsgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer omkring 65 dBA. Med ljudnivåer under 60 dBA vid fasad kan nya bostäder åstadkommas utan att riktvärdena för trafikbuller överskrids.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida riktvärdet 70 dBA vid samtliga fasader nära Tredje och Fjärde Långgatan. Som högst beräknas maximal ljudnivå till 81 dBA vid de nya bostadshusen. Huvuddelen av de planerade husen beräknas få maximala ljudnivåer <70 dBA.

Möjlighet att ordna egen eller gemensam bullerskyddad uteplats vid planerade hus bör finnas där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Parkering / cykelparkering

Målsättningen med Göteborgs stads parkeringspolicy är att den ska medverka till att staden blir tillgänglig för alla. Parkeringspolicyn ska uppmuntra till att fler väljer kollektivtrafik eller cykeln framför bilen. Inriktningen för innerstaden är att bibehålla ungefär samma antal bilplatser som idag. Dessa platser kan dock behöva omfördelas för att ge plats för bland annat nya kollektivtrafik- och cykelstråk, förskönade stadsmiljöer eller prioriteringar av andra slag av parkering. I takt med att kollektivtrafiken byggs ut ges emellertid förutsättningar för att minska antalet bilplatser, speciellt i områden i anslutning till god kollektivtrafik.

Den aktuella platsen ligger i innerstaden i ett område med särskilda kvaliteter genom blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till ett upplevelserikt gatuliv. Tillgängligheten med kollektivtrafik är god och förväntas förbättras ytterligare genom utbyggnad med stationer i närområdet för Västlänken respektive linbanan till Hisingen. Gatorna i området är relativt smala och olika trafikslag kombineras på ett i praktiken flexibelt sätt. Gatuparkering finns och utgör en naturlig del av gatubilden. Ett försök har under senare år gjorts med att den östra delen av tredje Långgatan sommartid utformas som en gågata. Försöket har gett positiva effekter men närbonde har också framfört synpunkter på problem med minskat antal gatuparkeringar. Det nu aktuella detaljplaneförslaget innebär möjligheter till ytterligare bostäder och verksamheter men bedömningen är att det under överskådlig tid inte kommer att genomföras gågata längre väster ut längs varken Tredje eller Fjärde Långgatan.

Verksamheterna i Långgatsområdet bedöms generellt ha ett lågt parkeringsbehov som kan tillgodoses genom gatuparkering och parkeringsanläggningar i närområdet. Vilka verksamheter som är aktiva i kvarteret kan dock förändras över tid och därmed också behovet av parkeringsplatser. Inriktningen för den aktuella detaljplanen är den politiska visionen att minska bilberoendet och ett parkeringstal nära noll i detta centrala läge i staden.

En särskild parkeringsutredning har genomförts avseende kvarterets östra del för att studera möjligheterna för alternativa mobilitetslösningar. Utredningen visar på ett flertal möjligheter avseende bland annat förbättringar för cyklister och ligger till grund för åtgärdsförslag som syftar till att minska behovet av bilparkering inom planområdet. Detaljplanen är genom åtgärdsförslagen och ett p-tal nära noll en testplattform för att möjliggöra alternativa mobilitetslösningar. Staden och exploatörerna har ingått i ett mobilitetsavtal för att säkerställa att olika mobilitetsåtgärder utförs och följas upp för att kunna ersätta tillgänglighetsbehovet som bilparkering vanligtvis utgör. Några av de föreslagna åtgärderna innefattar att de boende i enligt detaljplanen tillkommande flerbostadshus inte kommer att vara behöriga till så kallad boendeparkering. Väderskyddad, låsbar och tillgänglig cykelparkering anordnas i förråd i byggnadernas entréplan och cykelställ utomhus medger låsning i cykelram.

Passagen genom kvarteret planläggs som allmän plats TORG men en mindre del utgörs av kvartersmark för fastigheternas behov av tillgängliga parkeringsplatser i nära anslutning till entréer. Gemensamhetsanläggningar **g₁** möjliggör för flera fastigheter att vid behov utnyttja de aktuella parkeringsplatserna.

