Detaljplan för

4e kv Barken inom stadsdelen Masthugget

Normalt planförfarande

Samrådshandling
December 2016

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning 3
Planens syfte och huvuddrag 3
Handlingar 4
Förutsättningar 4
Läge 4
Areal och markägoförhållanden 4
Planförhållanden 5
Mark och vegetation 6
Geotekniska förhållanden 6
För projektet har följande geotekniska risker identifierats 7
Förorenad mark 8
Teknisk försörjning 9
Markradon 9
Fornlämningar 9
Kulturhistoria 10
Befintlig bebyggelse 11
Service 12
Störningar 12
Detaljplanens innebörd och konsekvenser 12
Plan- och gestaltningsidé 13
Allmän plats 16
Bebyggelse 16
Friytor 31
Trafik 32
Teknisk försörjning 34
Grundläggning 34
Konsekvensbeskrivning 35
Genomförandetid 39

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:
Jan Aleby, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 81
Siri Ersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 79
Albin Svahn, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 58
Sebastian Svedgren, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 39

Samrådstid: 18 januari – 1 mars 2017

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planhandling
Samrådshandling
Datum: 2016-12-20
Diarienummer SBK: 0622/02

Handläggare SBK
Jan Aleby
Telefon: 031-368 17 81
E-post: jan.aleby@sbk.goteborg.se

Detaljplan för 4e kv 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 m^2 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.

Syftet är också 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 ickestörande 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

Övriga handlingar:

- Program
- Fastighetsförteckning
- 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
- Dagvattenutredning, utförs 2017

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 aktnr F 2545 lagakraftvunnen år 1948. Planens 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 stora 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 pålslagningsprotokoll 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 torrskorplera.
- Fyllnadsjorden/torrskorpleran 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 bärighet 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 t.ex. 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.

Pålnings- 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 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 alternativ 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) 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 som främst behöver utredas vidare och tillsammans med bårbyggeriet och smedjan utgör det också det område där detaljplaneförslaget innebär störst förändring.

Under det vidare detaljplanearbetet är det därför aktuellt att utreda så långt att man kan se att marken är lämplig för planerat ändamål. Eftersom tomterna är bebyggda kan utredningen begränsas av möjligheterna att komma åt och mer detaljerad kan behöva skjutas fram till det är dags att riva befintliga byggnader. Beroende på vad utredningen visar kan eventuell föroreningsspridning behöva undersökas utanför aktuell yta.

Vid armaturfabriken planeras inte för någon förändring av dagens markanvändning. Det kan ändå vara motiverat att inkludera även den ytan i utredningen 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

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.

Utredningsbehov

En dagvattenutredning ska genomföras inom ramen för den fortsatta planeringen. Redan idag är området dock till stor del hårdgjort och situationen bedöms preliminärt vara jämförbar efter ett genomförande i linje med planförslaget. I och med att föroreningar i mark förekommer inom området kan situationen idag vara sådan att föroreningar förs med dagvattnet. Föroreningar kan också frigöras i samband med byggnation. Eventuella skyddsåtgärder behöver därför utredas innan markarbeten påbörjas.

Markradon

Marken utgör lågriskområde med avseende på radon.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Någon särskild inventering eller utredning har inte bedömts vara nödvändig.

Kulturhistoria

Långgatsområdet

Kvarteret Barken ligger i stadsdelen Masthugget, i ett område som tillhört staden ända från dess grundande. En stor del av marken utarrenderades tidigt till privatpersoner, ofta 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 älvstranden.

Söder om Smala Vägen anlades trädgårdar och plantager med tillhörande landeribyggnader ofta bebodda av välbärgade affärsmän med burskap i staden. 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 som anlades år 1700.

Utmed Breda Vägen byggdes också mindre bostadshus, ofta med hantverkslokaler och salukällare men även utskänkningsställen och natthärbärgen. Där 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.

I början av 1800-talet gjordes en första planläggning av området kring Breda Vägen. Gator lades ut i ett rutmönster 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 bl. a. 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 nämligen 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 1882. Då hade redan Breda Vägen börjat försvinna även om den första bebyggelsen tog en viss hänsyn till dess sträckning.

Kvarteret Barken

Breda Vägen löpte diagonalt igenom det kvarter som fick namnet Barken. Det första som byggdes där var ”avsöndringsskolan” år 1871 på Fjärde Långgatan 7. Den bekostades av dr Charles Dickson och var avsedd för ”vanartiga” barn. Skolan byggdes till 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 Krokslätts 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. 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 inredningssnickare höll till men som nu har flyttat. Båda dessa fastigheter ligger intill varandra med lågt hållna byggnader.

