

Detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan

Standardförfarande



*En möjlig utformning av påbyggnaden vid Magasinsgatan,
idéskiss Semrén och Månsson.*

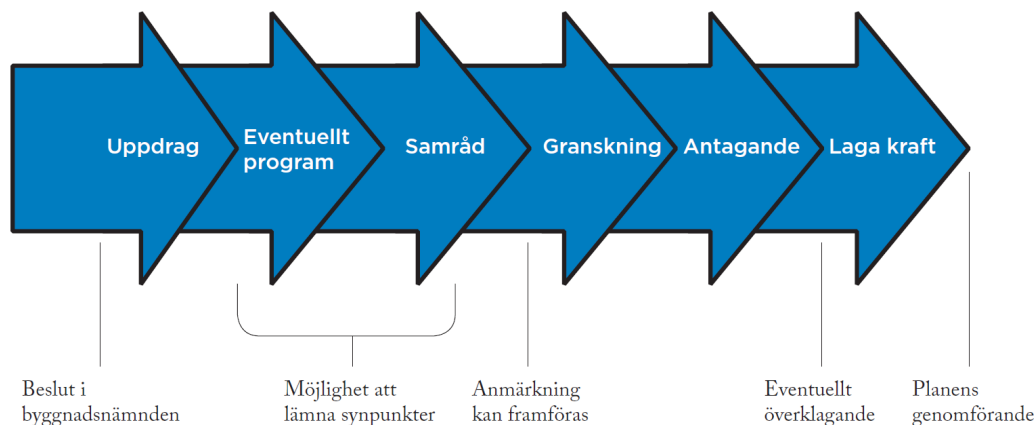
PLANBESKRIVNING

Samrådshandling april 2021

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2019-01-22.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-05-05 – 2021-05-25.

Information om planförslaget lämnas av:

Sandra Trzil, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 51

Samråd

Datum: 2021-04-20

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0653/16

Handläggare SBK

Sandra Trzil

Tel: 031-368 15 51

sandra.trzil@sbk.goteborg.se

Detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationsritning, grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
- Illustrationsbilaga, Semrén och Månsson, 2021-03-18

Utredningar:

- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2020-06-25
- Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret/Miljöförvaltningen, 2021-01-18
- Kulturmiljörapport 2020:03, Göteborgs Stadsmuseum, juni 2020
- Byggnadshistorisk utredning, Antiquum AB, 2020-06-08
- Stom- och grundläggningsutredning, VBK, 2020-06-23
- Riskanalys Götatunneln, VBK, 2021-02-19
- Dagvatten- och skyfallsanalys, Kretslopp och vatten, 2021-03-17
- Solstudier, Semrén och Månsson, 2021-03-05
- VSC beräkning, Clarholm Energi & Klimatanalys, 2021-03-08

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR PÅBYGGNAD MED BOSTÄDER VID MAGASINSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	14
<i>Trafik, kollektivtrafik, parkering och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Bevarande, rivning</i>	23
<i>Trafik, kollektivtrafik, parkering och tillgänglighet</i>	26
<i>Service</i>	26
<i>Friytor och naturmiljö</i>	26
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	27
<i>Teknisk försörjning</i>	27
<i>Övriga åtgärder</i>	28
<i>Fastighetsindelning</i>	30
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	30
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Avtal</i>	31
<i>Dispenser och tillstånd</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	31
<i>Nollalternativet</i>	32
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	32
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	37
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	37

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att säkerställa pågående användning av befintlig byggnad inom fastigheten Inom Vallgraven 56:2 samt möjliggöra en påbyggnad med bostäder.

Vidare är syftet med planen att bevara den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag. Påbyggnaden ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och dess sammanhang.

Planområdet är cirka 350 m² stort och beläget vid korsningen av Magasinsgatan och Kyrkogatan. Den ursprungliga byggnaden på fastigheten är uppförd år 1812. Byggnaden ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården och i stadens bevarandeprogram.



Planområdet är markerat med röd avgränsning, ortofoto från 2020.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger centrumändamål och bostadsändamål vilket bekräftar pågående markanvändning. Planen möjliggör en påbyggnad på befintlig byggnad inom fastigheten Inom Vallgraven 56:2 med en våning samt takvåning, vilket innebär ett tillskott på omkring 3–6 bostäder. Planen möjliggör även tillgänglighetsanpassning av befintlig byggnad. Planen föreskriver i övrigt bevarande av den ursprungliga byggnaden. I det nordvästra hörnet av fastigheten bekräftar planen befintlig vägtunnel.

Att den ursprungliga byggnaden förblir fortsatt avläsbar är viktigt för att värna dess kulturhistoriska värden och riksintresset för kulturmiljövården. En mycket hög kvalitet krävs i utformning, gestaltning och utförande både för påbyggnaden och vid upprustning av den ursprungliga byggnaden i syfte att nå en god helhetsverkan.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Befintlig utseende till vänster. Till höger visas en möjlig utformning av påbyggnaden och upprustning av den ursprungliga byggnaden, idéskiss Semrén och Månsson.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Den befintliga byggnaden och dess sammanhang har tydligt dokumenterade kulturmiljövärden som är av allmänt och riksintresse. Planförslaget möjliggör en mindre komplettering med bostäder i innerstaden vilket är ett annat allmänt intresse i enlighet med översiktsplanens strategier. Den eftersträvar värda funktionsblandningen som finns i gatan och byggnaden idag bekräftas genom tillskottet.

Berörd byggnad har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framförallt genom sin skala. Den har potential att genom vård och underhållsåtgärder läsas ännu tydligare. Planförslaget bedöms innebära stor påverkan på några centrala riksintresseuttryck, just genom förändring av skalan. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande. Ställda krav bäddar för att påverkan ska kunna begränsas dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla den ursprungliga byggnadens läsbarhet.

Bebyggelsen enligt planförslaget förändrar till viss del utsikten för de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till i de tätbebyggda miljöerna.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Planens syfte och förutsättningar

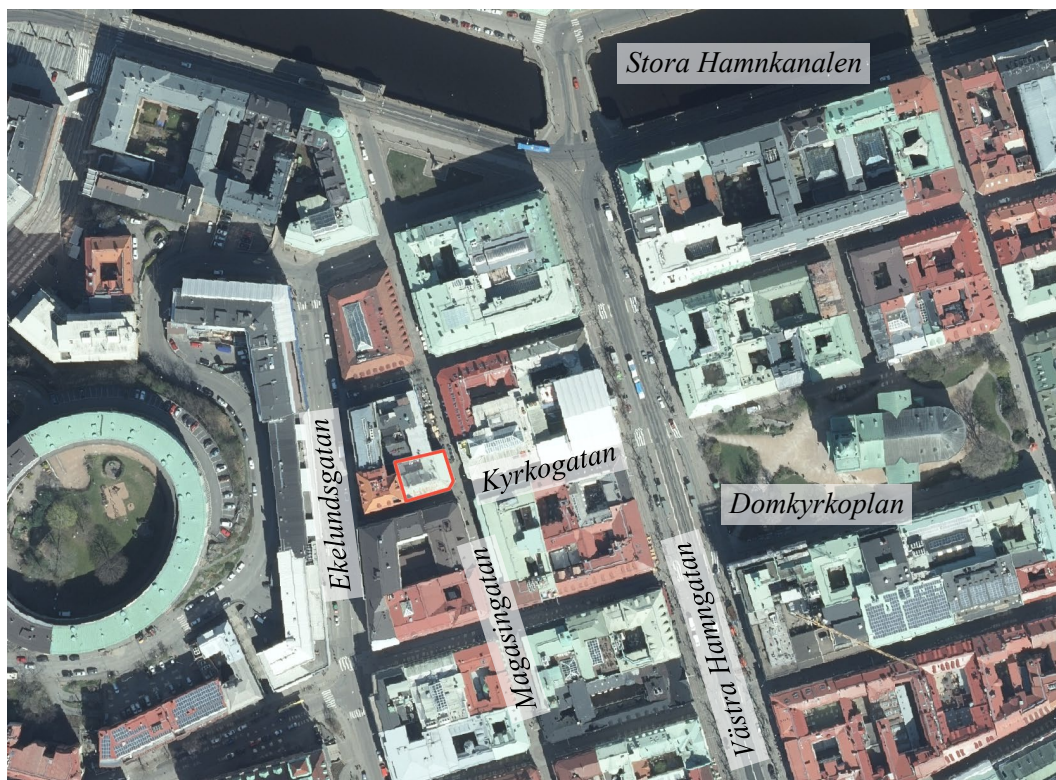
Syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa pågående användning av befintlig byggnad inom fastigheten Inom Vallgraven 56:2 samt möjliggöra en påbyggnad med bostäder.

Vidare är syftet med planen att bevara den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag. Påbyggnaden ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och dess sammanhang.

I det nordvästra hörnet av fastigheten bekräftar planen planbestämmelser för befintlig vägtunnel.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är markerat med röd avgränsning, ortofoto från 2020.

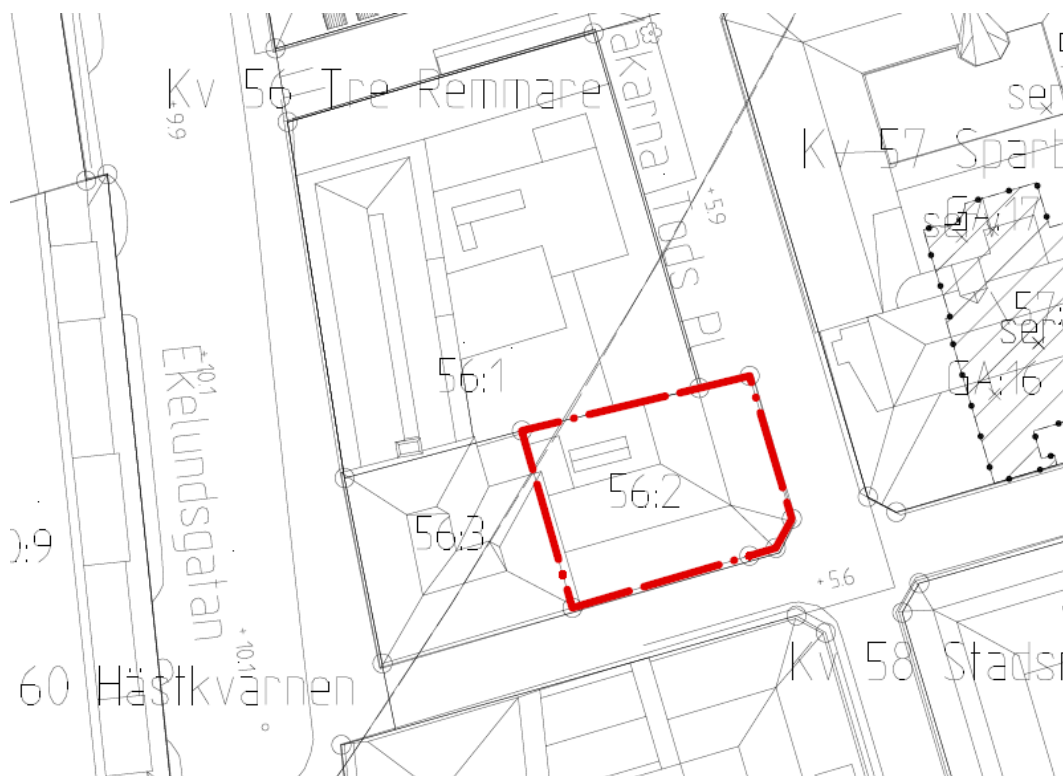
Planområdet är beläget vid korsningen av Magasinsgatan och Kyrkogatan i kvarteret Tre Remmare i centrala Göteborg. Det ligger cirka 800 meter väster om Göteborgs centralstation och cirka 150 meter väster om Domkyrkoplanen och Göteborgs domkyrka.