Bostäder med beteckningen **v₁** begränsas i storlek. Begränsningen till maximalt 35m² ger förutsättningar som innebär att endast småhushåll kommer i fråga. Tillgänglig parkering i nära anslutning till entrén kan vid behov ordnas inom gemensamhetsläggning **g₁** men i övrigt tillskapas inga parkeringar för fastigheten.

Behovet för parkering för verksamheter i befintlig byggnad med beteckningen **E₁C** bedöms i detta centrala läge som lågt och möjligt att tillgodose med gatuparkering och parkeringsanläggningar i närområdet samt på gård som i plankartan markerats med små cirklar.

I befintliga byggnader med beteckningen **C₁** finns redan idag verksamheter. Bestämmelsen möjliggör viss utvidgning men parkeringsbehovet bedöms i detta centrala läge som lågt och kan tillgodoses med gatuparkering och parkeringsanläggningar i närområdet.

I ny bebyggelse med beteckningen **C₂** möjliggörs småskaliga centrumverksamheter på sammanlagt ca 700 m². Parkeringsbehovet bedöms som lågt men vilka verksamheter som är aktiva i kvarteret kan förändras över tid och därmed också behovet av parkeringsplatser.

Inom befintliga byggnader med beteckningen **Q** kan användningar anpassade till bebyggelsens kulturvärden prövas. Prövningen görs vid bygglovsansökan för den aktuella verksamheten och då prövas även frågan om för verksamheten nödvändig parkering.

Parkering medges på kvartersmark markerad med små cirklar vilket möjliggör parkering i samband med tillkommande verksamheter på dessa fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet slutar i fasadliv varför omgivande gator inte ingår. Inga förändringar krävs på omgivande gator för genomförandet av detaljplaneförslaget. Genom kvarteret skapas en gränd som ansluter till en platsbildning mot Tredje Långgatan. Dessa ytor utgör allmän plats med beteckningen TORG och möjliggör även passage för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god för planområdet som ligger ca 350 från Järntorget som utgör en av de större knutpunkterna i staden.

Avståndet till hållplatsen vid Haga är ca 800 m. Hållplatsen planeras genom utbyggnaden av Västlänken mm att utvecklas till en knutpunkt med ett flertal busslinjer. Åtgärderna innebär att det i planområdet närhet kommer att finnas förbindelser även ut i regionen.

Som en del i de alternativa mobilitetslösningarna placeras digitala displayer i trapphusen och ger kollektivtrafikinformation, restider och tidtabeller. Mobilitetslösningarna har säkerställts genom ett mobilitetsavtal mellan Staden och exploatörerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kretslopp och vatten avser att i framtiden separera de kombinerade ledningarna i området. De fastigheter som berörs av ombyggnation bör därför separera sina anslutningar under ombyggnationen. Vid separationen av de kombinerade ledningarna bör kapaciteten på anslutningarna ses över. Även kapaciteten för de befintliga anslutningarna till vattenledningarna ska undersökas med den nya byggnationen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83).

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Arbete under mark” på Göteborg stads hemsida.

Avlopps nätet inom kvartersmark bör utformas som separerat system. Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Tredje Långgatan och Fjärde Långgatan. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Då ledningsnätet är kombinerat kan ytterligare hänsyn krävas. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 18,7 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Om sprinkler önskas ska ansökan lämnas in till Kretslopp och vatten som då ser över kapaciteten för detta.

Dagvatten

Planens genomförande innebär att dagvattenavrinningen från området ökar. Dagvattenflödet från området är idag 180 l/s vid ett 10 minuter långt regn med 10 års statistisk återkomsttid. Efter exploatering ökar flödet till 224 l/s vid samma regn. Ökningen beror dels på en ökad andel hårdgjord yta men främst på grund av framtida klimatförändringar.