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.

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

Kvarteret ingår i programmet Värdefulla miljöer i Göteborg, 1985 och i kommunens Bevaringsprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg 1987. Öster om Nordhemsgatan, skydd enl. NRL 2 kap. Riksintresse.

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 tillsamman 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 kulturvärden” (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 kastanjeträd 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 markeras 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. Nätverkandet är starkt och man hjälper varandra med råd och praktikaliteter.

I direkt anslutning till planområdet ligger saluhallen Briggen som för närvarande mest innehåller restaurangverksamheter. I Briggen finns även ett stadsdelsbibliotek. 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.

I kvarteret Barken finns befintliga lokaler som erbjuder de fysiska förutsättningarna för att etablera en förskola och detaljplanen möjliggör en flexibel användning.

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 karkär 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 byggnader förses även med skyddsbestämmelser. 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 412:41 tillåts rivas liksom tidigare smidesverksstad inne på gården på fastigheten Masthugget 712:27. Byggnaden på fastigheten Masthugget 4:7 som tidigare utöver bostäder inrymt metallverkstad, måleri och bageri tillåts rivas liksom de tidigare häkteslokalerna på fastigheten Masthugget 4:5. Övriga byggnader utöver den 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.

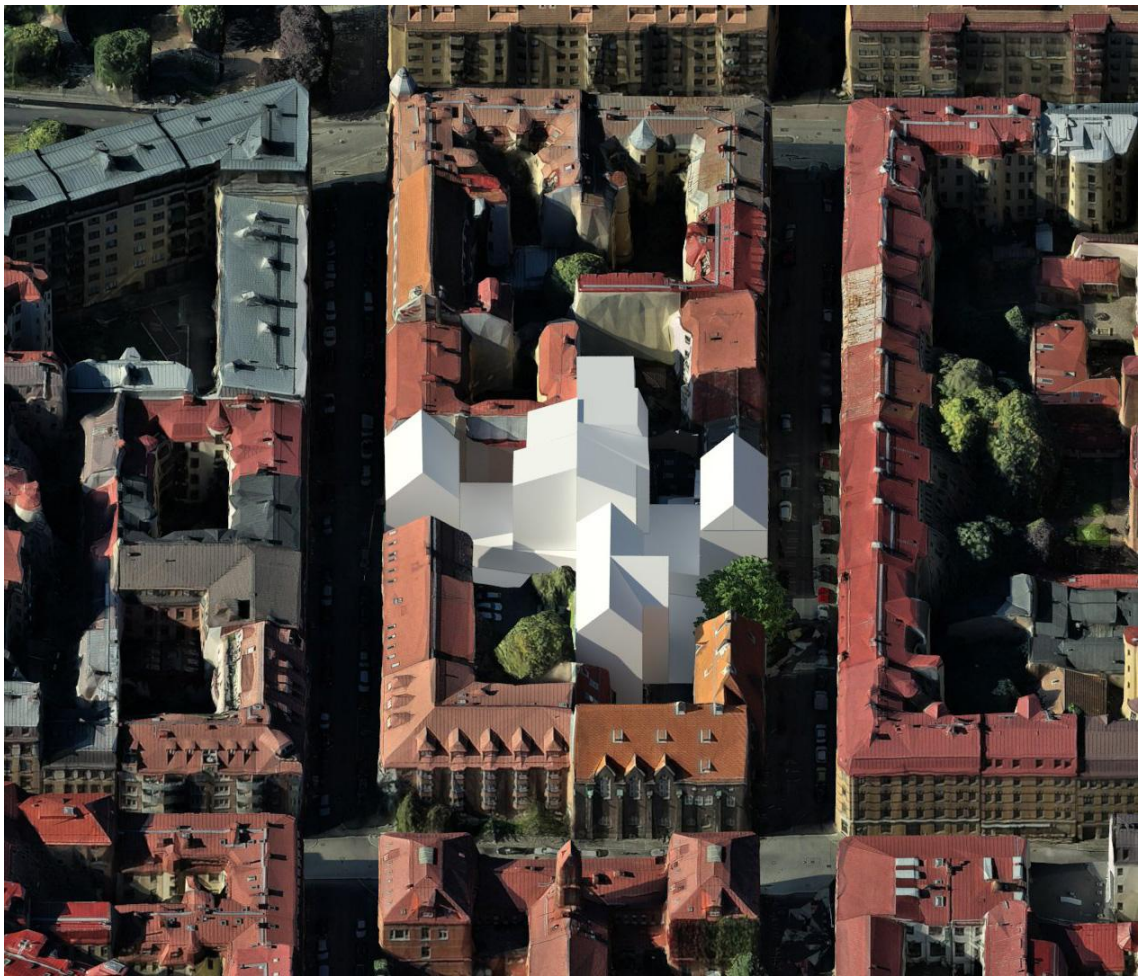
Plan- och gestaltningsidé

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 - ett synligt historiskt djup som ger karaktär.