Planområdet är cirka 350 m² (0,035 hektar) stort och omfattar hela fastigheten Inom Vallgraven 56:2. Fastigheten upptas helt av en byggnad uppförd i början på 1800-talet. Fastigheten ägs av Göteborgs Stifts prästlönetillgångar.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger allmän plats – gata utanför berörd fastighet.

I det nordvästra hörnet av fastigheten finns ett officialservitut (1480K-1998F190.2) för vägtunnel.



Planområdet omfattar fastigheten Inom Vallgraven 56:2. Det avgränsas av Magasinsgatan i öster, Kyrkogatan i söder och fastigheterna Inom Vallgraven 56:3 i väster och Inom Vallgraven 56:1 i norr.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26 anger byggelseområde med grön- och rekreationsytor för planområdet med plats för bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm.

Planområdet ligger inom Centrala Göteborg – Innerstaden med inriktningen om att innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll, ökat bostadsinnehåll samt att de kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn till dessa ska tas vid nybyggnation bland annat.

Det pågår arbete med en ny översiktsplan för Göteborg. Översiktsplanen har varit ute på samråd under våren 2019 och en utställning pågår under våren 2021. Förslag på en ny översiktsplan bekräftar Göteborg som en hållbar stad, öppen för världen. Detta ska uppnås genom att planera för en nära, sammanhållen och robust stad. Samtidigt pågår även arbete med en fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg som följer samma tidplan.

Även i den nya översiktsplanen är strategierna för Innerstaden bland annat att kulturhistoriska värden ska värnas och identitetsskapande karaktärer tas tillvara.

SAMRÅDSHANDLING

För området gäller stadsplan, akt 1480K-II-2271, från 1938. Denna stadsplan tillåter handel samt sådant industriellt ändamål och bostäder i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Den befintliga byggnaden är idag planstridig, då den östra delen av byggnaden ligger inom område för allmän plats – gata. Det nordvästra hörnet av fastigheten berörs av ändringsplan för Götatunneln, akt 1480K-II-4221. Genomförandetiden för samtliga planer som gäller för området har gått ut.

Planområdet omfattas inte av tomtindelning eller fastighetsplan.



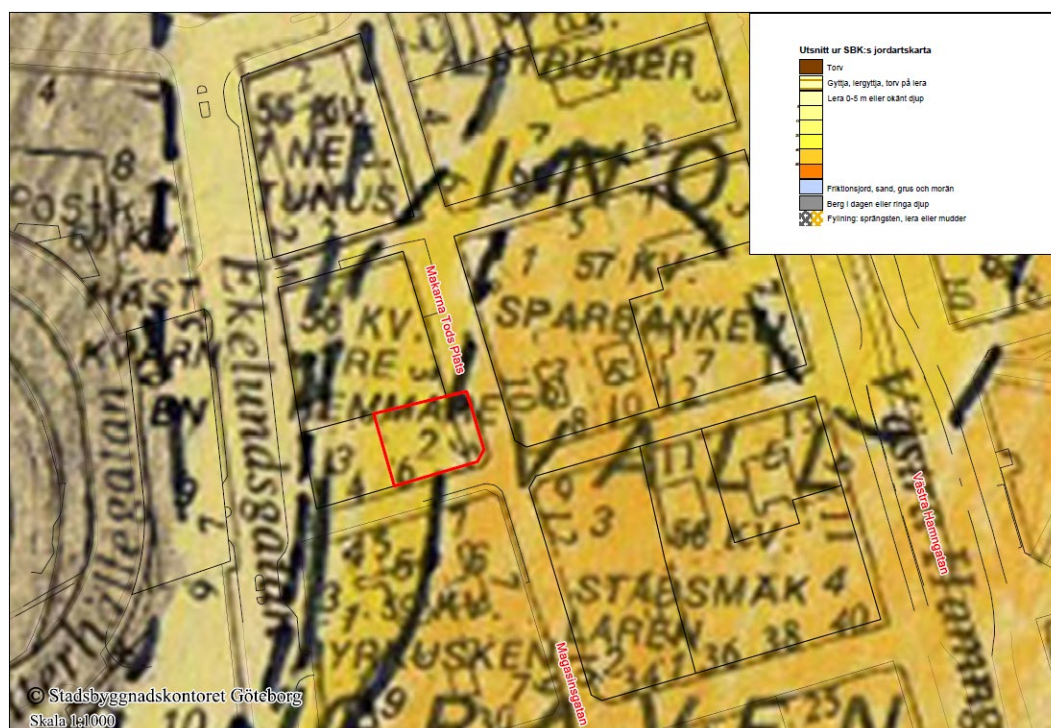
Tät stadsbebyggelse och få öppna och gröna ytor omger den berörda byggnaden, inringad i rött. Vybild från 2020.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger i stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborgs centrum och närområdet karaktäriseras av tät stadsbebyggelse. Kringliggande gator och de tätbebyggda kvarterens små innergårdar är i hög grad hårdgjorda. Planområdets omgivning är plan på närmast anslutande Magasinsgatan och Kyrkogatan. Kyrkogatan sluttar uppåt mot väst och ansluter med en trappa mot Ekelundsgatan. Vidare väster och sydväst om planområdet reser sig bergshöjderna Stora Otterhällan och Kungshöjd. Det närmaste gröna rummet är Domkyrkoplanen cirka 150 meter österut. De långa siktlinjerna längs med Magasinsgatan leder till Stora Hamnkanalens öppna rum i norr. I söder förbi Vallgraven och Kungsparkens grönska vidare mot Vasastaden.

Markförhållanden och grundläggning

Marken inom området utgörs av lera med varierande mäktighet. Stadsbyggnadskontorets handritade jordartskarta visar att lerans mäktighet ökar mot öster där den uppgår till som mest omkring 20 meter. Markytan är flack vilket innebär att det inte finns några förutsättningar för stabilitetsproblem.



Utsnitt ur stadsbyggnadskontorets handritade jordartskarta. Planområdet visas med röd avgränsning.

Fullständiga handlingar på hur den befintliga byggnaden inom planområdet är grundlagd saknas. *Stom- och grundläggningsutredning för eventuell påbyggnad*, VBK, 2020-06-23, konstaterar med hjälp av en grundläggningsinventering gjord 1985 samt uppgifter om grundläggningsförfaranden under den tid då byggnaden uppfördes, att det kan med relativt stor sannolikhet antas att fastigheten är grundlagd på lera genom en kallmur i källarplan som i sin tur vilar på en rustbädd. Sättningsprickor finns på väggar i källaren. Även golvbjälklaget i källaren är i dåligt skick med sprickor och ojämnheter. Mätningar mellan åren 1985–2011 visar att leran konsoliderat relativt konstant under tidsperioden. En ytterligare mätning år 2016 indikerar en viss stagnation, vilket tyder på att sättningsstakten är på väg att mattas av. Under år 2021 planeras ytterligare mätningar.

Radon

Planområdet ligger inom lågriksområde för radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Hela innerstaden innanför vallgraven är skyddad som fornlämning (RAÄ Göteborg 216:1). Alla åtgärder i form av markinskrift kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården *Göteborgs innerstad/Staden inom vallgraven med parkbältet O 2:1–5*. Motivet för riksintresset är att stadskärnan inom Vallgraven är en unik miljö med en rikt varierad, i huvudsak småskalig, bebyggelse. Området speglar Göteborgs utveckling från dess grundande till nutid. Stora delar av den ursprungliga stadsplanen är bevarade och flera gatustråk präglas av äldre tiders

SAMRÅDSHANDLING

tomtindelning och byggande. Områden med samlad bebyggelse av denna sammansättning och art bedöms ha ett mycket stort arkitektur- och byggnadshistoriskt värde.

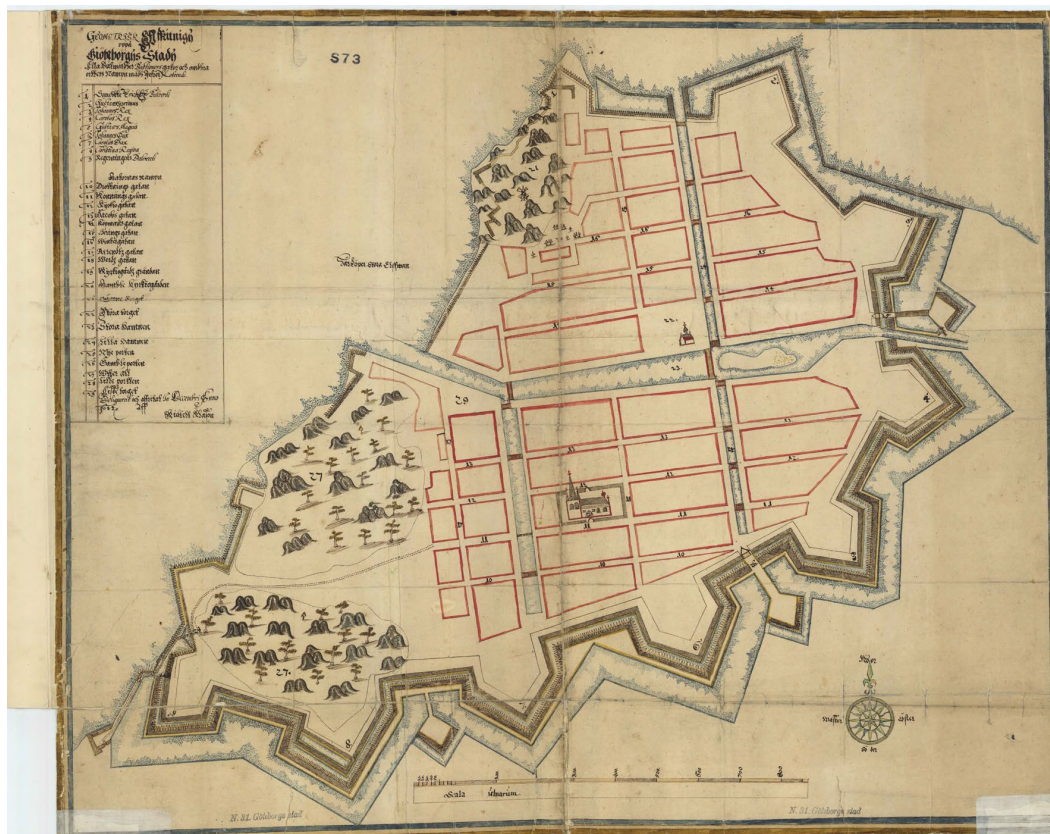
De mest centrala egenskaperna för planområdets kulturhistoriska värden kan sammanfattas i följande fem punkter:

- Rutnätsplanen
- De trånga bakgatorna
- Det tidiga 1800-talets stadsnydaning
- Det sena 1800-talets storstadsomdaning
- 1900-talets stadsbyggande

För mer utförlig beskrivning av kulturmiljöernas egenskaper se *Kulturmiljörapport 2020:03*, Göteborgs Stadsmuseum, juni 2020.