Kretslopp och vatten förespråkar växtbäddar som fördröjnings och reningslösningar. Med dessa förslag uppnås 17 m³ fördröjning och reningsbehovet uppfylls. Höjdsättningen skall göras så att byggnaden så långt som möjligt ligger högre än omgivande gator så att vattnet ytligt rinner bort från byggnaden och så att man försöker bygga bort det stående vattnet på innergården.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta Älv negativt om reningsåtgärderna föreslagna i dagvattenutredningen (bilaga) genomförs. Denna bedömning grundar sig i att både totalhalterna och mängderna som släpps ut per år minskar efter rening. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om takmaterial men med avseende på stadsbilden och föreskrivna taklutningar bedöms vegetationstak som mindre lämpade förutom på lågdelarna längs gränden genom kvarteret.

För att uppnå reningskrav och stadens krav fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås nedsänkta växtbäddar för den allmänna platsmarken samt för fastigheten Masthugget 712:27. För Masthugget 4:5 föreslås en upphöjd växtbädd och för fastigheterna Masthugget 4:7 och 712:41 föreslås växtbäddar placerade på taken på de lägre byggnaderna. För ett regn med återkomsttid 10 år och regnvaraktighet 10 minuter blir det dimensionerande flödet innan exploatering 180 l/s. Efter exploatering fås istället ett dimensionerande flöde på 224 l/s. Byggaktörerna som ansvarar för nybyggnation inom planområdet avser genomföra de åtgärder som är föreslagna i dagvattenutredningen. I plankartan finns en upplysning om att dagvatten ska omhändertas alternativt fördröjas på kvartersmark.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningshalterna sjunker efter rening. Genom att fördröja vattnet med växtbäddar uppnås även reningskraven. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggd i området

El och tele

Optokabel finns utbyggd i området

Avfall

Sopsugsanläggning finns utbyggt i närområdet och fungerar att ansluta den tillkommande bebyggelsen till. En anslutning kan ge en rationell hantering som minskar behovet av ytor för avfallshantering inom fastigheterna. Planförslaget innebär att gårdarna kan kompletteras med miljöhus utom på de med minst friyta där endast plats ges för mindre tillbyggnader mot fasad på befintliga bostadshus.

För boende i befintliga hus ska det vara möjligt att lämna restavfall, matavfall och grovavfall vid fastigheten. Det är bra om även fler avfallsslag kan lämnas i avfallsutrymmet, till exempel förpackningar, tidningar, elavfall, ljuskällor och batterier. Ju fler avfallsslag de boende kan lämna vid fastigheten, desto bättre blir utsorteringen.

För kommunägd mark som ska nyexploateras gäller program för miljöanpassat byggande. Där anges som ett krav att möjligheter till sortering av avfall ska finnas. Det är därför viktigt att tillräckliga ytor avsätts både inne i lägenheterna och i avfallsutrymme för att kunna sortera avfall i flera fraktioner.

Om det är aktuellt med sopsug för den nya bebyggelsen så behöver den kompletteras med miljörum/miljöhus för övriga återvinningsbara fraktioner. Det behöver även bestämmas om den ska vara för både verksamheter och bostäder eller kanske enbart för bostäder (då inkasten för en sopsug inte alltid är så lämpade för verksamheter som oftare har större avfall) liksom var inkasten ska placeras.

För byggnader som ska innehålla både verksamheter och bostäder behöver exploatören bestämma om avfallshantering ska ske gemensamt eller inte, samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Det är oftast en fördel om verksamhetens avfallshantering är skild från boendes. Det är alltid fastighetsägaren som ansvarar för att avfall som uppkommer i fastigheten tas omhand på rätt sätt och att tillräckliga utrymmen finns för både de boendes och eventuella verksamhetens avfall. Exploatören behöver även fundera på hur grovsopshanteringen ska lösas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att avfall uppstår. Där den nytillkommande bebyggelsen har verksamheter i bottenvåningen kan det bli svårt med ytor för detta. Frågan behöver dock beaktas av exploatör och om grovavfallsrum inte är möjligt så ska det finnas en yta där en container för grovsopor kan placeras efter behov.