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 norr över gränden och torget. Modellbild från Cityplanner.



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. 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.

Polishuset, 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 regleras avseende fasadmaterial. Här tillåts endast material med tydlig materialkänsla och som ansluter till befintliga byggnader på platsen. Fasadmaterial 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 utevistelse.

De befintliga bostadshusen får genom planförslaget möjlighet till mindre tillägg på taken viket 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 för deras kulturvärden ska bevaras alternativt 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 smidesbalkonger genom bestämmelser om bevarande.

Allmän plats

Ytor betecknade med TORG utformas i norra delen som en vistelseyta med sittmöjlighet och plats för t.ex. uteservering. Träd ska finnas varför befintligt träd bevaras och ersätts vid behov. 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. På allmän plats TORG tillåts transporter 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.

Centrumändamål i bottenvåning (C_1)

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

Centrumändamål i bottenvåning (C_2)

I tillkommande bebyggelse som vetter mot gata eller torg regleras att bottenvåningen ska användas för lokaler. Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse $\mathbf{v_2}$ som anger att rumshöjden ska medge verksamheter.

Teknisk anläggning, telestation (E_1)

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. Bestämmelsen kompletteras med att en byggrätt på mark anges samt en bestämmelse om största tillåtna nockhöjd.

För att skydda den särskilt värdefulla bebyggelsen enligt 3 kap 12§ Plan- och bygglagen (1987:10) har bestämmelsen **q** införts för att hindra rivning av byggnaderna. Planen ställer krav på varsamhet vid underhåll och ändring av byggnader med användningen, bestämmelsen $\mathbf{k_1}$. Varsamheten innebär att underhåll och eventuella ändringar av en byggnad ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde, arkitektoniska egenart och omgivningens karaktär.

Varsamhetsbestämmelser har införts för befintliga byggnader och i följande stycken preciseras innebörden av dessa bestämmelser för respektive byggnad. Tillsammans utgör dessa delar tydliga motiv som representerar viktiga historiska kommunikatörer. Utförligare beskrivning av respektive byggnad finns i *Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan kv Barken, Masthugget i Göteborg* (Göteborgs stadsmuseum 2014).

Masthugget 4:1

Värmlandsgatan 22/ Tredje långgatan 32
Byggår: 1905
Arkitekt: J A Andersson

$\mathbf{q_1}$

$\mathbf{q_2}$

$\mathbf{k_1}$

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 byggnadens solida tegelfasader, jämna rytm, artikulerade motiv som följer fönstersättningen i en vertikal riktning. Det artikulerade hörnpartiet, med en antydan till hörntorn samt ursprungliga smidesbalkonger, utgör viktiga arkitektoniska uttryck. Fasaden är utformad i 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 öppningar i källarplanet är igenmurade. Fönstersättningen på samtliga våningsplan är rytmisk med två- och treluftsfönster 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 ett mansardtak med ursprungliga takkupor.

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.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- 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.
- 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

q_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i fyra våningar ca 1885 och har en tidstypisk 1880-talsfasad i rikt dekorerad nyrenässans, en plastisk putsarkitektur där symmetri, detaljrikedom och tydlig ljus-skuggverkan är viktiga karaktärsdrag.

Den ljust gulmålade putsfasaden har en tydlig uppdelning i sockelvåning, mellanvåningar och takvåning. De olika delarna avskiljs med listverk. Sockelvåningen är gråmålad, rusticerad i slätpust och spritputs. Porten ligger djupt indragen i fasaden och har placerats i ytterkanten av gatufasaden. Entréporten med överljus är ursprunglig medan portgången har gjorts om.

Mellanvåningarna har profilerade omfattningar med tydligt utskjutande fönsterkrön, takvåningens fönster kantas av skulptural utsmyckning och överstyckena går ihop med takfoten. Fönstren är av korsposttyp och ligger liksom porten indragna från fasadlivet. De utbytta fönstren har förhållit sig till det ursprungliga utförandet med hänsyn till form, indelning, upphängning, materialitet och proportioner. En mörk färg på snickerierna understryker djupverkan. Dekorelementen är klassicistiska, bland annat segmentgavlar, konsoler, figurhuvuden, balusterdockor. I byggnadens ytterkanter finns kantkedjor av stiliserade kvaderstenar.

