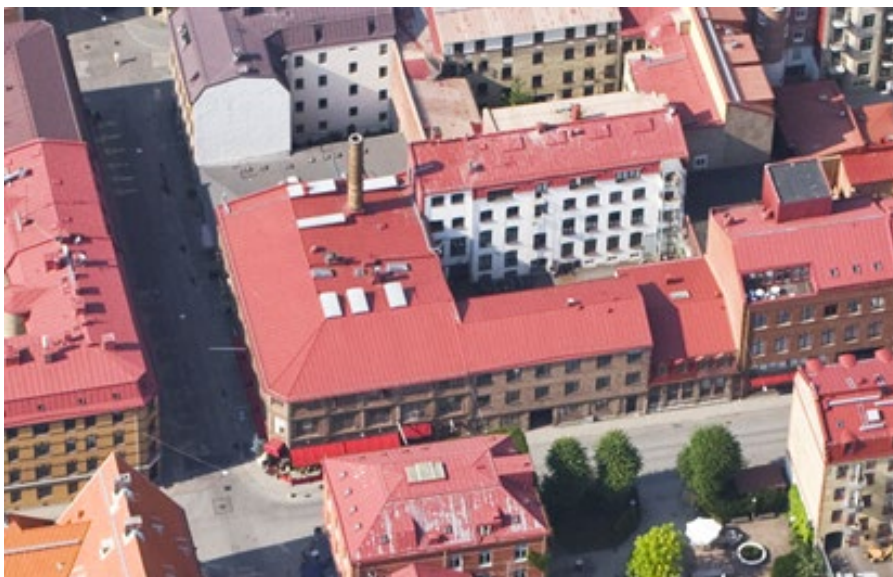


Ändring av del av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan)

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

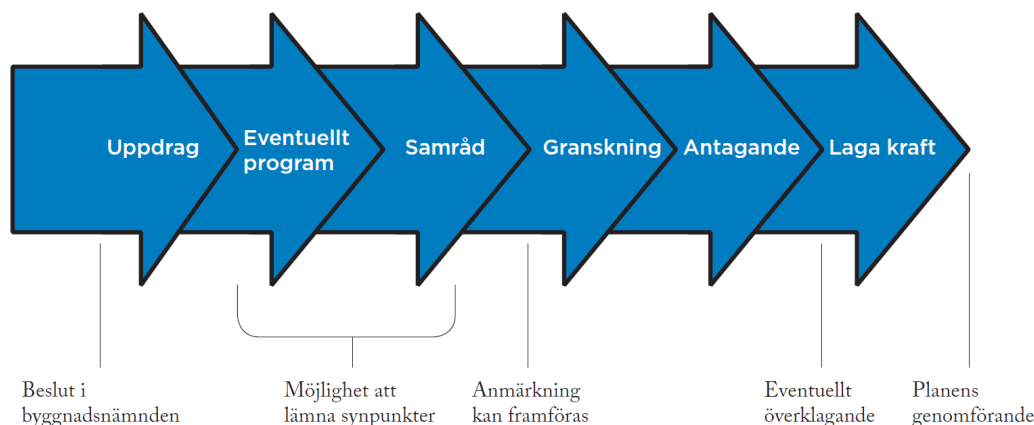
Granskningshandling



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 2021-02-09

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.

Granskningstid:

Granskningstid är 5 oktober 2022 till 19 oktober 2022

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

Datum: 2022-09-30

Aktbeteckning: 2-5613

Diarienummer SBK: 0211/21

Handläggare SBK

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

Ändring av del av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan)

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Gällande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Masthugget i Göteborg (Område söder om första Långgatan)*, II-2545

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning Masthugget 8:1 & 8:11, Lindholm restaurering AB. Beställd av fastighetsägaren.
- Kulturmiljöutredning, Masthugget 8:1 & 8:11, Lindholm restaurering AB. Beställd av fastighetsägaren.
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, framtagen av stadsbyggnadskontoret.
- Mobilitets- och parkeringsutredning för hotellprojektet "Village", Masthugget 8:1 & 8:11 av Koucky & Partners AB. Beställd av fastighetsägaren.
- The Village – Solstudie av Okidoki arkitekter. Beställd av fastighetsägaren.
- Skisser av Okidoki arkitekter.

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR OMRÅDE SÖDER OM FÖRSTA LÅNGGATAN INOM STADSDELEN MASTHUGGET I GÖTEBORG (HOTELL VID TREDJE LÅNGGATAN)

	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
AVSIKTEN MED ÄNDRING AV DETALJPLANEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Avsikt</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	31
<i>Fastighetsindelning</i>	31
<i>Avtal</i>	31
<i>Dispenser och tillstånd</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	32
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	32
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	33
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	33
<i>Nollalternativet</i>	44
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	46
<i>Miljökonsekvenser</i>	46
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

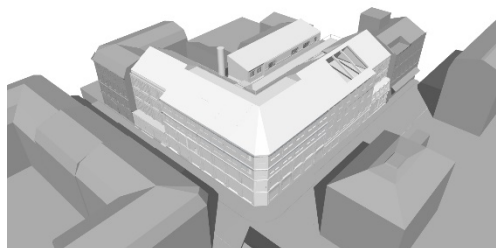
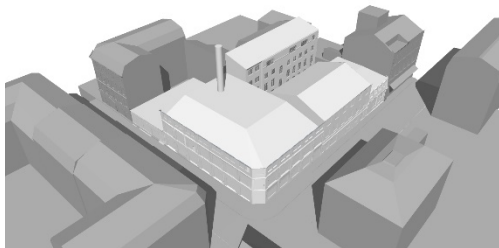
Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

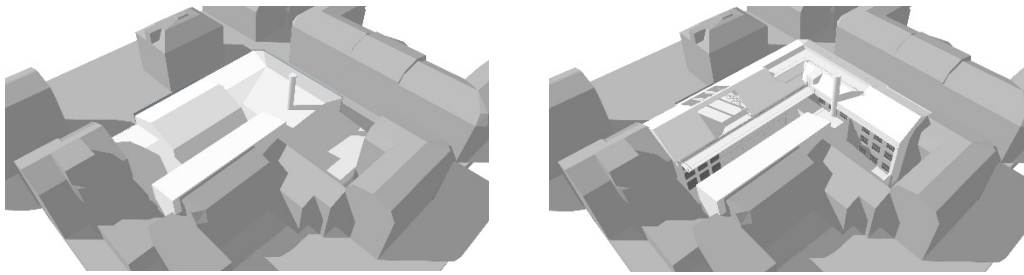
Avsikten med ändringen av detaljplanen är att ge planstöd åt den befintliga bebyggelse som finns inom byggrätten men som saknar stöd i gällande detaljplan. Det handlar framförallt om gårdsbebyggelsen på fastigheten Masthugget 8:11. Ytterligare avsikt är att bevara befintlig bebyggelses exteriöra karaktärsdrag och de detaljer som ger uttryck för de kulturhistoriska värden som finns inom planområdet.



Planområdet är beläget i korsningen vid Nordhemsgatan och Tredjelånggatan och ligger i de centrala delarna av Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1 800 m² och ägs av privata markägare. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd mellan år 1881 och 1926 och har därefter byggts om och till succesivt. Bebyggelsen ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården och i stadens bevarandeprogram.