Vid kärphantering ska dragvägen vara så kort som möjlig men får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmets mitt till sopbilen. Detta blir en begränsning till vart avfallsutrymmen kan placeras inom området. Då en så kort dragväg som möjligt ska eftersträvas är det bra om avfallsutrymmen i ny bebyggelse kan placeras mot Tredje eller Fjärde Långgatan. Dragvägen ska även vara jämn, hårdgjord och upplyst utan trösklar och trappsteg eller trånga passager. Tillgängligheten är viktig både ur arbetsmiljösynpunkt och för människor med funktionsvariationer som ska lämna avfall.

Restauranger behöver ha fettavskiljare. En fettavskiljare töms med en slambil som har en maximal slanglängd på 20 meter. Fettavskiljarens tömningspunkt är därför viktig att placera så att den är max 20 meter ifrån angoringsplats för slambil.

Grundläggning

Kvarteret Barken har under en lång tid varit bebyggd. På grund av sättningsskador har vissa äldre byggnader rivits och ersatts med nya. Alla äldre byggnader inom kvarteret är grundlagda med kohesionspålar och rustbädd av trä oftast med en källarvåning. Nya större tyngre byggnader inom området är grundlagda med spetsbärande betongpålar till fast botten/berg.

I byggskedet måste lokalstabiliteten för lokala djupare schakter beaktas. Vid temporär uppställning av kranar för tunga lyft måste både lokalstabiliteten och markens bärlighet kontrolleras.

Förstärkningsåtgärder vid temporära djupare schakter för till exempel källarplan behöver med största sannolikhet utföras.

Pålning- och schaktningsarbeten

I byggskedet kan pål- och spontslagning samt schaktning medföra risk för horisontella markrörelser, marksättningar och hävning samt markvibrationer.

Vid pålning/spontslagning nära befintliga markförlagda konstruktioner ökar risken för att skador från eventuella markrörelser kan uppstå. Riskreducerande åtgärder vid pålning kan vara proppdragning, installationsordning eller val av gynnsammare påltyp eller metod t ex borrade pålar.

Djupare schaktning kan påverka lokalstabiliteten, tillfälliga stödkonstruktioner måste dimensioneras för varje enskilt fall med hänsyn till bl a förekommande belastningar som, befintliga byggnader, upplag och pågående trafik intill schakt mm. Behöver spontkonstruktionen bakåtförankras med dragstag kan även ett relativt stort område utanför själva schaktområdet komma att beröras.

Skador p.g.a. markvibrationer

Markvibrationer blir som störst inom områden med lösa jordar som lera och uppkommer i samband med vibrerande arbeten som packning, pålning, spontning, sprängning och tunga transporter. Närliggande anläggningar som kan behöva beaktas är alla typer av markförlagda ledningar samt nya och befintliga byggnader/konstruktioner.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet gränsar i öster till område av riksintresse för kulturmiljövården. Inga naturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids då bilinnehavet bedöms bli lågt bland de boende med avseende på närhet till kollektivtrafik och service. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan som anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter eftersträvas. Planen bedöms bidra till miljömålet om en god bebyggd miljö då förtätning av staden är ett sätt att hushålla med befintliga resurser och infrastruktur. Förtätning av stadens centrala delar minskar transportbehovet och ger klimatvinster.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Ett genomförande av planen innebär att bostäder tillskapas i ett kollektivtrafikhärläge i centrala staden och följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg.