Bevarandeprogram

Byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 56:2 ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram från år 1999 (del 1), vilket innebär att den är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt Plan - och bygglagen (PBL) 8 kap. 13 § och därför inte får förvanskas. Likaså gäller det allmänna kravet på varsamhet vid ändring enligt PBL 8 kap. 17 §.



Karta över Göteborg från år 1644 där stadens ursprungliga planmönster framgår.

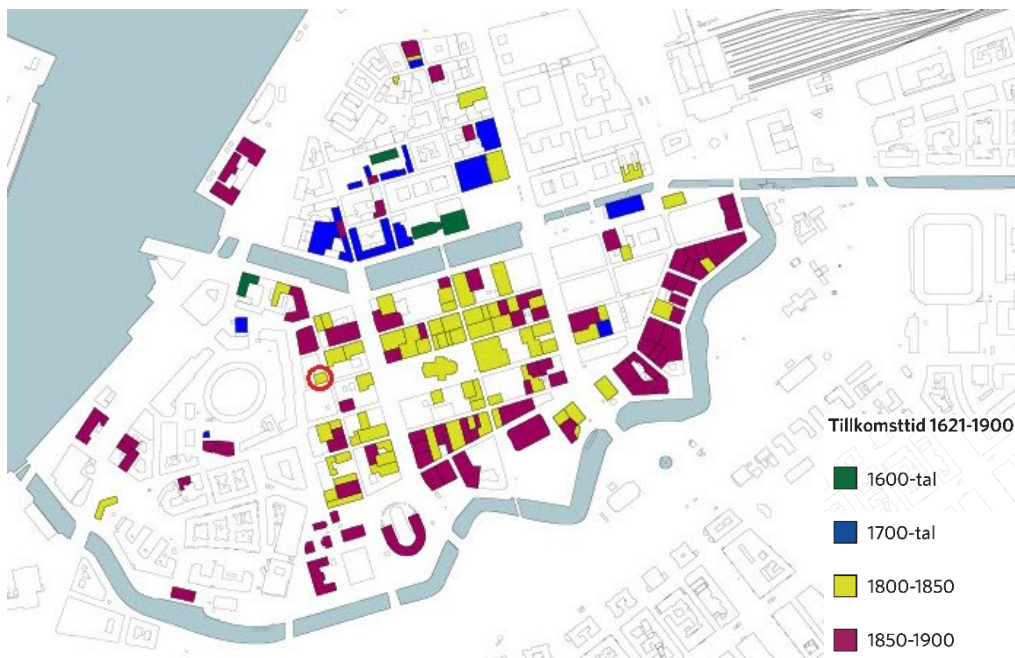
Områdets historik

Den första stadsplanen för den ursprungliga staden Göteborg upprättades mellan åren 1619–1621. Kvartersstrukturen innanför befästningarna planerades och byggdes som en rätvinklig rutnätsstad med ett system av kanaler utmed vilka stadens torg placerades.

Undantag från rutnätsidealet gjordes för att anpassa strukturen efter stadens befästningar och de bergknallar som avgränsade rutnätsstaden från älven. Mönstret återspeglas i kvartersstrukturen än idag genom kvarterens rektangulära, och i randen längst västerut friare, form.

Bebyggelsen som uppfördes utmed stadens huvudstråk var påkostade byggnader för stadens välbärgade medborgare, de trängre bakgatorna rymde kåkbebyggelse av enklare karaktär för de mindre bemedlade invånarna. Denna sociala indelning kan fortfarande avläsas genom bakgatornas enklare prägel.

Innerstaden har eldhärjats vid flera tillfällen. Efter flertalet bränder i slutet av 1700- och början på 1800-talet antogs en ny byggnadsordning år 1803 som innebar ett totalförbud mot trähus innanför vallgraven. Under stadsarkitekten Carl Wilhelm Carlbergs ledning byggdes innerstaden upp som en stenstad i nyklassicistisk stil där de mer påkostade husen uppfördes längs huvudstråken och bakgatornas bebyggelse i hög grad utgick från typritningar Carlberg tog fram. Bebyggelsen från denna tid är bland den äldsta bebyggelsen i staden idag.



Översiktskarta som visar byggnadsår för bebyggelse i centrala Göteborg (Göteborgs Stadsmuseum). Byggnaden inom planområdet markerad med röd ring.

Magasinsgatan, där planområdet ligger, var en av de ursprungliga bakgatorna i staden och utgjorde den västligaste av tre längre bakgator i nord-sydlig riktning. Kvarteren runt Magasinsgatan bebyggdes efter bränderna i början på 1800-talet till stora delar med Carlbergs typhus i två våningar och enkla fasader.

Under andra halvan av 1800-talet och med fortsättning in på 1900-talet genomgick innerstaden en omfattande förändring. Många funktioner och verksamheter flyttades ut från det ursprungliga stadsområdet. Nya arkitekturstilar tog form och karaktären i gatornas bottenvåningar förändrades succesivt. Butikslokalerna utökades och flertalet byggnader fick större skyltfönster mot gatorna. Även bilismen satte sin prägel på stadskärnan vilket bland annat innebar att Ekelundsgatan breddades. Under senare halvan

av 1900-talet uppfördes flera storskaliga kontors- och affärslokaler i innerstaden. Samtidigt har den ursprungliga skalan till delar bibehållits, efter principen med högre bebyggelse mot huvudstråken och höjdmässigt anpassad lägre bebyggelse mot de historiska bakgatorna. Längs Magasinsgatan revs flera äldre byggnader och ersattes med nya byggnader och ett varierat innehåll. I många fall breddade de nya byggnaderna ut sig horisontellt men anpassades till bevarade hus i höjdd. Ett annat karaktärsdrag som präglar staden över lång tid och som i hög utsträckning finns bevarat längs Magasinsgatan är förekomsten av avfasade hörn i rutnätets fyrvägs korsningar.

För en mer omfattande beskrivning av områdets historik se *Kulturmiljörapport 2020:03*, Göteborgs Stadsmuseum, juni 2020.

Befintlig byggnad

Byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 56:2 utgörs av en vinkelbyggnad i tre våningar med vind samt källare under del av huset, ursprungligen uppförd i gult tegel. Huset ligger i korsningen mellan Magasinsgatan och Kyrkogatan. Byggnaden, som uppfördes år 1812 efter den stora stadsbranden 1804, byggdes ursprungligen som hotell och värdshus. Efter att hotellverksamheten upphörde har byggnaden hyst en kombination av butiker och bostäder i slutet av 1800-talet och senare kafferosteri, för att senare återgå till butiker och bostäder.

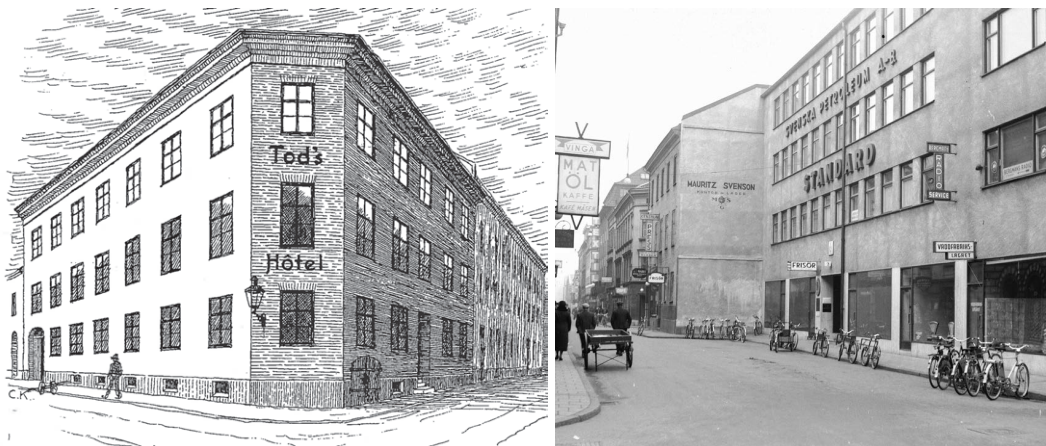


Bild till vänster: Byggnaden inom planområdet fungerade ursprungligen som hotell. Fasader i tegel och ett enkelt formspråk typiskt för innerstadens bakgator. Bild till höger: Magasinsgatan runt 1930–40-talet. Byggnadens brandgavel exponerades i samband med att del av gatan breddades.

Byggnaden har genomgått ett flertal förändringar, invändigt såväl som utvändigt. Till de större utvändiga förändringarna hör att bottenvåningen under perioden 1920–50-tal försågs med större skyltfönsterpartier, att gården på 1950-talet fylldes ut av en tillbyggnad i två våningar, samt att byggnadens tidigare gula tegelfasader under 1980-talet erhöll tilläggsisolering mot gatan i form av en slätare puts, idag målad i en ljus gul kulör. Taket utgörs av ett låglutande och plåtklätt sadeltak. Takplåten är sentida och utgörs av bandtäkt plåt.

Den ursprungliga exteriören är förändrad men det nyklassicistiska uttrycket är delvis bevarat genom det avskalade och symmetriska formspråket, den profilerade takfoten och det låglutande taket. Byggnadens bevarade grundvolym som en vinkelställd

trevåningsbyggnad med delvis bevarade gårdsfasader gör det möjligt att förstå byggnaden som en del av det tidiga 1800-talets stad.

Även angränsande byggnader har genomgått förändringar över tid. I den aktuella korsningen har flera av de äldre stenhusen rivits och ersatts med kontorskomplex. Del av Magasinsgatan har breddats vilket inneburit att brandgaveln på Magasinsgatan 5 exponerats. Samtidigt är det fortfarande möjligt att avläsa byggnaden som del av det tidiga 1800-talets stenstad tack vare byggnadens väl bevarade höjdskala, grundvolym och avfasade hörn, enkla och avskalade utformning, profilerade takfot och ursprungliga fönstersättning i våning 2 och våning 3. Magasinsgatans begränsade höjdskala och snäva gaturum bidrar till att gatan än idag är en representant för 1800-talets karaktäristiska bakgator.

För en mer detaljerad beskrivning av befintlig byggnads arkitektoniska och kulturhistoriska värden se *Byggnadshistorisk utredning*, Antiquum AB, 2020-06-08.



Byggnad inom planområdet sedd från Kyrkogatan (bild till vänster) och Magasinsgatan (bild till höger).

Sociala förutsättningar

Centrala Göteborg är attraktiv bland unga då flera högskolor, universitet och cirka hälften av stadens studentbostäder finns här. I stadsdelen är även andelen smålägenheter och hyreslägenheter hög. Detta sammantaget bidrar till att förklara den höga andel unga vuxna och låga andel barn som bor i stadsdelen. Få bostäder är tillgänglighetsanpassade. Det centrala läget gör området att bostadspriserna är höga och hyresköerna långa. Trots det finns en stor rörlighet och många flyttar efter en kort tid, vilket påverkar befolkningssammansättningen och det sociala livet. Andelen utrikes födda i centrala delarna är lägre än genomsnittet i Göteborg. Inom Vallgraven rör sig många besökare från hela världen då flera av stadens besöksmål ligger här. Offentliga platser används i stort lika mycket av män och kvinnor.