Planens innebörd och genomförande





Föreslagna ny- och påbyggnader har byggrätt i gällande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Masthugget i Göteborg (Område söder om första Långgatan)*, II-2545. Ändringen av detaljplanen tillskapar byggrätt för den gårdsbebyggelse som inte följer de planbestämmelser som finns i gällande detaljplan. Det planstridiga utgångsläge som gårdsbebyggelsen har försvinner därmed. Vidare tillkommer rivningsförbud för gårdsbyggnaden, skydds- varsamhets- och utformningsbestämmelser tillkommer för att säkerställa att de exteriöra karaktärsdrag som finns i befintlig bebyggelse bevaras och att ny- och påbyggnader utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär och formspråk.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan de allmänna kulturmiljövärdena som finns utpekade i planområdet och den gällande detaljplanen som är en saneringsplan med en outnyttjad byggrätt.

Planområdet innehåller allmänna kulturmiljövärden. Gällande detaljplan är en så kallad saneringsplan som indirekt förordar rivning av bebyggelse i kvarteret i och med att den medger en högre höjd än befintlig bebyggelse. Den skalförskjutning som höjden i gällande detaljplan medför bedöms vara en av de aspekter som ger negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden. Detta är dock inte en konsekvens av ändringen av detaljplanen utan en konsekvens av gällande detaljplan II-2545.

Ändringen av detaljplanen ger planstöd till den befintliga bebyggelse som avviker från detaljplanen och tillför rivningsförbud för en av byggnaderna. Därjämte tillkommer skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att fasaderna mot gatan med befintligt murverk och detaljer bevaras. Förslaget till ändring av del av detaljplan ger därmed ett starkare juridiskt skydd för den befintliga bebyggelsen än vad gällande detaljplan har. En avvägning har gjorts mellan att kunna bevara gårdsbebyggelsen och exteriöra karaktärsdrag genom att detaljplanen ändras eller att medge ett planenligt bygglov eller ett rivningslov för all bebyggelse. Att medge ett planenligt bygglov hade inneburit att den planstridiga bebyggelsen hade behövt rivas ner till den höjd som gällande detaljplan II-2545 medger och att det avfasade hörnet som vetter mot Nordhemsgatan delvis hade behövt rivas för att det ska finnas ett planenligt utgångsläge där ett bygglov kan medges.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kontorets bedömning är att ändringen av detaljplanen stämmer överens med den markanvändning som översiktsplanen anger för området. Gällande bilagan vägledning riksintressen för kulturmiljövärden är kontorets bedömning att ändringen av detaljplanen

till övervägande del följer intentionerna i vägledningen. Byggnadshöjd och låg skala anges i vägledningen som övergripande karaktärsdrag att värna för delområde Haga. Den påverkan som sker gällande byggnadshöjd och skalan är en konsekvens av gällande detaljplanen och inte av förslaget till ändring av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan)

Avsikten med ändring av detaljplanen och förutsättningar

Avsikt

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att ge planstöd åt den befintliga bebyggelse som finns inom bygggrätten men som saknar stöd i gällande detaljplan. Det handlar framförallt om gårdsbebyggelsen på fastigheten Masthugget 8:11. Ytterligare avsikt är att bevara befintlig bebyggelses exteriöra karaktärsdrag och de detaljer som ger uttryck för de kulturhistoriska värden som finns inom planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 1. Planområdet är markerat med röd avgränsning, ortofoto från 2020.

Planområdet är beläget i korsningen vid Nordhemsgatan och Tredje Långgatan och ligger i de centrala delarna av Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 1 800 m² och ägs av privata markägare.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Bakgrund

På byggnadsnämnden sammanträde 2021-02-09 skulle beslut tas om ansökan om bygglov på fastigheterna Masthugget 8:1 och 8:11. Ansökan avsåg sammanfattningsvis att gatubyggnadernas fasader i en till tre våningar bevaras och resterande delar rivs undantaget en mindre del. Innanför fasaderna på gatuhusen uppförs nya byggnader i fyra våningar. Fasaderna på hörnhuset och grannhuset mot Tredje Långgatan byggs på med en fjärde våning i samma stil och utförande som befintligt. De lägre flankerande byggnaderna mot Tredje Långgatan och Nordhemsgatan byggs på med nya fasader i ett indraget läge. Befintligt gårdshus rivs i de övre våningarna till en planerlig höjd och sammanbyggs med ny gårdsbebyggelse.

Kontoret föreslog byggnadsnämnden att ta beslut om att ändra detaljplan för att möjliggöra ett större mått av bevarande samt att besluta om anstånd med att fatta beslut om bygglov. Kontoret föreslog byggnadsnämnden att besluta om att ändra detaljplanen i mening att kunna bevara gårdshuset samt studera möjligheterna till ett större mått av bevarande av gatuhusen och bebyggelsens påverkan på omgivningen.

Byggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Masthugget 8:1 och 8:11 i kvarteret Skutan inom stadsdelen Masthugget. Samt beslutade att frågan om bygglov inte ska avgöras förrän planarbetet avslutats enligt 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Stadsbyggnadskontoret har därför tagit fram detta förslag till ändring av detaljplan.

Översiktsplan

När planarbetet startade gällde översiktsplan för Göteborg antagen år 2009. Mellan samråd och granskning har en ny översiktsplan för Göteborg antagits.

Göteborgs stads översiktsplan från maj år 2022 anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan II-2545, som vann laga kraft år 1948. Planens genomförandetid har gått ut. För fastigheten Masthugget 8:1 gäller fastighetsplan III-1983. Gällande fastighetsplan upprättades år 1887.

I den ursprungliga planen från år 1948 så anges för de delar som denna ändring berör:

- 1§ Mom. 5. Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål; dock får lokaler för annat ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden efter hälsovårdsnämndens hörande prövar detta lämpligt. Garage får inredas, där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.
- 1§ Mom. 7. Inom med A, B, BH eller H betecknat område skall vid hörn, som betecknas med z, den del av område, som begränsas av de båda gatulinjerna samt med en rät linje av minst 3,5 (tre och en halv) meters längd mellan gatulinjerna

och bildade lika stora vinklar mot vardera av dessa, hållas tillgänglig för allmän trafik i höjd med angränsade gator och till en fri höjd över dessa av minst 3,0 (tre) meter.