Byggnationen sker på redan ianspråktagen mark och genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala och lokala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-12-11. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Stadsbilden förändras bland annat genom att befintlig envåningsbyggnation inom båtsnickeriet ersätts med högre byggnader. Skalan på de tillkommande byggnaderna anpassas till omgivningen - mot gaturummen tillåts höjder som svarar mot befintliga flerbostadshus och inne i kvarteret tillåts höjder som svarar mot det f.d. polishusets högsta nock. Planen möjliggör en variation med byggnader i olika höjd men inom gränser som ger en sammanhållen stadsbild. "Midjan" i kvarterets mitt förstärks genom en möjlighet till passage och att den f.d. smidesverkstaden mot Tredje Långgatan skyddas och markerar den första utbyggnadsfasens höjdskala. Genom rivning av smidesverkstadens bakre del med sina skorstenar förändras stadsbilden och karaktären med småindustri försvagas.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns betydande kulturmiljövärden genom stadsdelens långa utveckling i närhet till den viktiga hamnen. Detaljplaneförslaget innebär en avvägning mellan att bevara befintliga byggnader och strukturer och att möjliggöra fler bostäder och verksamhetslokaler i ett centralt läge i staden. Avvägningen innebär att byggnader på tre av fastigheterna i områdets centra del rivs. Byggnaderna har delvis stora strukturella skador och har under en längre period lidit av eftersatt underhåll. I fallet

med den tidigare smedjan rivs gårdshuset och ger plats för ett flerbostadshus med smålägenheter medan gathuset bevaras genom en flexibel användning anpassad till kulturvärden och rivningsförbud. Övriga byggnader i kvarteret utöver den på fastigheten Masthugget 4:11 får genom planförslaget skydds och varsamhetsbestämmelser inklusive rivningsförbud.

Det är viktigt att säkerställa att alla objekt som ska rivas dokumenteras grundligt innan viktiga spår av byggnadsarkeologisk art försvinner. Interiören och exteriören ska fotodokumenteras och kan vid behov kompletteras med arkivsökning. En antikvarie specialiserad på byggnadsarkeologi bör anlitas för att göra en förundersökning samt eventuellt följa demontering.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö och åtgärderna genomförs på redan ianspråktagen mark.

Påverkan på luft

Planområdet är centralt beläget med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Situationen kan ytterligare förbättras med genomförande av Västlänken som syftar till att underlätta pendling i regionen utan bil. Byggnadsnämnden har angett att ett lågt bilnehav ska vara inriktningen för planarbetet. Bakgrunden är bland annat läget i staden, kulturvärdena på platsen och de geotekniska förutsättningarna som försvårar lösningar med underjordiska garage. Dokumentet *Åtgärder för tillgänglighet* (bilaga) visar på alternativa mobilitetslösningar. Åtgärderna ska i samband med nybyggnation genomföras av fastighetsägarna vilket säkerställs genom ett mobilitetsavtal. Åtgärderna bedöms minimera ökandet av biltrafik till följd av den nya bebyggelsen och därmed även påverkan på luften lokalt.

Generellt bedöms bostadsbyggande nära kollektivtrafik och platser med god tillgång på service vara ett sätt att öka underlaget för god kollektivtrafik och minska behovet av resor med bil i vardagen.

Delar av gatusektionen får högre byggnader än tidigare vilket kan förändra förhållandena rörande lokala luftföroreningar. Gränden genom kvarteret innebär en möjlighet till genomluftning som kan vara positiv i sammanhanget men effekterna av förändrad geometri i gaturummet är svårbedömda. Sammantaget bedöms en utbyggnad enligt planförslaget inte bidra till en försämring av luftkvaliteten.

Miljöförvaltningen har genomfört en platsbedömning (2017-10-20) och konstaterar att miljökvalitetsnormerna idag klaras. Mätningar i närheten av Masthuggstorget visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras med god marginal. Jämfört med det aktuella planområdet låg denna mätplats närmare Oscarsleden (100 m) men längre från Götatunnelns mynning (520 m).

Spridningen av kvävedioxid i området har beräknats i samband med planarbetet för Järnvågen. Den del av planområdet som ligger längst norrut är med i beräkningen och där klaras miljökvalitetsnormerna. Det finns täta gaturum vid planområdet, men trafikmängderna är i nuläget så pass små att det inte föreligger risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna. Sammantaget blir bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras i nuläget.