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

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- 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.
- Trapphusets karaktär med avseende på tidstypiska detaljer som klinkers, terazzo och trappor i sten och gjutjärn.
- Bevarad entréport

Masthugget 712:26

Tredje långgatan 28
Byggår: 1911
Arkitekt: H Cornilsen

Q_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i fyra våningar med källare år 1911 och kan stilmässigt placeras mellan nationalromantik och jugend. De segmentbågade fönstren 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 formspråk. Byggnaden har ett lågmält och relativt slutet uttryck. De segmentbågiga muröppningarna är subtila markerade med tvärställd mönstermurning. Det översta våningsplanet där fönstren markeras i överkant med utskjutande mönstermurningar, vilka är integrerade med takfotslisten som möter takfallet. Byggnaden står på en sockel av 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. Gatuentréns port är utförd i trä med överljus. Naturstensinslagen återfinns i sockeln, de plåtklädda solbänkarna och i en avgränsande gördel som markerar bottenvåningen. Fönstren illustrerar de ursprungliga med två lufter, i ytteraxlarna tre, men har förlorat sitt ursprungliga uttryck med avseende på materialitet, proportioner och upphängning. Det brutna plåttaket har en asymmetrisk profil med ett brantare fall mot gatan. Byggnaden har en exponerad och karaktärsskapande, plåtklädd brandgavel mot öster intill den före detta smedjan. På gaveln fanns ursprungligen två fönster mot smedjan. Idag syns rester av en enkel skorsten, troligen från smedjan. Gårdsfasaden har efter ombyggnad erhållit en helt annan karaktär än gatufasaden. Här är fasaden tilläggsisolerad och klädd med vit plåt och har 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.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- 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 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 skall 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_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes ursprungligen som bostadshus med verksamheter i bottenvåningen. Byggnaden mot gatan står i ett plan med inredd vind av industrikaraktär, uppförd år 1905. Skalan i denna del av kvarteret är mycket låg i förhållande till sin omgivning, ett uttryck som har stor betydelse för berättelsen om kvarterets utbyggnadsfaser. Gatufasaden är idag ljust spritputsad med slätputsade muröppningar 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 k_1

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på dess arkitektoniska egenart med artikulerat mittparti och plåtklätt, brutet tak med takkupor.
- Gatufasaden med avseende på form, uppbyggnad och komposition, uttryck och materialitet med hänsyn till dess ursprungliga utseende.

- Fönster med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Sockel av naturseten.

Masthugget 4:5

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

Q

q_1

q_3

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes efter ritningar daterade år 1911 som polisstation. Den var en av flera byggnader med offentligt ändamål som låg 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 före detta brandstationen i kvarteret Briggen och utgör idag en väl inarbetad orienteringspunkt. Influensområdet sträcker sig i bägge riktningar utmed Tredjelånggatan och Nordhemsgatan där byggnadens branta takfall och solida mur utgör särpräglande arkitektoniska uttryck.

Byggnaden är uppförd i tydligt nationalromantisk stil med många medeltida influenser. Detta kommer till uttryck genom de massiva, slutna murarna, med en antydan till strävpelarsystem, de djupa muröppningarna, de smårutsindelade fönstren och det höga, branta taket. Taket är tegeltäckt med få, mycket små takkupor i relation till takets yta. Den slutna, massiva byggnaden speglar väl dess funktion. Polisstationen och dess omsorgsfulla utformning har hittills genomgått få förändringar och bedöms utgöra byggnadsminnesklass.

Anläggningen består av två ursprungliga byggnadsdelar som har utformats som självständiga byggnader; en hög tvåvåningsbyggnad utefter Nordhemsgatan och en något lägre trevåningsbyggnad utefter Tredje Långgatan. Båda byggnadsdelarna har inredda källare och stora, delvis inredda vindsutrymmen. På gården ligger en låg tegellänga uppförd 1961 som arrestlokaler, senare inrymts av kontor.

Byggnaden är uppförd i tidstypiska material, hårdbränt rödbrunt fasadtegel, enkupigt taktegel och detaljer i granit och koppar. Asymmetri och omsorgsfullt gestaltade detaljer är karakteristiskt för byggnaden. Fasaderna är murade i munkförband med inslag av mönstermurning. Fönstren är ursprungliga, smårutsindelande med betonad mitt- och korspost. I bottenvåningen och gavelns vindsvåning är fönstren indragna från fasaden, i övrigt ligger de i liv. Portar och dörrar är bastanta, i ek eller vitmålade med smidesdetaljer.