SAMRÅDSHANDLING

Inom Vallgraven finns gott om butiker, restauranger, kontor som bidrar till en stor dagsbefolkning. Samtidigt är boendetätheten låg vilket innebär stora variationer i stadslivet under dag- och kvällstid. I närområdet finns samtidigt många överblickbara stråk med kvällsaktiva bottenvåningar och en del bostadsentréer som ger trygghet till gaturummet. Magasinsgatan har hög tillgänglighet i gatunätet, vilket innebär att gatan är lätt att hitta till och naturlig att använda. Kyrkogatan slutar i denna del i en trappa mot den högre belägna Ekelundsgatan och upplevs här som en mörk återvändsgränd med slutna bottenvåningar.

I stadsdelen har varje boende och arbetande endast 2,5 m² rekreationsyta per person, vilket jämfört med Göteborgssnittet på 230 m² är att betrakta som bristfälligt. Samtidigt finns god tillgång till rekreationsytor inom gångavstånd. Domkyrkoplan som ligger cirka 150 meter från planområdet är en grön oas för boende, verksamma och besökare i staden. Kungsparken är den närmaste stadsparken cirka 450 meter söder om planområdet med lummig historisk grönska. Andra mindre gröna rum i närområdet är den lilla parken vid bastionen Carolus Rex på Kungshöjd och Kronhusparken.



Grönytor och parker är få i närheten av planområdet. Närmaste större park är Kungsparken cirka 450 meter söderut. Planområdet i rött, ortofoto från 2018.

Gustav Adolfs torg, Lilla torget, Kungstorget, Brunnsparken, Stenpiren och Bältesspannarparken är öppna offentliga platser och torg i närheten samt platser för evenemang.

I den äldre bebyggelsen i stadsdelen Inom Vallgraven är utomhusytan på kvartersmark begränsad och kan inte fylla behoven av utomhusvistelse för alla boende. Istället blir de offentliga rummen än viktigare för att ersätta bostadsgårdens funktioner.

Den närmaste lekplatsen finns vid Arsenalgatan och på Rosenlundsplatsen, båda cirka 500 meter från planområdet. Lekplatser finns även på Haga Kyrkoplan och i Trädgårdsföreningen.

Magasinsgatan är en av de första gågatorna i stadskärnan och har sedan ombyggnaden i början på 2000-talet utvecklats till en populär målpunkt med mycket stadsliv och rörelse. Särskilt den södra delen av Magasinsgatan utgör ett livligt stråk koncentrerat vid platsbildningen vid de historiska artilleristallarna. Gatan har genom åren behållit sin småskalighet och bråkiga bakgatekaraktär.

Barnfamiljer Inom Vallgraven uppskattar närheten till olika målpunkter och trivseln i området är generellt sett stor. Samtidigt upplevs området som mindre barnvänligt än andra delar av centrum. Framförallt pga. brist på grönområden och den trafikintensiva miljön med buller, avgaser och osäkra trafikmiljöer.

Trafik, kollektivtrafik, parkering och tillgänglighet

Inom Vallgraven, i delarna öster och söder om planområdet, är många gator prioriterade för fotgängare. I gatumiljöerna väster om planområdet har bilar och kollektivtrafik högre prioritet och här samspelar olika trafikslag i högre utsträckning. Planområdet angränsar till Magasinsgatan och Kyrkogatan som båda i denna del är gångfartsområden. Gångflödet är som störst i södra delen av Magasinsgatan. Även Kungsgatan, Ekelundsgatan och Västra Hamngatan har stora gångflöden. Under sommaren ökar gångflödet med 40% i centrala Göteborg.

Närmaste cykelbana i blandtrafik finns längs Västra Hamngatan. Magasinsgatan, Västra och Norra Hamngatan räknas som gena cykelstråk. Cykelparkering finns på flera ställen längs Magasinsgatan. Styr och Ställ, Göteborg Stads låncykelsystem, har sin närmaste station vid Domkyrkan.

Området nås med bil från gångfartsgatorna Magasinsgatan och Kyrkogatan. Parkering finns inte i anslutning till fastigheten.

Kollektivtrafiken är god Inom Vallgraven med flera tydliga kollektivtrafikstråk. Den närmaste hållplatsen Domkyrkan finns på Västra Hamngatan knappt 100 meter från planområdet. Vid Domkyrkan och hållplatsen Grönsakstorget i sydöst stannar flera spårvagns- och busslinjer. Vid hållplatsen Stenpiren i nordväst når man även färjetrafiken.

De anslutande gatorna är plana med mycket liten lutning och nivåskillnader. Ekelundsgatan når man dock endast med trappor via Kyrkogatan och Drottninggatan. Tillgänglighet till byggnaden är idag otillfredsställande med trappor till entréerna.

Service

Stadsdelen Inom Vallgraven har stort utbud av samhällsservice, platser för kultur och inte minst kommersiell service. I planområdets omgivning finns mängder av affärer och restauranger. Byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 56:2 har två lokaler i bottenvåningen som inrymmer en restaurang respektive en skobutik. Inom stadsdelen finns gott om framförallt privatägda vårdcentraler och tandläkare samt apotek.

I innerstaden finns i dag stora brister vad gäller tillgång till kommunal service samt lek- och friytor. Det finns få anläggningar för barn-och ungdomsidrott eller mindre föreningar.

Närmaste förskola ligger på Lasarettgatan, cirka 500 meter från planområdet uppför Otterhällan. En öppen förskola finns på Drottninggatan. Grundskolan Gustaviskolan ligger cirka 250 meter söderut på Magasinsgatan.

Teknisk försörjning

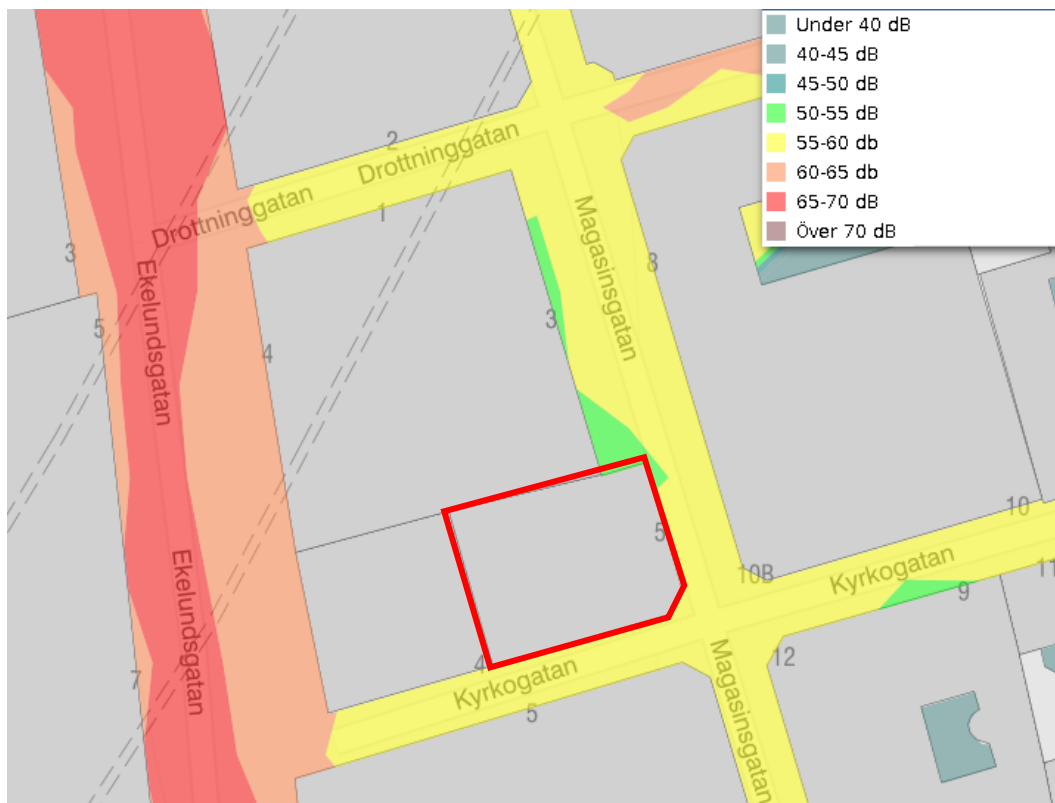
VA, fjärrvärme, el, tele och fiber är anslutet till befintlig byggnad.

Planområdet ligger inom ett område med kombinerat system som avleder dagvattnet till Ryaverket. Vid större regn bräddas vattnet till Göta Älv.

Risk och störningar

Buller

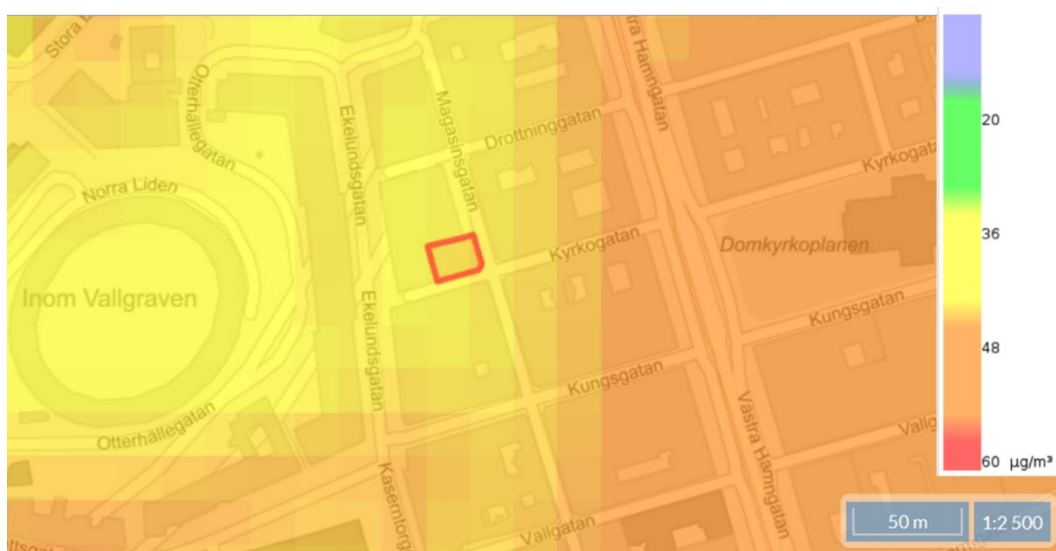
Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning, som innehåller beräknade ljudnivåer från vägtrafik och spårvagnstrafik med trafikdata från 2018, ligger ekvivalenta ljudnivåer från båda källor under 60 dBA på Kyrkogatan och Magasinsgatan i anslutning till berörd fastighet. Maximal ljudnivå från väg- och spårvägstrafik ligger på dessa gator på mellan 75–90 dBA.



Utdrag ur Göteborgs Stads webbkarta med trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata, utbredning av buller från väg- och spårtrafik, ekvivalent ljudnivå. Planområdet ligger inom den röda markeringen.