- 2 § Nybyggnad får företagas endast under förutsättning att bebyggelsen å fastigheten i dess helhet bringas i överensstämmelse med stadsplanen.
- § 3 Byggnadssätt. Inom med S betecknat område få byggnader i sådana fall, där möjlighet till sammanbyggnad föreligger, endast uppföras sammanbyggda.
- § 4 Byggnads läge. Byggnad får oberoende av vad 79 § byggnadsstadgan föreskrives läggas i gräns mot grannfastighet, där byggnadsnämnden prövar detta vara erforderligt och utan olägenhet med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet. Byggnader å samma fastighet få läggas på mindre inbördes avstånd än som föreskrives i 79 a § byggnadsstadgan, där byggnadsnämnden prövar detta vara erforderligt och utan olägenhet med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet, dock ej under 4,5 (fyra och en halv) meter.
- § 6 mom. 1. Byggnads höjd Inom med rektangel betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som angives inom rektangeln. (För detta område anges 13, 5 m mot gatan och 5 m inne på gården)
- § 7. mom 1 Antal våningar. Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som angives av siffran (För detta område gäller IV, fyra våningar i egenskapsområdet mot Nordhemsgatan och Tredje Långgatan).
- § 7 mom 2. Inom område, där våningsantalet icke bestämts på sätt, som angives i föregående moment, får byggnad uppföras med det antal våningar, som den angivna hushöjden medger. (Denna bestämmelse gäller för gårdsbebyggelsen)
- § 8. Takfall. Inom med triangel betecknat område får hava högst den lutning mot horisontalplanet, som angives inom triangeln (För detta område anges 3° för gårdsbebyggelsen och 30° för bebyggelsen mot gatan)
- § 9 Byggnads material. Endast stenhus får uppföras.
- § 10. Mom 1. Fönster till arbetsrum får oberoende av vad i 79 a § byggnadsstadgan föreskrives anordnas på mindre avstånd än 9 (nio) meter, dock ej mindre än 6 (sex) meter, från å grannfastighet befintlig byggnad, som icke står i överensstämmelse med stadsplanen, under förutsättning att byggnadsnämnden prövar detta lämpligt med hänsyn till rummets behov av dager. Vad i föregående stycke stadgats gäller även för fönster till boningsrum, dock får endast därest rummet tillhör lägenhet med fönster vettande jämväl mot gata eller annat obebyggt område av minst 9,0 (nio) meters bredd ovan ett plan i jämnhöjd med fönstrets underkant.

Outnyttjade byggrätter

Befintlig bebyggelse som vetter mot gatan är lägre än den byggnadshöjd som medges på 13,5 meter. Gårdsbyggnaden på Masthugget 8:11 är däremot högre än angiven byggnadshöjd på 5 meter.

Enligt 9 kap. 30 § punkt 1 så får bygglov medges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)

I och med att den äldre bebyggelsen inte överensstämmer med detaljplanen så innebär det att den hade behövt rivas före det att ett bygglov kan medges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

En konsekvens av gällande detaljplan II-2545 är att den tillåter en högre höjd än befintlig bebyggelse. Anledningen till att kvarteret inte har en sammanhållen takfot och enhetlig höjd idag är att byggrätten hittills inte har utnyttjats. Gällande detaljplan II-2545 kan beskrivas som en saneringsplan, i och med att den föreskriver en högre byggnadshöjd än befintlig bebyggelse så förordar den indirekt rivning av befintlig bebyggelse för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Om gällande detaljplan II-2545 genomförs innebär det att kvarteret sluts med en sammanhållen höjd på bebyggelsen.

Gällande plans syfte

Den plan som gäller för området idag är en stadsplan från år 1948. Enligt övergångsbestämmelserna till Plan och bygglagen punkt 4 så ska stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som enligt tidigare lagstiftning har räknats som detaljplaner även fortsättningsvis gälla som detaljplaner. Övergångsbestämmelserna till den upphävda plan- och bygglagen gäller fortfarande för sådana planer.

Syftet med stadsplanen uttrycks inte i en sammanfattande mening eller stycke. Av planbeskrivningen framgår dock att bebyggelsen inom stadsplanen har tillkommit under olika perioder och att merparten av bebyggelsen nyttjas för bostadsändamål. Vidare uttrycks att bostadslokaler i bottenvåningar har tagits i anspråk för andra ändamål, mestadels butiker och kontor. Sammanblandningen av bebyggelsen för olika ändamål ansågs olämplig och stadsplanen uttrycker att det är önskvärt att skilja på bostäder och övriga bebyggelse. Detta får ses som stadsplanens intention och syfte.

Kontorets bedömning är att ändringen av detaljplanen är förenlig med gällande detaljplan syfte.

Tidigare och nuvarande användning

Bebyggelsen på Masthugget 8:1 och 8:11 inrymde ursprungligen industriverksamheter. Byggnaderna har använts av bland annat bryggeri och rörlägningsfirma. De olika företagen som har funnits i byggnaderna har haft olika behov vilket har lett till att byggnaderna har inhyst en rad olika funktioner så som smedja, gjuteri, lager, kontor, snickeri, syateljé med mera. Sedan 1990-talet har det funnits restaurang i byggnaden på Masthugget 8:11 som vetter mot Tredje långgatan / Nordhemsgatan. Användningen av befintlig bebyggelsen har sedermera kommit att utvecklas från industri i den riktning som stadsplanen förordade med handel, kontor och restaurang, vilka är de verksamheter som finns i byggnaden idag. Bebyggelsen revs dock aldrig, vilket stadsplanen förordade.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet ingår i en större fornlämningsyta, fornlämning L1960:2928.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet och närområdet i form av Tredje Långatan /Norhemsgatan och Långgatorna omfattas av riksintresset Göteborgs innerstad [O 2:1-5] vilket består av många kulturhistoriska lager från 1600-talets befästa stad till 1900-talets utvidgning söderut.

Till Göteborgs stads översiktsplan från år 2022 finns bilagan *Vägledning riksintressen för kulturmiljövården*. I bilagan beskrivs både rekommenderade förhållningsätt till riksintresset för Göteborgs innerstad och delområden inom detta område.

Rekommenderade förhållningsätt

Genom följande förhållningssätt avser staden tillgodose riksintresset inom område Göteborgs innerstad [O 2:1 – 5] (de punkter som är av relevans för planarbetet har lyfts ut):

- *Innerstadens höga kulturhistoriska värde innebär en generellt sett hög känslighet för förändringar.*
- *Byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och som till sin karaktär är någorlunda välbevarad ska behandlas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför de inte anses vara det (BFS 2016:6).*
- *Bebyggelsen: gatustruktur, byggnader och stadsrum bär riksintressets uttryck. Områdets bebyggelse ska värnas som bärare av riksintressets historiska avläsbarhet, göteborgsk byggnadstradition och områdets olika stadsdelskaraktärer. Byggnader i visuellt strategiska lägen, såsom t ex hörnhus, fondmotiv och fronter mot öppna platser, har en nyckelroll i stadsbilden och ska särskilt värnas. De öppna stadsrummens betydelse för de visuella sammanhangen, läsbarhet och upplevelse av riksintressets uttryck ska inte underskattas.*
- *Projekt som tillkommer inom och i anslutning till riksintresseområdet ska medvetet förhålla sig till innerstadens delområden och utbyggnadsepokers historiska avläsbarhet och karaktär, från skalor och proportioner till form-, färg- och materialpalett, ordningar och detaljer. Stor vikt ska läggas vid historisk avläsbarhet i den arkitektoniska helhetsverkan.*
- *Den traditionellt låga bebyggelsen och småskalig fastighetsindelning, ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.*

I vägledningen anges bland annat följande rekommendationer för området Göteborgs innerstad [O 2:1 – 5] delområde Haga:

Delområde Haga

Övergripande karaktärsdrag att särskilt värna (de punkter som är av relevans för planarbetet har lyfts ut):