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 och arkivolten kröns av stadens vapen och en nisch med en skulpterad poliskonstapel ett lejon i koppel, som symbol för polisens kontroll över staden. Vertikaliteten i den höga gaveln betonas med längsgående mönstermurning i den slutna muren.

Entrévalvet och de flesta fönstren i denna del av byggnaden är spetsbågeformade. I andra våningen ligger en stor f d gymnastiksal som syns både i gatu- och gårdsfasaden genom större fönsterpartier som är inspirerade av gotiska masverk. De 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.

Byggnadsdelen utefter Tredje Långgatan har rakt avslutade fönster. Entrén har en enklare utformning än huvudentrén. 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.

Tomten är inhägnad med en hög mur som understryker anläggningens slutna karaktär. På gården finns ett miljöskapande, stort kastanjeträd.

Interiören är till stora delar välbevarad. De rustika fasadmaterialen präglar även trapphus och portgång. Dessa, tillsammans med gymnastiksalen, utgör de mest intressanta delarna. Trapphus och portgång har välkomponerade blickfång och är omsorgsfullt utformade med ett samspel mellan natursten, murverk och putsade ytor samt detaljer som kryssvalv, smidesräcken och bevarade ursprungliga dörrar. Gymnastiksalen är ett särpräglat rum med imponerande rymd, höga fönster och synlig, dekorativt utformad takstolskonstruktion. Rummet har genom ett tydligt fristående tillägg inretts till kontor i två plan.

Västra delen av gårdsbyggnaden, som ingår den del som 1961 omdanades för att utöka häkteslokalerna, tillåts i och med detaljplanen att rivas för att möjliggöra nybyggnad varför observanda nedan inte gäller den delen.

Att särskilt beakta

- Den monumentala, karaktärsskapande byggnaden är ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden. Polishuset strategiska placering och volym bör inte undermineras av tillkommande bebyggelse.
- Byggnaden är en representant för en epok i kvarteret och i staden då många offentliga institutioner uppfördes.
- Byggnaden är utvändigt i stort sett oförändrad sedan uppförandet, bortsett från tillbyggnaden inne på gården år 1961, och besitter mycket höga arkitektoniska kvaliteter karakteristiska för nationalromantiken.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- Byggnadens form, uppbyggnad och komposition, dess volymer och proportioner med hänsyn till dess arkitektoniska egenart och relation till omgivande gaturum.

- Takets form med hänsyn till dess arkitektoniska uttryck. Tak skall vara klätt med enkupigt rött lertegel.
- Interiörer med omsorgsfullt utformade detaljer så som trapphus med handslaget fasadtegel på väggarna, entréer och portgångar med kryssvalv, gymnastiksalen med synliga takstolar och stora spetsbågiga fönster, med hänsyn till dess arkitektoniska uttryck, upplevelsemässiga och arkitekturhistoriska kvalitet.
- Ursprunglig planlösning.
- 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.

Masthugget 4:6

Fjärde Långgatan 7
Byggår: 1871, 1903
Arkitekt: Göteborgs Stadsarkitektkontor, byggherre
C Dickson

Q

q_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Tomten 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, ett tillstånd som har stor betydelse i berättelsen om kvarterets utbyggnadsfaser. Den äldre byggnadskroppen närmast Nordhemsgatan härrör från år 1871 och hör till den tidiga delen av områdets utbyggnadsskede. Det finns idag enbart ett fåtal byggnader kvar från 1870-talet vilket gör byggnaden 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 äldre byggnaden 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 sockel, av natursten mot gården av tegel som slätputsats mot gatan, ovan denna ett gult tegel. Sockeln avslutas med en horisontellt löpande dropplist 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 takfall. Taklisten löper konsekvent utmed bägge 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 antydan 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 yngre, västra delen är uppförd år 1903 och bär ett nationalromantiskt uttryck med klassicerande arkitektoniska motiv. Fasader är utförda i rött tegel med dominerande ytor av grå grov spritputs. Byggnaden vilar idag på en slätputsad sockel. Sockeln övergår till rött tegel som vid första våningen 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.