Utdrag ur Göteborgs Stads webbkarta med trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata, utbredning av buller från väg- och spårtrafik, maximal ljudnivå. Planområdet ligger inom den röda markeringen.



Beräknade halter av 98-percentilen av kvävedioxidhalterna för år 2015 i området kring Magasinsgatan. Planområdet ligger inom den röda markeringen.

Luftkvalitet

För planområdet har en *Platsbedömning luft*, 2021-01-18, gjorts i samverkan med miljöförvaltningen. Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen och att inga ytterligare utredningar behövs. Enligt miljöförvaltningens beräkningar Ren

Stadsluft ligger halterna av kvävedioxid under miljökvalitetsnormerna. Marginalerna upp till gränsvärdena ligger dock inom felmarginalen för beräkningarna, i synnerhet när det gäller 98-percentilen för dygnsmedelvärden. Eftersom utsläppen av luftföroreningar på Magasinsgatan och Kyrkogatan är mycket små kommer byggelsens avskärmande effekt överväga gaturumseffekterna. Miljöförvaltningen bedömer därmed att beräkningarna troligare överskattar halterna än tvärtom.

I regel är 98-percentilen för dygnsmedelvärden av kvävedioxid det mått för vilket miljökvalitetsnormen är svårast att underskrida i Göteborg. Om den klaras är det ofta rimligt att anta att även övriga mått klarar sina respektive normer.

Översvämningsrisk

Planområdet bedöms i nuläget inte vara påverkad av skyfallsproblematik.

Riskavstånd från Götatunneln

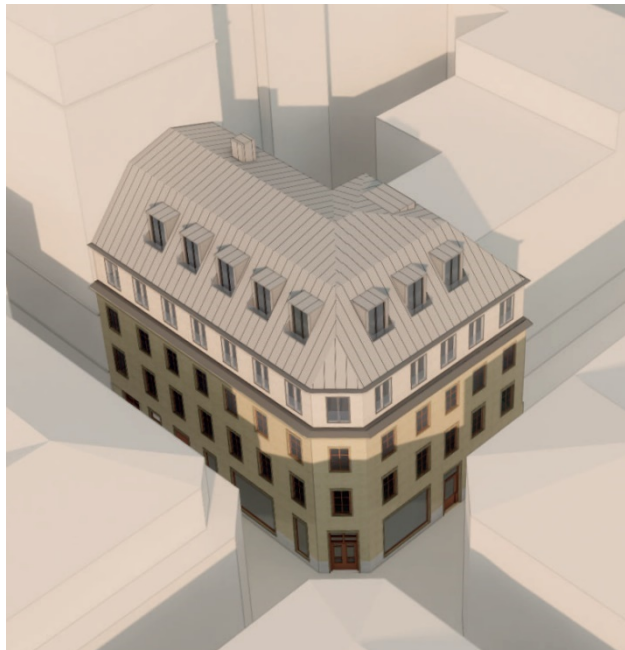
Det nordvästra hörnet av planområdet ligger inom riskavstånd från Götatunneln.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger centrumändamål och bostadsändamål vilket bekräftar pågående markanvändning. Planen möjliggör en påbyggnad på befintlig byggnad inom fastigheten Inom Vallgraven 56:2 med en våning samt takvåning. Planen möjliggör även tillgänglighetsanpassning av befintlig byggnad. Planen föreskriver i övrigt bevarande av den ursprungliga byggnaden.

I det nordvästra hörnet av fastigheten bekräftar planen planbestämmelser för befintlig vägtunnel.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Den befintliga vägtunneln för genomfartstrafik Götatunneln, i det nordvästra hörnet av fastigheten, förvaltas av Trafikverket. Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.



*Föreslagen byggnadsutformning, vy längs med Magasinsgatan och ur fågelperspektiv.
Idéskiss: Semrén och Månsson.*

Bebyggelse

Planområdet ligger i Göteborgs historiska stadskärna med god tillgång till kollektivtrafik och service. Många besöker stadskärnan för arbete, skola, handel och nöje, men relativt få bor här. Magasinsgatan är ett livfullt stråk med en bråkig bakgatekaraktär som på olika sätt speglar stadens 400-åriga historia.

Genom planförslaget bekräftas en eftersträvarsvärd funktionsblandning i stadskärnan. För gatan och byggnaden främst genom att några fler bostäder möjliggörs genom en påbyggnad. Den befintliga byggnaden inrymmer idag lokaler för restaurang och butik i bottenvåningen, kontor på andra våningen samt två bostäder på den tredje våningen.

Föreslagen markanvändning är C – Centrum och B – bostäder. Markanvändningen motsvarar det blandade innehållet som byggnaden har idag och ger stöd för de tillkommande funktionerna och ytorna. Lokaler i bottenvåningen är viktiga för gatans karaktär och bidrar tillsammans med bostäderna till stadslivet. I de övre våningsplanen är det möjligt med en flexibel användning. Exempelvis kan de befintliga våningsplanen innehålla antingen kontor eller cirka 7–15 studentbostäder. Genom påbyggnaden möjliggörs ett tillskott på omkring 3–6 bostäder.



I sektionen till vänster visas byggnadens befintliga utseende och föreslagen byggnadsutformning till höger. Det befintliga sadeltaket föreslås ersättas med en ny våning och en takvåning. En flexibel användning föreslås; här illustreras en möjlig fördelning av ytorna med stor andel bostäder. Idéskiss: Semrén och Månsson.

Påbyggnaden föreslås uppföras genom att det befintliga, flacka sadeltaket ersätts med ett tillkommande våningsplan och en takvåning. Nockhöjden föreslås därmed höjas med drygt 6 meter till + 25,9 meter över nollplanet. Utökningen tar höjd för att påbyggnaden ska kunna utföras i trä, vilket innebär tjockare bjälklag, men lägre tillkommande belastning på den befintliga konstruktionen och grunden. Del av befintlig byggnad som består av två våningar samt överbyggd terrass, som fyller ut gården, tillåts byggas på med ytterligare två våningar. En ny takterrass uppförs i samma läge ovanpå de nya våningsplanen men minskar något till ytan på grund av att en hiss uppförs.



Föreslagen byggnadsutformning, fasad längs med Kyrkogatan. Idéskiss: Semrén och Månsson.

Gestaltungsprinciper och beaktande av kulturhistoriska värden

Den ursprungliga byggnaden har en särskild betydelse för den samlade kulturmiljön som en av få representanter för det tidiga 1800-talets byggnation. Byggnaden har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framförallt genom sin skala. För att värna byggnadens kulturhistoriska värde och riksintresset för kulturmiljövården är det en förutsättning att förändringar utförs på ett sådant vis att den äldre byggnaden förblir fortsatt avläsbar.

Då byggnadens skala tillåts att förändras genom föreslagen påbyggnad, är det viktigt att en mycket hög kvalitet säkerställs i utformning, gestaltning och utförande både för påbyggnaden och vid upprustning av den ursprungliga byggnaden i syfte att nå en god helhetsverkan.

Påbyggnaden ska genom form, material och färg ta särskild hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktär och formspråk samt harmoniera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang vilket innebär följande:

- Påbyggnaden ska ges en högkvalitativ arkitektonisk gestaltning.
- Symmetrin och enkelheten i den ursprungliga byggnaden ska avspeglas i påbyggnaden.
- Påbyggnaden ska präglas av ett avskalat formspråk med repetitivt lugn där fönster anpassas i axlar och storlek till de befintliga.
- Beständiga, gedigna material som anknyter till den ursprungliga byggnadens samt platsens karaktär ska användas.
- Påbyggnaden och dess detaljer ska utföras med stor omsorg med avseende på utseende och utförande.

- Färgskalan ska harmoniera med omgivande bebyggelsemiljö. En ljus kulör förordas för fasad och taktäckning.
- Balkonger, burspråk och terrasser i tillkommande våningsplan tillåts inte mot gatan – då de inte hör till sammanhanget och är inte förenliga med den ursprungliga byggnadens karaktär.
- Det nya taket får en brantare lutning, men fortsatt ett klassiskt formspråk och ett kvalitativt utförande. Den nya takfoten ska vara mindre framträdande än den ursprungliga bevarade takfoten och höjdmässigt anpassas väl till det intilliggande och omgivande husens takfötter. Rätt placering av den nya takfoten bidrar även till att den tillkommande våningen inte upplevs som för hög och dominerande jämfört med de befintliga våningsplanen.

För att bibehålla och även stärka läsbarheten av den ursprungliga byggnaden och dess betydelse i kulturmiljösammanhanget är det viktigt att säkerställa de karaktärsskapande uttrycken:

- Den befintliga takfoten, ett av få framträdande dekorelement, behålls som en viktig förutsättning att förstå den ursprungliga byggnadens skala.
- Väsentliga karaktäriserande uttryck och detaljer återskapas/bevaras i fasaden mot gatan. Exempelvis fönster i våning två och tre, samt entréer och skyltfönster i bottenplan med avseende på utseende, material och utförande i detalj.
- Den ursprungliga tegelfasaden bör i möjligaste mån restaureras. Utifall tegelfasaden inte går att restaurera är det relevant att ha alternativa strategier, för att uppnå en hög kvalitet och en god helhetsverkan, för byggnaden i sig såväl som i förhållande till dess sammanhang. Exempelvis ny puts av god kvalitet, eventuell även ny tegelfasad i motsvarande utförande och utseende.
- Byggnadens L-form är ett viktigt karaktärsdrag och ska fortsatt kunna avläsas genom att takterrassen finns kvar högre upp och tillåts inte överbyggas.
- Brandgaveln bör fortsatt upplevas som en egenartad, senare exponerad byggnadsdel som berättar om utvecklingen i kvarteret.

För att uppnå ovanstående förhållningssätt och en god helhetsverkan har flera utformningsbestämmelser införts på plankartan. Vidare har rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införts och beskrivs närmare under nästa rubrik.



Befintlig utseende till vänster. Till höger visas en möjlig utformning av påbyggnaden och upprustning av den ursprungliga byggnaden, idéskiss Semrén och Månsson.

Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för befintlig, ursprunglig byggnad på fastigheten Inom Vallgraven 56:2.

Byggnaden ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram, vilket innebär att den är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8 kap. 13 § och får inte förvanskas. Likaså gäller det allmänna kravet på varsamhet vid ändring enligt PBL 8 kap. 17 §. Dessutom ingår den i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården som enligt Miljöbalken (MB) 3 kap. 6 § ska skyddas från påtaglig skada.

Byggnaden uppfördes år 1812 och har genom åren genomgått förändringar. Trots det besitter byggnaden ett stort stadsbyggnadshistoriskt värde och utgör en av få kvarvarande representanter för den stenstadsbebyggelse som återuppfördes efter den stora stadsbranden år 1804.

Byggnadens ursprungliga exteriör är förändrad men det nyklassicistiska uttrycket är delvis bevarat genom det avskalade och symmetriska formspråket, den profilerade takfoten och det låglutande taket. Byggnadens bevarade grundvolym som en vinkelställd trevåningsbyggnad (L-formad) med delvis bevarade gårdsfasader, gör det än idag möjligt att förstå byggnaden som en del av det tidiga 1800-talets kvartersstad.

I syfte att säkerställa ett bevarande av den ursprungliga byggnadens grundvolymen och dess kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag, förses byggnaden med skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud enligt PBL 4 kap. 16 §.