Det lokala miljömålet om frisk luft handlar om att luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till återkommande besvär. I och med att miljö kvalitetsnormerna klaras och planen inte bedöms medföra negativ miljö påverkan är bedömningen att detaljplanen inte negativt påverkar möjligheterna att uppnå miljömålet om frisk luft och målet om god bebyggd miljö.

Påverkan på vatten

Med genomförandet av planen upphör småindustriverksamheten i området vilket minskar risken för utsläpp av föroreningar till vatten. Förorenad mark saneras innan byggnation vilket minskar läckaget av giftiga ämnen som lagrats i mark under tidigare metall- och färgindustriverksamhet.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är generellt små i området och gäller även fastigheterna inom planområdet. Andelen hårdgjorda ytor ökar något i och med genomförandet av planen men uppvägs till viss del genom lågdelarnas planterbara bjälklag med förmåga att fördröja dagvatten.

Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljömålet om giftfri miljö negativt. Genom sanering av markmiljö bidrar detaljplanen till att uppnå miljömålet.

Störningar

Detaljplanen möjliggör lokaler med utåtriktad verksamhet i större omfattning än tidigare varför nattlivet bedöms kunna spridas ytterligare längre västerut längs Tredje Långgatan och även in i den föreslagna gränden genom kvarteret. Detaljplanen föreskriver dock icke störande verksamheter och miljöförvaltningens regler för ljudnivå från verksamheter ska följas.

För planerad ny bebyggelse inom detaljplan kv Barken har trafikbuller beräknats. Beräkningarna visar att riktvärdena enligt Förordningen för trafikbuller (2015:216 tom 2017:359) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret. Vid fasad på hus närmast Tredje Långgatan och Fjärde Långgatan beräknas ekvivalenta ljudnivåer som högst 56 dBA. För befintliga bostadshus beräknas huvuddelen att klara 55 dBA vid fasad. Delen utmed Värmlandsgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer omkring 65 dBA. Med ljudnivåer under 60 dBA vid fasad kan nya bostäder åstadkommas utan att riktvärdena för trafikbuller överskrids.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida riktvärdet 70 dBA vid samtliga fasader nära Tredje och Fjärde Långgatan. Som högst beräknas maximal ljudnivå till 81 dBA vid de nya bostadshusen. Huvuddelen av de planerade husen beräknas få maximala ljudnivåer <70 dBA.

Möjlighet att ordna egen eller gemensam bullerskyddad uteplats vid planerade hus bör finnas där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Bedömningen att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljömålet om god bebyggd miljö avseende buller negativt.

Tillkommande bebyggelse bygger vidare på mönstret i området med tät stadsbebyggelse. Nya byggnader placeras och utformas enligt planförslaget så att skuggning av befintliga byggnader på angränsande fastigheter minimeras. En solstudie

(bilaga) har tagits fram och denna visar att antalet soltimmar inte förändras märkvärt på intilliggande fastighets innergård under vår- och höstdagjämning. Lägenheterna i byggnad på intilliggande fastighet får några timmar mindre solljus under vår- och höstdagjämning.

Sociala konsekvenser

Långgatornas urbana identitet är en konkret sammansättning av människors berättelser om området, aktioner som görs, webbsidor som används för att binda samman människor, organisationer och de företag som driver verksamheter där. Processerna som sker i området, människorna som skapar nätverk med varandra och med dessa möjligheter för olika kulturella uttryck, är inte desamma som de som sker i något annat område även om det verkar se likadant ut. Meningen med de förberedande undersökningar som utförts var bl.a. att finna stadsdelens komplexitet och en bärande idé för hur nytillskott kan förhålla sig till denna komplexitet för att sedan om möjligt försöka stödjas genom en detaljplan.