Gatufasaden har två dekorativt utformade ankarslut placerade mellan våningarna. Muröppningarna är stickbågiga och har omfattningar av formtegel. Fönstersättningen är symmetrisk i gatufasaden, asymmetrisk på gaveln samt mot gården. Fönstren är utbytta men har delvis behållit en ursprunglig indelning genom en antydan till kopplade korsposter. Fönsterbänkar i denna del ursprungliga utförda i natursten. Mot gården finns två fönster med rakt avslutade fönsteröppningar. Ovanför fönstren sitter en blottad I-balk för att illustrera konstruktionen med det moderna byggnadsmaterialet järn. Sadeltaket är idag klätt med röd plåt. Entrén är placerad på gaveln som bär samma arkitektoniska formspråk som fasaderna i övrigt. I trapphusen finns bevarad golvklinker. I övrigt är byggnaden invändigt moderniserad.

Den luftiga gårdsmiljön med träd och grönska, ett värdefullt karaktärsdrag i denna del av kvarteret Passagen mellan 4:6 och 4:7 med siktlinje in i kvarteret är ett viktigt upplevelsevärde.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- Byggnadens form, dess volymer proportioner och skala, uppbyggnad och komposition, med avseende på dess karakteristika.
- 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 illustrerar olika utbyggnadsfaser, ett viktigt uttryck som skall bevaras.
- Vid byte av fönster skall ursprungligt utseende vara vägledande med avseende på form, indelning, materialitet och proportioner.
- Takets form som artikuleras genom den friställda gaveln.
- Trapphusets golvklinker.

Masthugget 4:8

Fjärde Långgatan 11
Byggår:1904
Arkitekt: A Rydén

q_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd år 1904 i fyra våningar med källare i en klassicerande stil och har en gatufasad i rött och gult förbländertegel med detaljer i slätputs. Byggnadens viktigaste karaktärsdrag ligger i fasadkompositionen med dess särprägel som kommer till uttryck genom fasadens tidstypiska arkitektoniska motiv. Fasaden uttrycker en lekfullhet genom blandningen av material och kulörer där teglet är dominerande och natursten varvas med slätputsade partier. Bevarade ursprungliga detaljer, såsom portens överljusfönster och stuckatur i portgången utgör även viktiga komponenter.

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. Den låga sockeln är av natursten och har fönsteröppningar idag igensatta med glasbetong. Öppningarna markeras med slätputsade ljust 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.

Gårdshuset är kraftigt förändrat genom tilläggsisolering klädd med gul korrigerad plåt. Fönstren är troligtvis ursprungliga.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- 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 trappor i natursten och gjutjärn.

Masthugget 4:9

Fjärde Långgatan 13
Byggår: 1919
Arkitekt: H Hedlund, B Hedlund

q_1

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden ritades av Hans och Björner Hedlund år 1919, och uppfördes i fyra våningar för sin nuvarande funktion som televäxel. Tekniken har naturligtvis moderniserats sedan tillkomsten och byggnaden inryms idag med en automatisk växel. Den teletekniska anläggningen är en av de allmänna byggnader som ligger samlade i denna del av Långgatsområdet. Trots modernisering finns många ursprungliga kvaliteter kvar. Byggnaden har ett slutet, monumentalt uttryck. Stilmässigt ligger byggnaden mellan nationalromantik och 1920-talsklassicism. Tyngden och enkelheten i fasaduttrycket bär spår av nationalromantik medan den markerade sockelvåningen och fasadens dekorelement uppvisar klassicistiska influenser. Fönstren är utbytta och bestod ursprungligen av åtta rutor fördelade på två lufter med en vågrät mittpost.

Bottenvåningen är anmärkningsvärt hög och intrycket understryks av de höga rundbågiga fönstren och den stora, höga porten, även den rundbågig. Fasaden är i tegel och har en enkel mönstermurning som följer bågformerna. I bågarnas krön sitter en infälld skulpterad sten. Porten har kvar de ursprungliga dörrbladen med panel satt i diamantmönster, samt överljusfönstret med särpräglat 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. Sockeln är utförd i släthuggen natursten, och då gatan sluttar lätt åt Nordhemsgatan växer sockeln successivt mot porten.

Den översta våningen kan liknas vid ett mezzaninplan genom dess från gatan upplevda 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.

De övre våningarnas samt gårdsfasadens fönster är rakt avslutade. Bottenvåningen övergång mot första planet markeras med en gesims av natursten, på vilken lisener vilar. Gesimsen är klädd med skyddande kopparplåt. 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 på fasaden. Taket är täckt med enkupigt tegel, takfoten är betydligt markerad.

Det översta våningsplanet är troligen senare tillkommet. Byggnaden har en välbevarad portgång och trapphus. Gatufasaden har ett säreget, avskalat klassicerande uttryck i ett monumentalt format som bryter av mot grannhusens.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- Byggnadens form, volym och karakteristika, med avseende på gatufasadens komposition och materialitet.
- Fönstersättning 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.
- Trapphus med bevarade detaljer.