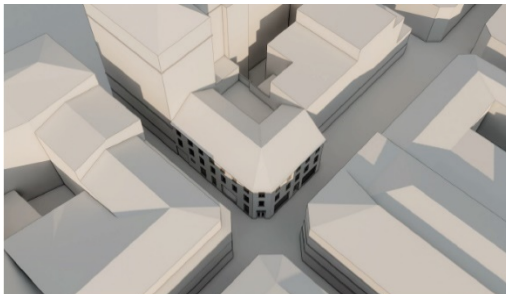
Från rivningsförbudet undantas taket, byggnadens fasader mot gårdssida och en del av byggnadens stomme för att möjliggöra grundförstärkning av byggnaden och tillgänglighetsanpassning genom bjälklagssänkning vid huvudentrén mot Magasinsgatan och uppförande av en hiss.

Utgångspunkten är att alla underhållsåtgärder syftar till att stärka den ursprungliga byggnadens uttryckskraft och förutsättningar att föra vidare det tidiga 1800-talets stadsbyggnadstradition. Byggnadens fasader avseende befintliga öppningar samt takfot och sockel mot gatan ska bevaras. Byggnadens fasader mot gatan ska i första hand restaureras och återställas till gult tegel samt sockel i natursten. Vid byte av fönster ska ursprungligt utseende och utförande återskapas. Vid byte och komplettering av portar, dörrblad och skyltfönster ska ett överensstämmande/tidstroget utseende och utförande eftersträvas. Se vidare i bilaga *Byggnadshistorisk utredning*, Antiquum AB, 2020-06-08.

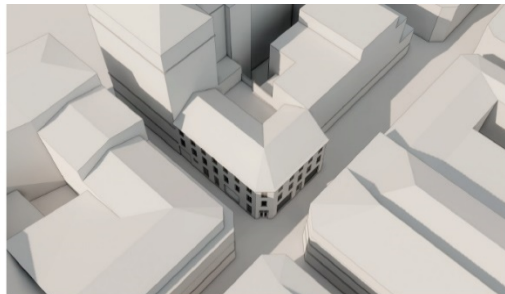
Dolda kulturvärden som inte är kända idag kan sannolikt förekomma såväl exteriört som interiört. Vid framtida förändringar och arbeten är det därför av stor vikt att uppmärksamma till exempel äldre golv, stuckaturer, snickerier och eventuella äldre ytskikt som framkommer. Vid upptäckt av äldre detaljer ska dessa dokumenteras och i första hand bevaras och återställas. En kontrollplan behöver därför finnas med vid framtida byggnadsarbeten i huset.

Solljus

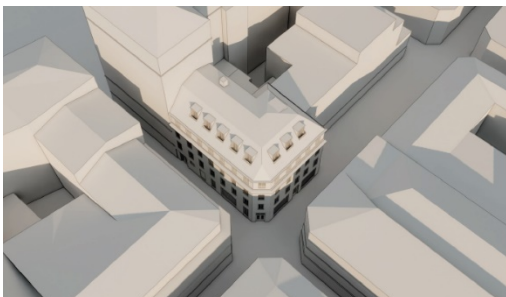
Planområdet vetter mot smala gator och omges av betydligt högre byggnader framförallt i väster. En översiktlig solstudie visar sol- och skuggförhållandena för den egna byggnaden samt hur sol- och skuggpåverkan från påbyggnaden påverkar omkringliggande bebyggelse. Påbyggnaden bedöms skapa en, för ett tätbebyggt område, acceptabel skuggpåverkan. Det är framförallt bebyggelsen öster och norr om planområdet som påverkas. Störst påverkan är under för- och eftermiddag vid vår/höstdagjämning samt sommarsolstånd. Påbyggnaden bedöms inte innebära någon avsevärd försämring avseende tillgång till solljus i de nedre våningsplanen i det befintliga huset. Se vidare i bilaga *Solstudier*, Semrén och Månsson, 2021-03-05.



Höstdagjämning 08.00



Höstdagjämning 12.00

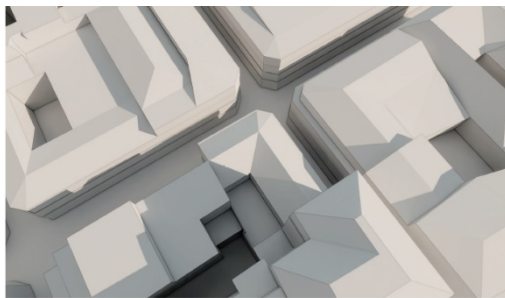


Höstdagjämning 08.00

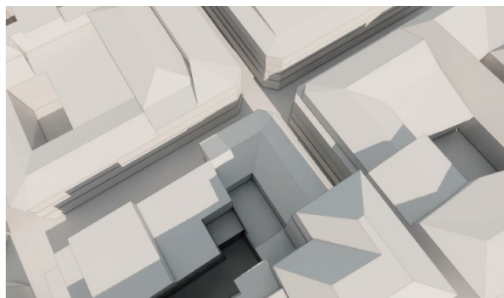


Höstdagjämning 12.00

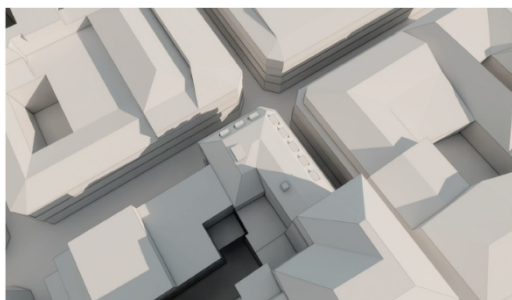
Gården och bebyggelsen norr om planområdet får större skuggpåverkan under förmiddagstimmarna vid vår/höstdagjämning. De övre bilderna visar nuläget, de nedre påbyggnadsförslaget. Bild: Semrén och Månsson.



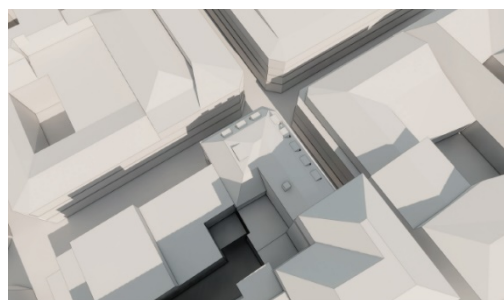
Höstdagjämning 14:00



Midsommar 16.00



Höstdagjämning 14:00



Midsommar 16.00

Bebyggelsen öster om planområdet får större skuggpåverkan under tidig eftermiddag vid vår/höstdagjämning och senare på eftermiddagen sommartid. De övre bilderna visar nuläget, de nedre påbyggnadsförslaget. Bild: Semrén och Månsson.



Midsommar 12.00



Midsommar 12.00

Vid Makarnas Tods Plats är gaturummet något bredare och platsen nås av solen en/två timmar mitt på dagen sommartid. Påbyggnaden påverkar endast solljusförhållandena marginellt. Bild: Semrén och Månsson.

Dagsljus

En enklare dagsljusutredning har gjorts för att undersöka dagsljusförhållandena för befintlig byggnad och avgöra påbyggnadens påverkan på omgivningen.

Dagsljussituationen är inte bra i anslutning till planområdet på grund av de smala gatorna och den förhållandevis höga bebyggelsen. Planförslaget medför en viss, teoretiskt urskiljbar, försämring. Försämringen bedömer dock kommunen som acceptabel mot bakgrund av att området ligger mycket centralt i Göteborg. Se vidare i bilaga *VSC beräkning*, Clarholm Energi & Klimatanalys, 2021-03-08.

För de lägre våningsplanen i den befintliga byggnaden skapar små fönsterytor och omkringliggande bebyggelse dåliga förutsättningar för god tillgång till direkt dagsljus. I några rum kan det vara svårt att klara dagsljuskravet. En flexibel markanvändning ger större utrymme för att klara detta med mindre avvikelser.

Trafik, kollektivtrafik, parkering och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och befintlig gatustruktur påverkas inte av planförslaget. Den ökning av trafikrörelser som kan väntas bli ett resultat av planförslaget bedöms vara försumbar.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god i närheten av planområdet och påverkas ej nämnvärt av planförslaget.

Parkering / cykelparkering

Planförslaget innebär ett fåtal tillkommande bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafiksörjning. Planförslaget uppfyller alla kriterier för undantag enligt kommunens riktlinjer för mobilitet och parkering. Bland annat då projektet utgör komplettering av befintlig bebyggelse inom befintlig struktur genom påbyggnad. Det innebär att parkeringstal noll kan sättas (för bil) utan särskild mobilitets- och parkeringsutredning. Fastigheten är idag fullt bebyggd och saknar egna parkeringsplatser, de få boende nyttjar intilliggande Citygaraget. De befintliga förhållandena innebär svårighet att säkerställa en plats för rörelsehindrade inom 25 meter från entrén.

Cykelparkering för cirka 25 cyklar kommer att skapas i källaren.

Tillgänglighet

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att entréhallen från Magasinsgatan sänks till gatunivå. En ny hiss byggs i anslutning till befintligt trapphus och nås från entréhallen. Övriga erforderliga byggåtgärder studeras vidare i ett senare skede. Angöring kommer att ske via omkringliggande gator som idag.

Service

Tillgängligheten till service är god i planområdets omgivning och påverkas inte av planförslaget.

Planen medger endast ett fåtal nya bostäder och bedöms därmed generera en marginell ökning av behov av nya förskole- och skolplatser. Behovet bedöms kunna tillgodoses inom befintliga förskolor och skolor.

Friytor och naturmiljö

Planområdet omfattar en fastighet som i sin helhet är bebyggd, vilket innebär svårigheter att tillgodose tillräckliga ytor för lek och utevistelse. För att tillgodose behovet hänvisas istället till de befintliga rekreationsytorna i närområdet.

Domkyrkoplanen är det närmaste gröna rummet cirka 150 meter öster om planområdet. Cirka 450 meter söderut ligger stadsparken Kungsparken, som är viktig både för stadsdelen och staden som helhet. Stadsparken är en uppskattad plats för möten, picknick, promenad och vila.

Närmaste lekplatsen finns vid Arsenalgatan och på Rosenlundsplatsen, båda cirka 500 meter från planområdet. Lekplatser finns även på Haga Kyrkoplan och i Trädgårdsföreningen.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget bidrar till att behålla den viktiga befintliga funktionsblandningen i byggnaden och längs med gatan. Ett fåtal bostäder tillkommer i ett mycket centralt sammanhang med god kollektivtrafik och stort serviceutbud, men även där det råder stor konkurrens om de närbelägna park- och rekreationsytorna. Fler bostäder i detta läge bidrar dock, om än ringa, till närmiljö som är befolkad under fler timmar på dygnet. Det är positivt om stora lägenheter bibehålls/tillkommer, då större lägenheter är en bristvara i innerstaden. Studentbostäderna kan däremot klara de lägre våningarnas utmaningarna när det gäller dagsljus och bidra med ännu fler boende i huset. Närmiljön är inte den mest barnvänliga och en trygg gårdsmiljö saknas. Takterrassen kan bli ett viktigt bostadskomplement och en plats för möten.