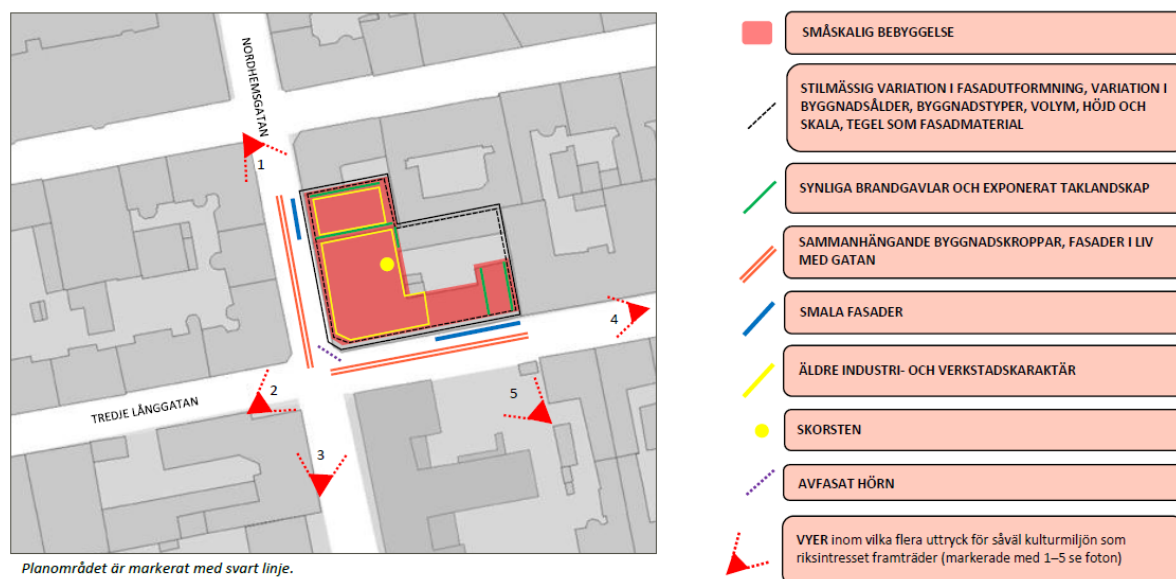
- *Det välbevarade historiska planmönstret av en 1600-tals rutnätsplan.*
- *En omsorgsfullt utformad äldre bebyggelse. Traditionellt träbyggnadsskick från 1800-talet samt inslag av stenhuskvarter. Här finns även inslag av relativt sentida kompletteringsbebyggelse som inordnar sig i den övergripande karaktären av en äldre småstadsmiljö. Historiska karaktärsbyggnader uppförda för samhällsservice som Hagabadet och Allégården. En sammanhållen varm material- och kulörpalett präglad av träfasadernas ljusa oljefärger samt kvarter med tegelhus. En låg höjdskala i Haga om två till fyra våningar.*
- *Traditionell stenstadsbebyggelse i miljön kring Järntorget och längs Linnégatan.*
- *En mångfald av omsorgsfullt utformade stadsrum, var och en med sin särpräglade karaktär. Platser och gaturum med bevarade proportioner av en äldre stadsstruktur. Både vad gäller det rumsliga som gatubredd och byggnadshöjder och det arkitektoniska uttrycket i gaturummens väggar; en småskalighet i fasadbredder, de äldre byggnadernas markerade socklar samt avslut uppåt med takfot och sadeltak. Bevarade gatubeläggningar med gatsten och gång hållar i bohusgranit.*

Kulturmiljöutredning

En kulturmiljöutredning har tagits fram. Sammanfattningsvis så beskriver den att det inom och i anslutning till planområdet finns exempel på olika uttryck för riksintresset. De teman som uttrycks i riksintresset och som är av relevans för området är, hamn-, sjöfarts- och handelsstaden, det sena 1800-talets storstadsomdaning och -utbyggnad samt Göteborgska särdrag i stadsbilden.

Viktiga kulturmiljökvatiteter och uttryck för riksintresset kan sammanfattas i följande punkter:

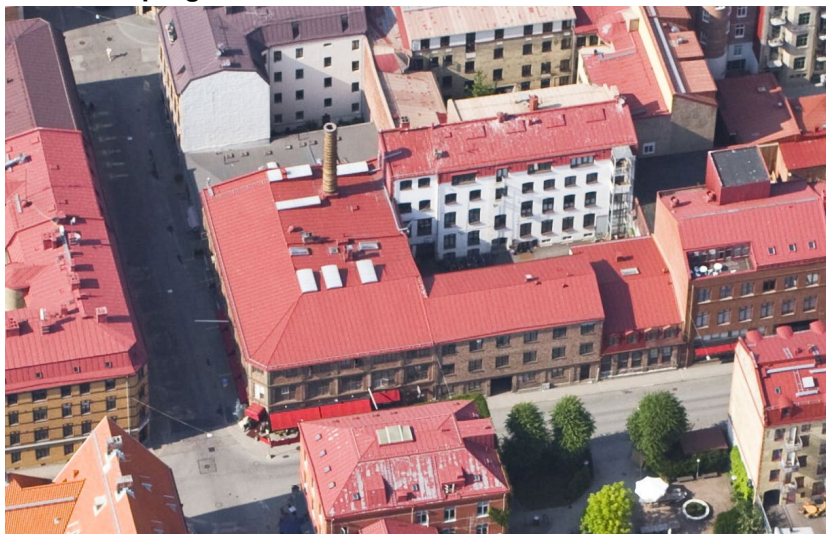
- Bebyggelsens småskalighet
- Stilmässig variation i fasadutformning och variation i byggnadsålder
- Variation i byggnadstyper
- Variation i byggnadshöjd, volym och skala
- Synliga brandgavlar och exponerat taklandskap
- Sammanhängande byggnadskroppar
- Smala fasader mot gatan
- Fasader i liv med gatan
- Tegel som fasadmaterial
- Byggnadens industri- och verkstadskaraktär (Masthugget 8:1)
- Hörnbyggnadens tydliga industrikaraktär (Masthugget 8:11)
- Synlig fabriksskorsten
- Avfasat hörn (Masthugget 8:11)



Figur 2. Illustration uttryck för riksintresset för kulturmiljövården i planområdet. Illustration av Lindholm restaurering AB.

För mer utförlig beskrivning av kulturmiljöernas egenskaper se Kulturmiljöutredning Masthugget 8:1 & 8:11, Lindholm restaurering AB, december 2021

Bevarandeprogram



Figur 3. Bebyggelse i kvarteret Skutan, Masthugget 8:1 och 8:11

Tredje Långgatan 13 (Masthugget 8:11) samt Nordhemsgatan 24-26 (Ligger på fastigheterna Masthugget 8:1 och Masthugget 8:11) finns särskilt utpekade i *Bevarandeprogrammet för Göteborg* (Masthugget 12:A, Linnégatan – Långgatorna). Detta innebär att bebyggelsen 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 §.