Masthugget 4:10

Fjärde Långgatan 14 / Värmlandsgatan 24
Byggår: 1904
Arkitekt: O M Holmén

q_1

q_2

k_1

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd 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 lite längre med en extra fönsteraxel och en bredare mittsektion med balkonger. Varje fasad har två utkragade partier utformade som

stiliserade burspråk. Formspråk präglas av stilepoken jugend, vilket bland annat kommer till uttryck genom de arkitektoniska motivens mjuka former och organiska influenser, med tydlig vertikal strävan i gestaltningen. 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 hörnets avrundade form, vilket även inspirerat intilliggande byggnads balkongutformning.

Majoriteten av muröppningarna är stickbågiga, med undantag för några rakt avslutade fönster i översta våningen och de samkomponerade vindsfönstren i ”burspråkens” överdel. Fönstersättningen är rytmisk med fönster i varierande bredd. Fönstrens form och indelning understryker vertikaliteten i fasaduttrycket. Fönstren är något indragna från fasaden. Samtliga fönster är utbytta och ersatta av aluminiumprofiler med ett uttryck som påminner om det 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. De två ursprungliga takkuporna har kompletterats i samband med att man på 1970-talet inredde vinden.

På hörnet fans ursprungligen en butik i bottenplanet med skyltfönster åt bägge gator med entré på hörnet. Idag inrymmer lokalerna 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. Trapphusen är rundade och bryter igenom takfoten.

Trapphusen är renoverade, oklart vilka ursprungliga detaljer som bevarats.

Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring relaterat varsamhetsbestämmelse k_1

- 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 tacktäckning av mörkt kolorerad 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, stucklister och dekor, ursprungliga dörrar och portar mot gatan.

Begränsning av markens bebyggande (skrafferingar)

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 glasas 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 byggrätt 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.

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

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. Bestämmelsen $\mathbf{f_2}$ medger vissa utrymmen för teknik ovan nock.

Nya flerbostadshus mot gata regleras istället genom att byggnadshöjden begränsas eftersom upplevelsen i gaturummet mycket beror av takfotens placering. Utöver den reglerade höjden tillåts genom bestämmelsen $\mathbf{f_3}$ 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 $\mathbf{f_4}$. Undantaget är flerbostadshuset närmast det f.d. polishuset där en vinkelbyggnad med tydligt gavelmotiv avser att ge en anknytning i utformningen.

Genom bestämmelsen $\mathbf{f_5}$ regleras bebyggelsen till att motsvara ett bebyggelsemönster med gathus och gårdshus med riktning längs kvarteret.

Bestämmelsen $\mathbf{f_6}$ 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 $\mathbf{f_7}$ 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 $\mathbf{f_8}$ 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.

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.

Flera olika skyddsbestämmelser $\mathbf{q_x}$ finns och syftar till att särskilt skydda utpekade byggnader och byggnadsdelar. Varsamhetsbestämmelsen $\mathbf{k_1}$ är mer generell men kopplas till byggnadsbeskrivningarna i denna planbeskrivning för att tydliggöra vad som särskilt ska beaktas för respektive byggnad.

Gemensamhetsanläggning

Beteckningen $\mathbf{g_1}$ har införts för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från byggnadernas tillgängliga entréer.

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 byggrätt 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 detaljplanearbetet 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 något möta behovet 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 direkt anslutning till lekplatsen vid Värmlandsgatan som utgör en tillgång för hela stadsdelen och är väl utnyttjad. 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 aktivitet.

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 angöring till bostadsentréer för i- och urlastning mm. Tillgängliga parkeringar för bostadsfastigheter och verksamheter kan vid behov skapas på den del av torget som utgör kvarttersmark och på innergården på fastigheten Masthugget 4:6 och nås då via gränden som utgör allmän plats TORG. Stadsbyggnadskontorets bullerutredning visar att ekvivalentnivån för bostäderna på plan två och tre mot Tredje Långgatan överskrider 55 till dB (plan ett utgörs av verksamheter) varför genomgående lägenheter med bullerskyddad sida behöver utföras. Även maxvärdet för buller överskrids varför fasader behöver utformas med avseende på detta och bullerskyddat plats för utevistelse ordnas. Det samma gäller för plan ett mot Fjärde Långgatan där både ekvivalentnivån och maxnivån överskrids.