Magasinsgatan är i sig ett livligt genomgående gångstråk som kopplar samman olika delar av staden och är viktigt att värna. Gatan är även en viktig målpunkt för sin bråkiga karaktär och varierade utbud. Platsbildningen Makarna Tods Plats, där stadsrummet öppnar upp sig och skapar en naturlig plats för uteserveringarna, bidrar till gatans särprägel. Här är det viktigt att skapa förutsättningar för de befintliga verksamheterna att finnas sida vid sida med de tillkommande bostäderna.

I övrig kan upprustningen av byggnaden bidra med små positiva förändringar. Exempelvis genom att stärka byggnadens historiska läsbarhet genom byte till tidstroga fönster och mer transparenta öppningar mot den i denna del mörka och slutna Kyrkogatan. Dessa förändringar är dock inte avhängiga en ny detaljplan.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

I *Dagvatten- och skyfallsanalys*, Kretslopp och vatten, 2021-03-17, sammanfattas planområdets förutsättningar och påverkan avseende dagvatten och skyfall.

Planförslaget innebär en påbyggnad på den befintliga byggnaden och om samma typ av tak (eller bättre) används, förväntas ingen försämring i föroreningsberäkningen. Eftersom planen varken bidrar med ökade halter eller flöden bedöms planen inte påverka miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten negativt. Kommunens generella krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta avses inte gälla här, då planförslaget inte innebär en ändrad markanvändning.

Flera föroreningshalter överstiger kommunens övergripande mål- och riktvärden. Men då det på grund av kulturmiljön inte är möjligt att använda gröna tak och plats för upphöjda regnrabatter inte finns, anser Kretslopp och vatten att det inte är samhällsekonomiskt lönsamt att bygga en dagvattenanläggning i det här projektet.

För det nya taket ska obehandlad koppar eller zinktak undvikas. En lösning för att förbättra föroreningssituationen är att använda ett ytbehandlat eller icke-metalliskt tak.

När det gäller skyfall förväntas planförslaget inte medföra några förändringar. Några risker avseende tillgänglighet och framkomlighet bedöms därmed inte föreligga, inte heller risk för skada på ny eller befintlig bebyggelse. En rekommendation är att kontrollera statusen på de befintliga källarfönstren och om möjligt att göra dem vattentäta för att undvika vattenfiltreringar till källaren.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, befintlig anslutning finns till Magasinsgatan. Kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver utredas vidare.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme, servicen in till fastigheten matar även grannfastigheten. En påbyggnad av fastigheten kan medföra att befintlig servis behöver dimensioneras upp, detta får utredas vidare i projekteringsskedet.

El och tele

Fastigheten är ansluten till ledningar för el- och tele samt fiber.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshantering föreslås finnas kvar i befintligt läge med utgång till Kyrkogatan, men kompletteras med ett rum för att separera restaurangens avfall från övriga brukares.

Avfallshämtning kan fortsatt ske från Kyrkogatan, alternativt från Magasinsgatan som är inom 25 meters avstånd.

Närmaste återvinningsstation ligger cirka 800 meter bort från planområdet vilket innebär att det är angeläget att ordna fastighetsnära insamling av avfall.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder och grundläggning

Eftersom det finns sättningsskador på den befintliga byggnaden och sättningarna inte bekräftats stagnerat, rekommenderas i stom- och grundläggningsutredningen att grundförstärkningar utförs vid påbyggnad. I systemskedet bör ett geotekniskt utlåtande tas fram i läget för berörd byggnad för att visa lämplig grundläggning. Åtgärder som bedöms möjliga är exempelvis grundläggning med mantelbärande eller spetsbärande pålar.

Påbyggnaden rekommenderas utföras med lättbjälklag för att få så liten påverkan på grunden och eventuella grundförstärkningar. Bestämmelser omnockhöjd i plankartan har anpassats för att påbyggnaden ska kunna utföras med en träkonstruktion, då en sådan kräver högre bjälklagshöjd men väger mindre än exempelvis betongbjälklag.

Riskavstånd från Götatunneln

Det nordvästra hörnet av planområdet ligger inom riskavstånd från Götatunneln. Planbestämmelsen avseende lägsta schaktningsnivå om -0,9 meter över stadens nollplan, baseras på skyddsområde för Götatunneln.

En riskanalys är framtagen, *Risikanalys Götatunneln*, VBK, 2020-02-19. Riskanalysen visar att påbyggnaden medför en ökad last på marknivå med cirka 10%. Med hänsyn taget till lastspridning och vikten av den jordvolym som överlagrar berget uppskattas lastökningen på bergets ovansida bli cirka 2%. Lastökningen ligger inom de säkerhetsmarginaler som finns i dagens beräkningsmodeller. Någon säkerhetsrisk bedöms därmed inte föreligga.

Markmiljö

Planområdet och dess omgivning ligger inom ett potentiellt förorenat område som pekas ut i det tematiska tillägget till översiktsplanen. Inom kvarteret, väster om och norr om planområdet, har två ej riskklassade (E) verksamheter funnits enligt Länsstyrelsens databas. I kvarteret söder om planområdet fanns en kemptvätt som klassas som stor risk (2) enligt MIFO-metodiken. Planförslaget innebär att grundförstärkning kommer att göras vilket sannolikt inte påverkar ev. föroreningar. Huruvida schaktning i samband med en eventuell golvsänkning och utgrävning av källaren kan komma att påverka eventuella föroreningar behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Enligt MB 10 kap. 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening. Innan eventuell efterbehandlingsåtgärd sätts in ska kontakt med tillsynsmyndigheten upprättas enligt 28 § förordningen (1998:899) miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Arkeologi

Hela innerstaden innanför vallgraven, där aktuell byggnad ligger, är skyddad som fornlämning (RAÄ Göteborg 216:1). Den föreslagna påbyggnaden innebär att den befintliga byggnaden behöver grundförstärkas. Grundförstärkningsåtgärder och liknande ingrepp i grunden och källaren berör fornlämningen och ett tillstånd till ingrepp i fornlämning behöver sökas hos Länsstyrelsen.

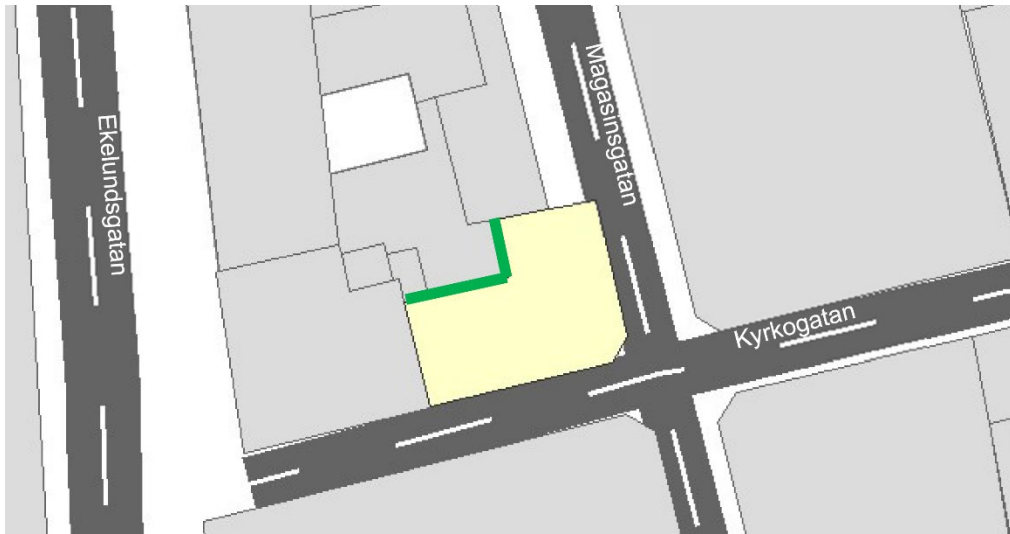
Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap. 33a §. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan.

Bullerutredningen visar att bostäder är möjliga att uppföra i enlighet med gällande riktvärden. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, beräknas underskridas för samtliga fasader för den planerade påbyggnaden utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Även riktvärden för inomhusnivåer bedöms klaras utan åtgärder.

Riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats klaras för de fasader som ligger mot den överbyggda gården. För övriga fasader beräknas den ekvivalenta ljudnivån ligga mellan 53–58 dBA och den maximala ljudnivån mellan 76–77 dBA. Detta innebär att uteplatser eller balkonger som placeras mot dessa fasader inte klarar riktvärdena utan

skyddsåtgärder. Planförslaget innebär att uteplats möjliggörs mot de ljudskyddade sidorna.



Fasader markerade med grönt visar fasader där riktvärden för uteplats klaras (Norconsult 2020).

Luft

Enligt *Platsbedömning luft*, framtagen av stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen 2021-01-18, bedöms luftkvaliteten klara miljökvalitetsnormerna och inga ytterligare undersökningar behövs.

Fastighetsindelning

Fastigheten avses inte förändras.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningarna inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

I det nordvästra hörnet av fastigheten finns ett officiälservitut (1480K-1998F190.2) för vägtunnel. Rättigheten gäller till förmån för fastigheten Gullbergsvass 703:44. Lagfaren ägare till Gullbergsvass 703:44 är Göteborgs kommun.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 56:2 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dispenser och tillstånd

Hela innerstaden innanför vallgraven, där aktuell byggnad ligger, är skyddad som fornlämning (RAÄ Göteborg 216:1). Vid grundförstärkningsåtgärder eller andra liknande ingrepp behöver arkeologin hanteras och tillstånd till ingrepp i fornlämning sökas hos Länsstyrelsen.

Om grundläggning medför behov av bortledning av grundvatten så utgör detta vattenverksamhet. Det kan kräva tillstånd om inte undantaget i MB 11 kap 12 § kan tillämpas. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2021

Granskning: 4:e kvartalet 2021

Antagande: 1:a kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Den befintliga byggnaden och dess sammanhang har tydligt dokumenterade kulturmiljövärden som är av allmänt och riksintresse. Planförslaget möjliggör en mindre komplettering med bostäder i innerstaden vilket är ett annat allmänt intresse i enlighet med översiktsplanens strategier. Den eftersträvarvärda funktionsblandningen som finns i gatan och byggnaden idag bekräftas genom tillskottet.

Berörd byggnad har en tidstrogen särprägel och kommunicerar tidsepoken i stadsrummet framförallt genom sin skala. Den har potential att genom vård och underhållsåtgärder läsas ännu tydligare. Planförslaget bedöms innebära stor påverkan på några centrala riksintresseuttryck, just genom förändring av skalan. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande. Ställda krav bäddar för att påverkan ska kunna begränsas dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla den ursprungliga byggnadens läsbarhet.

Bebyggelsen enligt planförslaget förändrar till viss del utsikten för de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till i de tätbebyggda miljöerna.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintlig byggnad bevaras. Inga tillkommande bostäder kan byggas. Byggnaden ingår i bevarandeprogrammet och i riksintresse för kulturmiljövården, så varsamhetskraven gäller vid eventuellt underhåll och förändring.