En serie av fem workshoppar med olika fokusgrupper har arrangerats under januari och februari 2013 som en kunskapsinsamling inför arbetet med att forma detaljplanen. En med fokus på näringslivet i området, en på fastighetsägandet, en på stadens förvaltning, en på politik och en med fokus på boende och besökare. Dessa workshoppar utgick från några frågor kring hur man uppfattar området och vilka möjligheter och hinder det finns för att området ska kunna behålla sin unika karaktär.

Deltagarna berikar på så vis detaljplanearbetet med den lokalkunskap och den erfarenhet som de besitter. Materialet som kom fram har sedan använts som ett kunskapsunderlag i det fortsatta detaljplanearbetet. Materialet visar bl.a. på behovet av allmänna mötesplatser och att grönytor efterfrågas och möjligheten att skapa någon form av grönkil i den aktuella planen diskuterades under flera av workshopparna.

Planförslaget bidrar till en allmän plats att uppehålla sig på inom kvarteret. Arbetet inom detaljplaneprocessen har även resulterat i att en för allmänheten tillgänglig s.k. grön oas utvecklas vid saluhallen Briggen.

Barns tillgång till trygga utemiljöer är viktig för deras välmående och utveckling. Gårdarna i förslaget blir små och förhållandevis skuggiga. Då tillgången till grönytor är mycket begränsad i området kommer barns möjligheter till självständig utevistelse att vara liten. Miljömålet om god bebyggd miljö innebär bland annat att invånare ska ha tillgång till grönområden och bedömningen är att detaljplanen inte bidrar till att nå miljömålet.

Avståndet till lekytan vid korsningen Fjärde Långgatan /Värmlandsgatan är 150 m. Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné och park- och naturförvaltningen har konstaterat att denna lektyta är starkt nyttjad och utsatt för slitage. Möjliggörandet av en förskola inom planområdet anses som olämpligt på grund av bristen på gårdsyta. Det finns därför ett behov att utreda hur tillgången till både förskola och lektytor för barn ska mötas i området.

Komplettering med bostäder bedöms generellt vara en trygghetsskapande faktor genom människors närvaro även nattetid. Platser där människor rör sig upplevs ofta som tryggare och en utveckling med fler bostäder i kvarterets centrala del bedöms bidra till detta. De bostäder om maximalt 35 m² som möjliggörs genom planen bedöms särskilt kunna bidra genom de boendes livsmönster och tider för aktivitet som till viss del skiljer

sig från mönstret i annat boende. Merparten av de tillkommande bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt vilket utgör ett viktigt komplement i området där utvecklingen går mot en allt större andel bostadsrättslägenheter.

Planbestämmelserna möjliggör även att genom bygglov pröva inredning av vindar i befintliga flerbostadshus vilket kan bidra till fler mindre lägenheter alternativt utökning av befintliga bostäder.

Planförslagets bestämmelser om verksamhetslokaler i bottenvåning mot gränden och platsen i kvarterets mitt kan stärka stadslivet och beroende på verksamheternas art ge en livfull stadsmiljö under dygnets olika delar. I befintliga flerbostadshus tillåts verksamheter i bottenvåningar vilket i flera fall redan finns etablerade och bidrar till Långgatsområdets karaktär. I och med att en barnkonsekvensanalys tagits fram efter samrådsskedet har behovet av en variation av verksamheter i de tillkommande lokalerna tydliggjorts. Verksamheterna bör rikta sig till blandade målgrupper och inte bidra till att skapa otrygghet bland barn och unga.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att nuvarande detaljplan från 1948 fortsätter att gälla. Detaljplanen från 1948 bygger på tanken om funktionsseparering vilken inte stämmer med den etablerade strukturen och dagens användning av området. Planen innebär begränsningar i möjlighet att ge bygglov för åtgärder på befintliga gårdshus eftersom dessa strider mot planen. Gällande plan innehåller inga skyddsbestämmelser eller verksamhetsbestämmelser för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Fredric Norrå
Planchef

Siri Ersson
Planarkitekt