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 t.ex. ge plats för 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. I samband med utbyggnaden av norra Masthugget möjliggörs nya parkeringsanläggningar som kommer att kunna svara också mot behov i Långgatsområdet. 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. Åtgärderna genomförs med utgångspunkt i en avsiktsförklaring från de berörda

fastighetsägarna. Väderskyddad, låsbar och tillgänglig cykelparkering anordnas i förråd i byggnadernas entréplan. 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 g_1 möjliggör för flera fastigheter att vid behov utnyttja de aktuella parkeringsplatserna. Tillfart sker via torgytan.

Bostäder med beteckningen $\mathbf{B_1}$ begränsas i storlek, antal rum och utförandet av utrymme för matlagning. Begränsningen till maximalt 32m² med 1 rum och kokvrå ger förutsättningar som innebär att endast småhushåll kommer i fråga. Tillgänglig parkering i nära anslutning till entrén kan vid behov ordnas inom gemensamhetsläggning $\mathbf{g_1}$ men i övrigt tillskapas inga parkeringar för fastigheten.

Behovet för parkering för verksamheter i befintlig byggnad med beteckningen $\mathbf{E_1C}$ 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 $\mathbf{C_1}$ 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 $\mathbf{C_2}$ möjliggörs småskaliga centrumverksamheter på sammanlagt ca 700 m². Parkeringsbehovet bedöms som lågt och kan tillgodoses med gatuparkering och parkeringsanläggningar i närområdet.

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 kvartersmak 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, tidtabeller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utföras som duplikatsystem (med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten). Installationen för dessa ledningar inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Dagvatten

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. På dessa byggnadsdelar föreskrivs planterbara bjälklag för de boendes utevistelse men de ger även möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten om än i begränsad omfattning. Bedömningen är sammantaget att situationen efter ett genomförande av detaljplanen blir oförändrad eller eventuellt något bättre än den nuvarande eftersom vissa bebyggda ytor omvandlas till öppen markyta. Dessa markytor kan till viss del utföras med genomsläppliga material som medger infiltration. Undergrunde utgörs bitvis av lera vilket kan begränsa möjligheterna för infiltration.

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.

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 bärighet kontrolleras.

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

Pålnings- 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 miljökvalitetsnormerna 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.

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 kollektivtrafiknära läge 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 och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd 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 bl.a. 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 eftersatt underhåll. I fallet med den tidigare smedjan rivs gårdshuset och ger plast 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.

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 bilinnehav ska vara inriktningen för planarbetet. Bakgrunden är bl.a. läget i staden, kulturvärdena på platsen och de geotekniska förutsättningarna som försvårar lösningar med underjordiska garage. En särskild parkeringsutredning (bilaga) visar på alternativa mobilitetslösningar. Åtgärderna ska genomföras av fastighetsägarna i enlighet med en avsiktsförklaring som bygger på parkeringsutredningens förslag. Åtgärderna bedöms minimera ökning 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.

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 bl.a. 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.

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.

Tillkommande flerbostadshus ersätter i viss utsträckning tidigare småindustri med inriktning på båttillverkning/reparation varför vissa potentiella störningskällor dagtid försvinner.

Mot Tredje Långgatan uppgår trafikbullret till 55-60 dB men en ljuddämpad sida kan ordnas mot norr varför bostäder bedöms vara lämpliga på platsen.
För befintliga byggnader mot Värmlandsgatan är nivån 60 – 65 dB. På den ljuddämpade sidan mot gårdarna är nivån under eller lika med 50 dB.

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

Planområdet är centralt beläget i staden och relativt nära hamnen och Oscarsleden vilket påverkar luftkvaliteten under vissa omständigheter. Miljökvalitetsnormen avseende dygnsmedelvärde liksom värdet för timma överskrids medan årsmedelvärdet för kvävedioxid klaras. Halterna av partiklar i luften mäts inte med samma noggrannhet men följer ofta i stor halterna av kvävedioxid. Halterna av partiklar påverkas dock i större utsträckning av lokala förhållanden som gaturummets form och riktning mm.

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 arbetsmöten 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 workshopar 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 workshoparna.

Planförslaget möjliggör genom flexibla bestämmelser att förskola etableras i området om det visar sig lämpligt vid en bygglovsprövning. Likaså ger förslaget 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 för att finnas etablerad när en ny plan för kv Barken genomförs.

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 med maximalt 1 rum och kokvrå 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 små 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.

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 begräsningar i möjlighet att ge bygglov för åtgärder på befintliga gårdshus eftersom dessa strider mot planen. Gällande plan innehåller inga skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Viveca Risberg
T.f. Planchef

Jan Aleby
Planarkitekt