Den negativa påverkan på byggnaden bedöms medföra på kulturmiljön undviks om planläggning helt uteblir.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget bidrar inte särskilt till barnperspektivet, då det handlar om en mycket begränsad åtgärd avgränsad till en enda fastighet. Det centrala läget med stor konkurrens om lekplatser och parker samt obefintlig innergård innebär utmaningar för eventuella barnfamiljer som flyttar in i de tillkommande bostäderna.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Planförslaget innebär en mindre komplettering av befintlig fastighet och bedöms inte bidra avsevärt till att överbrygga barriärer eller skapa nya. Den befintliga variationen och blandningen i byggnaden och längs med Magasinsgatan bekräftas genom planförslaget. De tillkommande bostäderna bidrar, om än ringa, till fler boende i närområdet och längs det viktiga gångstråket. Kvartersstrukturen och de långa siktlinjerna ger god orienterbarhet.

Samspel

Berörd fastighet har ingen innergård och möjligheten att ordna uteplatser är mycket begränsad. Dessutom är tillgången till friytor och grönytor i närområdet begränsad, så lugna och avskilda platser för avkoppling och vila saknas.

Närmiljön är till stor del utformad som gångfartsområde och gatan är ett viktigt stråk och en målpunkt i sig. Det öppnar upp för möten och samspel, men även en upplevelse av otrygghet under sena kvällar, då få personer bor i området och de flesta kvällsöppna verksamheterna är barer och restauranger.

Vardagsliv

Planförslaget innebär att ett fåtal bostäder tillkommer i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik. Det finns stort och varierat utbud av service nära till hands. Det råder dock stor konkurrens om de få parker och lekplatser som finns. Då ytterst få nya bostäder tillkommer bedöms de ökade behov av förskole- och skolplatser som den nya bebyggelsen medför kunna lösas inom befintliga verksamheter, trots att det generellt råder brist på förskole- och skolplatser i stadsdelen.

I det mycket centrala läget med god kollektivtrafik och gång- och cykelnät finns möjlighet att klara vardagen utan bil.

Identitet

Stadskärnan och Magasinsgatan är omtyckta målpunkter för hela Göteborg och kännetecknas särskilt sommartid av ett myllrande stadsliv.

En viktig del av byggnadens unicitet och områdets bakgatekaraktär förloras genom förändring i skalan. En tidstrogen upprustning av den ursprungliga byggnaden kan dock bidra till att stärka läsbarheten av de olika kulturmiljöskikten, och tillsammans med en hög kvalitet på utformning av påbyggnaden, bidra till upplevelsen av en mer omhändertagen miljö.

Hälsa och säkerhet

Närmiljön bedöms som inte särskilt barnvänlig då gångfartsgatorna kan, trots begränsad trafik, upplevas som osäkra för barn. Bland annat då det saknas en tydlighet för hur man ska röra sig längs gatan. Det framkommer också att det är otydligt med hur man ska korsa gatan vid Gustaviskolan. Lekplatser och parker finns på längre avstånd och flera barriärer såsom trafikerade gator och otydliga trafiksituationer skiljer dessa från planområdet.

Utformningen av området med ojämn markbeläggning och höjdskillnader på sina håll, kan innebära svårigheter för äldre och personer med funktionsvariationer att ta sig fram.

Luftmiljö och bullernivåer ligger inom riktvärdena. Det goda stadslivet är mycket positivt, men de många restauranger och barer med sina uteserveringar kan även innebära påfrestningar för de boende sena kvällar, både i form av buller och otrygghet.

Området kännetecknas av smala gator vilket ger det karaktär, men innebär även att det i visa lägen kan vara svårt att uppnå optimala dagsljus- och solljusförhållanden.

Miljökonsekvenser

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.

Riksintresse för kulturmiljövården berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och MB 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Platsens känslighet avser kulturmiljön. Den berörda byggnaden finns inom området av riksintresse för kulturmiljövården och ingår i stadens bevarandeprogram. Trots flera förändringar genom åren hyser byggnaden stora kulturhistoriska och stadsbyggnadshistoriska värden. I planen prövas en påbyggnad av befintlig byggnad som möjliggör ett ökat antal bostäder. Det framtagna kulturmiljöunderlaget pekar tydligt ut byggnadens känslighet för förändringar, framförallt exteriören. Både byggnaden och närmiljön är känsliga för förändringen av skalan. Förändringar får utföras på ett sådant vis att den äldre byggnaden förblir fortsatt avläsbar.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämnningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2020-09-25. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på de lokala miljömålen vara begränsad. Inga miljömål bedöms påverkas negativt. De lokala miljömål som berörs beskrivs nedan.

Miljömålet *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft*. Detaljplanen medger endast ett fåtal tillkommande bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafik. Därför bedöms inte biltrafiken och utsläpp öka på grund av detaljplanen. På grund av planens begränsade omfattning bedöms påverkan på miljömålen bli neutral.

Miljömålet *God bebyggd miljö* med delmålet *Attraktiv bebyggelsestruktur* förutsätter att bebyggelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter skall samverka till en god stadsstruktur. Delmålet bedöms påverkas neutralt av planförslaget på grund av dess begränsade omfattning. Planförslaget bedöms ha en neutral påverkan även på delmål *God ljudmiljö*. Däremot bedöms planförslaget påverka det nationella miljömålet *God bebyggd miljö* negativt i och med att planförslaget innebär en negativ påverkan på byggnadens och sammanhangets kulturmiljövärden.

Naturmiljö

Ingen påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Den ursprungliga byggnaden och dess omgivande stadsbyggnadshistoriska sammanhang har närmare beskrivits i utredningarna *Kulturmiljörapport 2020:03*, Göteborgs Stadsmuseum, juni 2020, samt *Byggnadshistorisk utredning*, Antiquum AB, 2020-06-08. De centrala egenskaperna med bäring på riksintresset för kulturmiljövården *Göteborgs innerstad O 2:1–5* presenteras likvärdigt i rapporterna.

Bedömningen av påverkan på kulturmiljön utgår från att åtgärden är permanent och utgörs av en påbyggnad i ett våningsplan och en takvåning samt en tillbyggnad på gården.

De värdefulla uttrycken och egenskaperna med referens till riksintressegrunden kan sammanfattats till fem berättande teman uppdelade i en stadsbyggnadshistorisk kronologi: *rutnätsplanen*, *de trånga bakgatorna*, *det tidiga 1800-talets stadsnydning*, *den sena 1800-talet storstadsomdaning* samt *1900-talet stadsbyggande*. Utgångspunkten för riksintressets läsbarhet, och för upplevelsen av dess berättarinnehåll, är att berörda teman samverkar.

Planförslaget bedöms på olika sätt påverka berörda teman. Störst påverkan har konstaterats för de två berättande teman som relaterar till byggnadens ursprung och tillkomsttid. Dessa teman är: *de trånga bakgatorna*, samt *det tidiga 1800-talets stadsnydning*.

Byggnaden har identifierats utgöra en av få oförändrade individer inom vallgraven från *det tidiga 1800-talets stadsnydning* vilket gör den unik i sitt stadsbyggnadshistoriska sammanhang. De värdebärande egenskaperna är byggnadens placering i kvarteret (hörnbyggnad), dess grundvolym och skala (3 våningar) samt avskalade och symmetriska formspråk. Byggnadens exponerade läge i stadsrummet och mötet med andra epoker är av stor betydelse för upplevelsen av det samlade riksintressanta berättarinnehållet.

Byggnadens berättarkraft relaterat dess ursprung och tillkomsttid har succesivt försvagats genom ovarsamma ingrepp som skett över tid. I huvudsak avseende dess gatufasader men även dess gård och gårdsfasader. Förändringarna har påverkat byggnadens kommunikativa förmåga negativt. Byggnadens grundvolym och avskalade och symmetriska formspråk går att utläsa, men bedöms mer känsliga för ytterligare förändringar. En påbyggnad bedöms ge ytterligare negativ påverkan på byggnadens

grundvolym, som är den centrala egenskapen av stor betydelse för byggnadens berättarkraft/kommunikativa förmåga.

Den negativa påverkan medför inte bara konsekvenser för den enskilda byggnaden, utan även temats representation i innerstaden som helhet. Härav bedöms planförslaget föranleda stor negativ påverkan för temat *det tidiga 1800-talets stadsnydaning*. Omfattningen eller formgivningen av påbyggnaden bedöms i detta avseende inte ha någon betydelse för åtgärdens påverkan.

De trånga bakgatorna definieras av den tydliga uppdelningen mellan huvudstråk, utmed hamngatorna och längs Kungsgatan, och parallellt löpande bakgator. Upplevelsen av skillnaden bedöms utgöra ett signum för den befästa rutnätsstaden Göteborg.

Rutnätsplanens berättelse om stadens sociala indelning bekräftas på ett meningsfullt sätt genom byggnadens grundvolym och avskalade och symmetriska formspråk, uttryck som även understryker karaktären av *de trånga bakgatorna*. Upplevelsen av *de trånga bakgatorna* är beroende av kontrasten mellan huvudgatornas och bakgatornas karaktär.

Byggnaden utgör en sista kvarvarande rest i ett tidigare avrivet kvarter, och understryker genom sin placering på hörnet utmed Magasinsgatan och Kyrkogatan *de trånga bakgatorna*, som vid Makarna Todds Plats ytterligare definieras av kontrasten mot *1900-talets stadsbyggande* breddade gaturum.

Planförslaget bedöms föranleda stor negativ påverkan på temat *de trånga bakgatorna*. Omfattningen eller formgivningen av påbyggnaden bedöms i detta avseende inte ha någon större betydelse för åtgärdens påverkan.

Befintlig byggnad upprätthåller *rutnätsplanens* grundstruktur genom sin placering i kvarteret, vilket bekräftas av planförslaget.

Det sena 1800-talets storstadsomdaning har på olika sätt präglat befintlig byggnads bottenvåning, vars uttryck bekräftas av planförslaget.

Läsbarheten av *1900-talets stadsbyggande* är beroende av befintlig byggnads kontrastverkan och berörs indirekt av planförslaget.

Planförslaget bekräftar befintlig byggnad strukturellt, och säkerställer i huvudsak gatufasadernas bevarande genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Dessa regleringar bedöms ge förutsättningar att stärka byggnadens läsbarhet över tid.

Påbyggnaden förses med bestämmelser i syfte att säkerställa en hänsynsfull utformning, där det nya harmonierar i form, material och färg med det befintliga.

Med anledning av denna planprövning och andra pågående och kommande projekt inom riksintresset *Göteborgs innerstad O 2:1–5* med liknande eller motsvarande riksintressant representation, kan kumulativa effekter på riksintressets läsbarhet inte uteslutas.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området, eftersom trafiken i området inte bedöms öka. Planförslaget medger endast ett fåtal nya bostäder, ingen parkering anläggs och i närheten finns god försörjning med kollektivtrafik. För planområdet har en *Platsbedömning luft*, 2021-01-18, gjorts i samverkan med miljöförvaltningen.

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen och att inga ytterligare utredningar behövs.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär påbyggnad av en befintlig byggnad i tätbebyggd stadsmiljö. Ingen förändring av hanteringen av dagvatten sker.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster från försäljning och inte heller några utgifter i samband med planarbetet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren står för kostnaden för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägaren får utgifter för bygglov, eventuella ledningsflyttar och anslutningsavgifter för el, tele, fiber, VA mm.

Fastighetsägaren avstår ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Sandra Trzil

Projektledare