Kvarteret Skutan beskrivs på följande sätt i programmet:

Kv 8 Skutan

Kvarteret bebyggdes år 1879-99. Det fick en blandad bebyggelse med bostadshus, stadens auktionsverk, en större och flera mindre verkstäder. I stort sett alla byggnaderna är bevarade och auktionsverket kompletterades med en nybyggnad 1976. Följande byggnader är särskilt intressanta:

Tredje Långgatan 11-13 Nordhemsgatan 24-26, (kv 8:11) Byggnadsår: 1899-1924. Arkitekt C F Ebeling m fl. Byggnadskomplexet uppfördes för firman AJG Bissmark som bland annat tillverkade rör. Det består av flera hus i 1-3 våningar. Hörnhuset har en mycket karaktäristisk fasad med stora tätt sittande fönster.

Områdeshistorik

År 1823 kom den första officiella planen för utbyggnad av gatunätet i Masthugget och genom 1866 års stora stadsplan fastställdes områdets nuvarande utformning med rätvinkliga lång- och tvärgator i ett rutnätssystem. Utbyggnaden av området skedde under en längre period, cirka 1830-1930 med tyngdpunkt på perioden 1870-1910. Bebyggelsen dominerades av bostadshus – ofta med butiker i bottenplan och verkstäder på gården – med inslag av allmänna byggnader och industribyggnader.

Under den långa utbyggnadstiden växlade idealen vilket medförde en varierad bebyggelse uppförd i olika arkitektoniska stilar. En av förutsättningarna för det blandade utförandet var även den småskaliga fastighetsindelningen vilken i sig hade en direkt inverkan på stadsrummens uttryck och också på vilka verksamheter som etablerade sig i området. År 1948 fastställdes en ny stadsplan för området. Den varierade bebyggelsen med blandad användning var tvärtemot tidens ideal och bedömdes olämplig. I den nya planen bibehölls gatudragningarna men kvarteren funktionsuppdelades. Bostäder skulle i den nya planen koncentreras till områdets södra del medan de norra kvarteren huvudsakligen skulle innehålla bebyggelse avsedd för handel.

Stadsplanen från 1948 som är en ”rivningsplan” för området är alltså gällande.

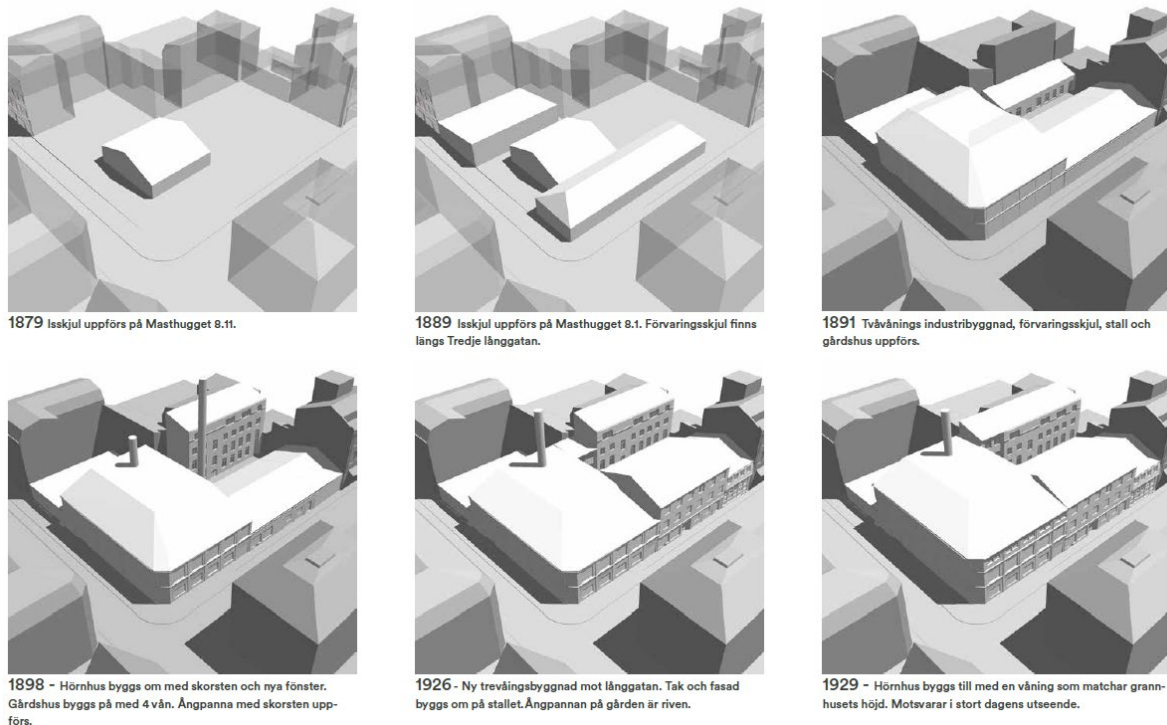
Mer detaljerad områdeshistorik finns i *Kulturmiljöutredning Masthugget 8:1 och 8:11*, Lindholm restaurering AB.

Befintlig bebyggelse



Figur 4. Vy mot söder från hörnet av Andra Långgatan och Nordhemsgatan. Den lägre byggnaden är planområdets äldsta. Den högre tegelbyggnaden uppfördes ursprungligen för bryggeriverksamhet. Foto Lindholm restaurering AB.

HISTORISK UTVECKLING



Figur 5. Illustration av Okidoki över den historiska utvecklingen inom planområdet.

Den äldsta byggnaden inom planområdet utgörs av en lägre byggnad som uppfördes som isskjul år 1889. Hörnhuset som syns i korsningen Nordhemsgatan / Tredje Långgatan uppfördes år 1891 som någon typ av bryggeriverksamhet, men byggdes om redan år 1898 då en rörläggerifirma flyttade in i byggnaden. Byggnaden byggdes på med en våning år 1929 och karaktäriserat exteriört av ombyggnaden och påbyggnaden. Även byggnaderna längs med Tredje Långgatan och gårdsbyggnaden uppfördes år 1891 för någon typ av bryggeriverksamhet.

För en utförligare beskrivning och genomgång av bebyggelsen och de förändringar som skett av den se, *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning* av Lindholm restaurering AB.

Sociala förutsättningar

Området omkring Tredje långgatan och de övriga långgatorna kännetecknas av att det finns en blandning av verksamheter. Längs gatorna finns det bostadsbebyggelse samt en rad olika verksamheter så som barer, restauranger, butiker och caféer.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Nordhemsgatan, gångväg finns i anslutning till planområdet. Strax utanför planområdet på Nordhemsgatan finns det ett par gatuparkeringar som kan nyttjas under 10 minuter, respektive 30 minuter eller av de som har boendeparkering inom området. På delar av Tredje lång gatan finns det avgiftslagd gatuparkering.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Järntorget ungefär 300 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Service

Tillgängligheten till service är god i planområdets omgivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området.

Markmiljö

Mot bakgrunden att bebyggelsen inom planområdet har använts för industri så kan det finnas risk för föroreningar i byggnaden, mark och grundvatten. Om ombyggnaden innebär markarbeten så behöver fastighetsägaren vara vaksam på förorenad mark. Om fastighetsägaren upptäcker förorening i mark, vatten eller i en byggnad måste detta informeras till miljöförvaltningen. Skyldigheten att informera gäller även den som använder fastigheten. Om marken visar sig vara förorenad så ska en anmälan göras till miljöförvaltningen senast sex veckor innan arbetena påbörjas. Miljöförvaltningen granskar anmälan och ställer krav på vilka försiktighetsåtgärder som behövs samt om det krävs ytterligare undersökningar eller annan kontroll.

Risk och störningar

Buller



Figur 6. Utsnitt från miljöförvaltningens bullerkartering

Planområdet ligger inom ett område där bullerkarteringen beräknas ligga på 60 till 70 decibel.

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Anledningen är att ändringen av detaljplanen inte innehåller några bostäder.

Luftkvalitet



Figur 7. Utsnitt luftutredning för Järnvågsgatan.

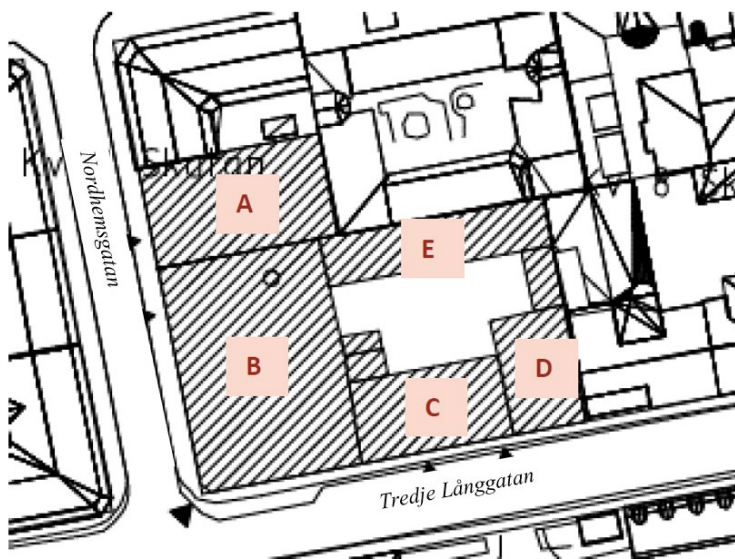
Miljöförvaltningen bedömer att de luftutredningar som tagits fram för Järnvågsgatan visar att halterna av kvävedioxid och PM10 underskrider sina respektive gränsvärden. Nedan visas halterna av kvävedioxid (98-percentil dygn) för det beräknade scenario 5. Planens genomförande kommer inte påverka halterna av luftföroreningar mer än marginellt.

Inga ytterligare utredningar av luftkvaliteten behövs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändringen av del av detaljplanen medför ingen utökad byggrätt utan innebär enbart att planbestämmelser ändras och anpassas så att den byggrätt som finns i gällande detaljplan kan nyttjas utan att befintlig bebyggelse först behöver anpassas till gällande detaljplan från år 1948.

Ändringen av detaljplanen tillskapar byggrätt för den gårdsbebyggelse som inte följer de planbestämmelser som finns i gällande detaljplan. Det planstridiga utgångsläget som delar av bebyggelsen inom planområdet har idag upphört därmed. Anledningen till att bebyggelsen inte följer gällande detaljplan är att den är uppförd före att detaljplanen antogs år 1948. Den första byggnaden inom planområdet började uppföras vid år 1881, därefter har bebyggelsen vuxit fram succesivt. Bebyggelsen har även byggts på- och till utifrån verksamheternas behov. Gällande detaljplan förordar indirekt att befintlig bebyggelse rivs i och med att den medger en större byggrätt än befintlig bebyggelse. Detta uttrycks bland annat i att det finns en byggnadshöjd på 13,5 meter mot gatan. Då både gårdsbebyggelsen och bebyggelsen mot gatan har kulturhistoriska värden så bedöms det inte önskvärt att de delar som saknar stöd i gällande detaljplan ska behöva rivas för att byggrätten ska kunna utnyttjas.

Skydds- varsamhets- och utformningsbestämmelser

Figur 8. Situationsplan som visar byggnaderna placering. Illustration från Lindholm restaurering. Byggnad A ligger på fastigheten Masthugget 8:1. Resterande byggnader ligger på fastigheten Masthugget 8:11.

Tillkommande planbestämmelser anpassas utifrån befintlig bebyggelse så att de delar som saknar planstöd i gällande detaljplan får det. Vilket är gårdsbebyggelsen på Masthugget 8:11 samt det avfasade hörnet på huvudbyggnaden (Byggnad B) som syns i korsningen Tredje långgatan, Nordhemsgatan. Gårdsbyggnaden (Byggnad E) på Masthugget 8:11 förses med rivningsförbud. Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för att förtydliga vilka exteriöra karaktärsdrag och detaljer som är viktiga att värna i befintlig bebyggelse.

Skyddsbestämmelserna innebär att fasadernas murverk mot gatan på byggnad A, B, och C skyddas. Vidare skyddas detaljer i tegelfasaderna så som mönstermurning, pilastrar, gesismer etc.

För planområdet införs även generella varsamhetsbestämmelser som syftar till att fånga upp att ursprungliga fönster bör vara vägledande vid eventuella framtida fönsterbyten och att utvändiga underhållsarbeten ska ske med utförande, utseende och kvalitet som stämmer överens med originalutförande eller som är tidstypiskt för byggnaderna karaktär.

Vidare införs utformningsbestämmelser och olika egenskapsområden för att säkerställa en utformning där en kontrast skapas i form av ett indrag mellan befintliga byggnaders fasader och föreslagna påbyggnader. Den lägre byggnaden på Tredje långgatan, byggnad D tillåts att demonteras under byggtid för att sedan, genom reglerande utformningsbestämmelser återbyggas som rekonstruktion av fasad och tak mot gatan.

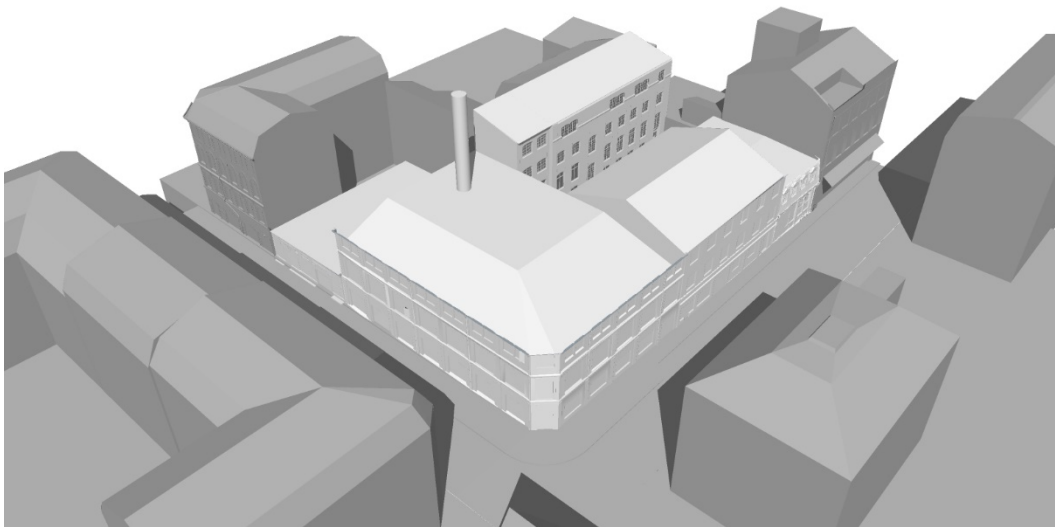
Användning

Inom planområdet läggs användningen centrum till. Gällande detaljplan anger Handelsändamål för kvarteret. För tiden då planen antogs saknar Boverket en tydlig tolkning av planbestämmelser men i den förteckning som gäller från 1949-01-01 syftade bestämmelsen handel till områden som bebyggs med till exempel varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera, hotell och

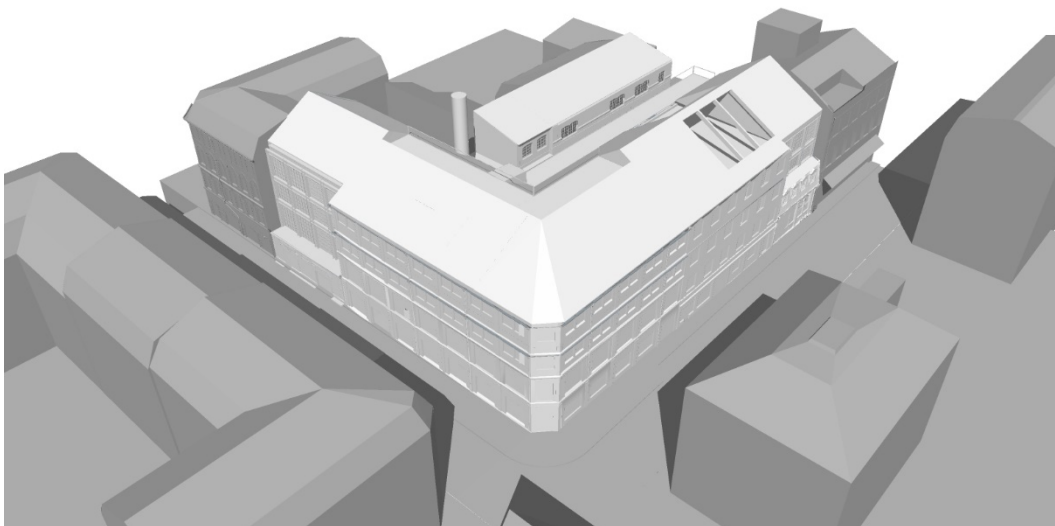
restaurangbyggnader, lagerbyggnader och så vidare. Bestämmelsen är närmast att jämföra med dagens centrum. Planområdets läge och nuvarande innehåll stämmer bäst överens med bestämmelsen för centrum, varför denna läggs till detaljplanen. Genom att användningen centrum läggs till blir det tydligare för fastighetsägare och grannar vilka typer av verksamheter som kan rymmas inom planområdet.

Vilka planbestämmelser som upphävs, vilka som tillkommer och motiveringar till dessa återfinns under rubrikerna *Övervägande och konsekvenser – Motivering till reglering*.

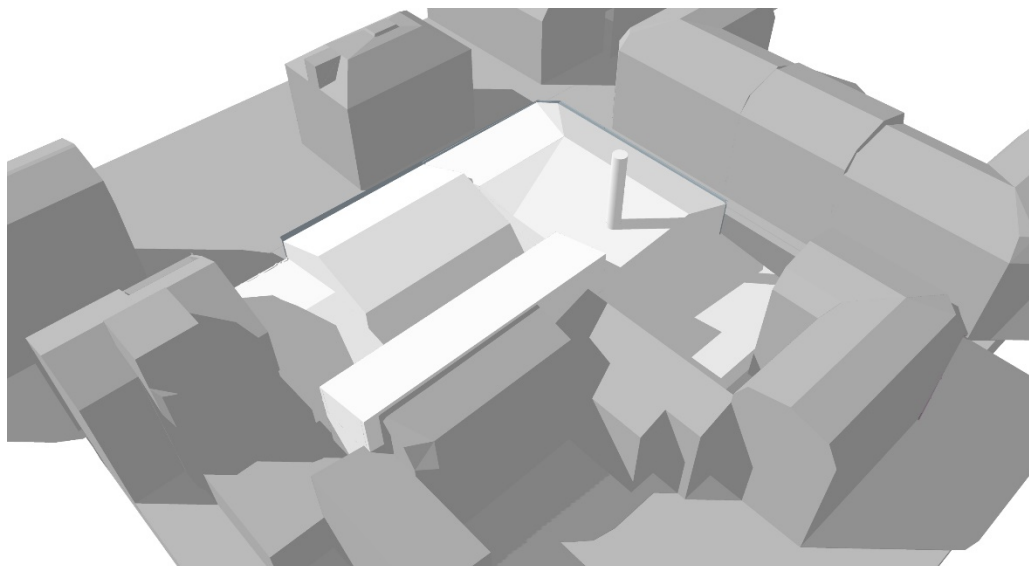
Bebyggelse



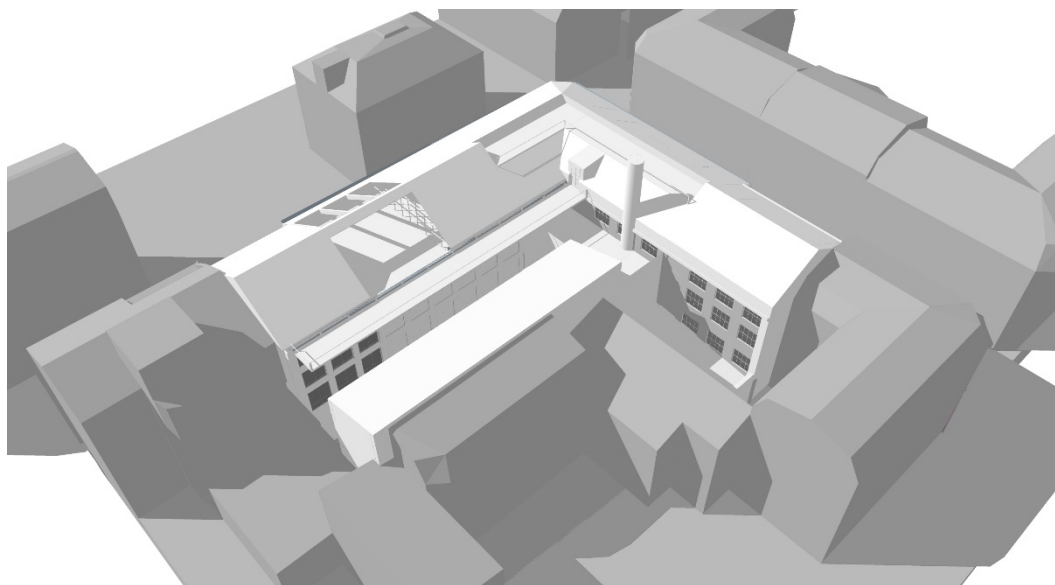
Figur 9. Befintlig bebyggelse. Illustration från Okidoki arkitekter



Figur 10. Illustration av påbyggnader som ryms inom gällande detaljplan II-2545 och detta förslag till ändring av detaljplan. Illustration från Okidoki arkitekter.



Figur 11. Befintlig bebyggelse, vy över gårdsbebyggelsen. Illustration från Okidoki arkitekter



Figur 12. Illustration av påbyggnader som ryms inom gällande detaljplan II-2545 och detta förslag till ändring av detaljplan. Vy över gårdsbebyggelsen. Illustration från Okidoki arkitekter.

Gestaltungsprinciper och beaktande av kulturhistoriska värden

Innanför fasaderna på de lägre gatuhusen (Byggnad A och D) uppförs nya byggnader i fyra våningar. Dessa dras in från befintligt fasadliv och utformas med en samtida industrikaraktär. Tanken är att indraget i fasadlivet ska utgöra en markering av vad som utgör befintlig fasad och de nya byggnadernas fasader. På så sätt kan de två lägre byggnadskropparna ursprungliga form och höjd delvis utläsas. Den byggnad som utgör huvudbyggnaden (Byggnad B) i planområdet och som utgör ett fondmotiv i korsningen Tredje långgatan, Nordhemsgatan byggs på med en våning. Det samma gäller grannhuset (Byggnad C) mot Tredje Långgatan som även det byggs på med en våning. Påbyggnaderna föreslås efterlikna de existerande byggnaderna så långt som möjligt.

En planbestämmelse avseende utformning införs: *Påbyggnaden ska genom form, material och färg ta särskild hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktär och formspråk samt harmonisera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang.*

Bebyggelsen inom planområdet är till övervägande del utformad med tegel som fasadmateriäl där färgskalan går i röda, gula och bruna toner. Ett av de främsta karaktärsdragen för bebyggelsen är att det finns en variation i byggnadstyperna, den arkitektoniska utformningen och karaktären. På- och nybyggnader kan därför med fördel utformas med olika uttryck så att variationen kvarstår. Gemensamt för den befintliga bebyggelsen är framförallt fasadmaterialet tegel och de olika detaljer som finns i fasaderna så som utkragande takfot, rusticingar, blindingar och variation i bränningen vilket medför skiftande kulörer på teglet. Teglet, dess färger och detaljerna i murningen är exempel på material, färg och karaktärsdrag som på- och nybyggnaderna ska harmonisera med. Vidare är den symmetriska fasaduppbyggnaden, befintlig takutformning med röda plåttak och fönstrens storlek och placering andra exempel på karaktärsdrag som på- och nybyggnaderna behöver förhålla sig till och harmonisera med.

I det förslag som har tagits fram av Okidoki arkitekter är tanken att nybyggnaden på byggnad A utformas i grått tegel med grått falsat plåttak, påbyggnaden på byggnad B utformas med rött och gult tegel likt befintligt tegel i befintlig fasad och rött falsat plåttak. Påbyggnaden på byggnad C utformas även den med rött och gult tegel likt befintligt tegel i befintlig fasad och rött falsat plåttak. Nybyggnaden på byggnad D utformas med mörkrött slaget tegel och rött falsat plåttak. Fasaderna mot gården utformas med grått och gult tegel samt röda falsade plåttak.



Figur 13. Illustration av fasaderna mot Nordhemsgatan, byggnad A och B, Okidoki arkitekter.

GATUFASAD A

Bottenvåning befintlig tegelfasad.
Tillbyggnad i grått tegel, Royal night.
Tegelmåster. Grått falsat plåttak RAL 7011.
Fönster/dörrar RAL 7011. Takfönster RAL 7011.

GATUFASAD B

Tillbyggnad i rött och gult tegel lika befintligt, rött falsat plåttak RAL 8004.
Befintliga fönster/dörrar och nya fönster/dörrar RAL 7013. Takfönster RAL 7011.



Royal night



Figur 14. Illustration av fasaderna mot Tredje Långgatan. Byggnad B, C och D Okidoki arkitekter.

GATUFASAD B

Tillbyggnad i rött och gult tegel lika befintligt, rött falsat plåttak RAL 8004. Befintliga fönster/dörrar och nya fönster/dörrar RAL 7013. Takfönster RAL 7011.

GATUFASAD C

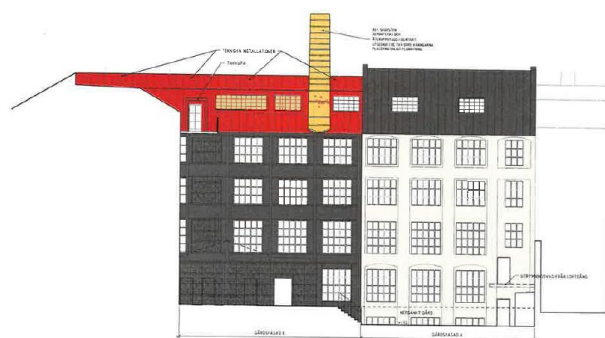
Tillbyggnad i rött och gult tegel lika befintligt, rött falsat plåttak RAL 8004. Befintliga fönster/dörrar och nya fönster/dörrar RAL 7013. Takfönster RAL 7011.

GATUFASAD D

Bottenvåning befintlig tegelfasad och kupor. Tillbyggnad i mörkrött tegel, Röd slagen mörk, Tegelmäster. Rött falsat plåttak RAL 8004. Fönster/dörrar RAL 7011. Takfönster RAL 7011.



Röd slagen mörk



GÅRDSFASAD B
Grått tegel, Royal night, Tegelmäster.
Rött falsat plåttak RAL 8004.
Fönster/dörrar RAL 7011. Takfönster
RAL 7011. Råcke RAL 7011.

GÅRDSFASAD A
Ljusgrått tegel, Royal grey, Tegelmäster.
Grått falsat plåttak RAL 7011.
Fönster/dörrar RAL 7011. Takfönster
RAL 7011. Råcke RAL 7011.

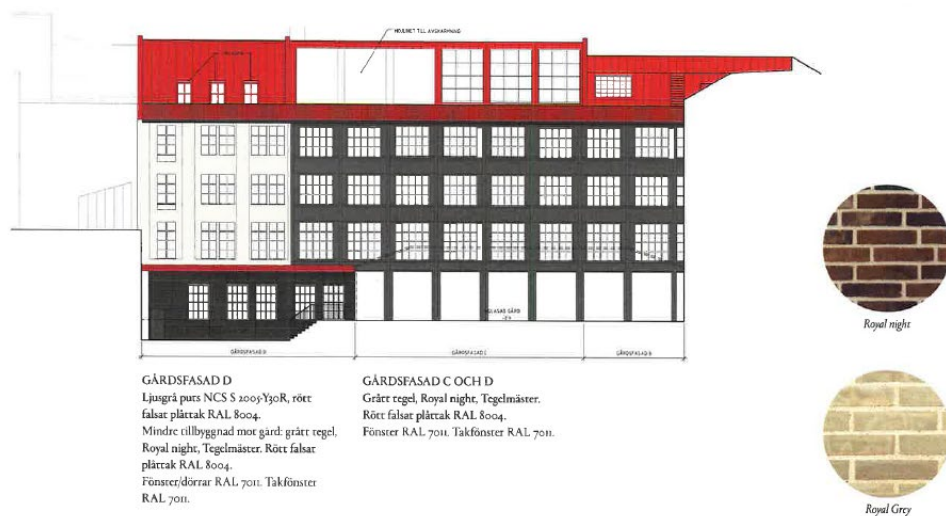


Royal night



Royal grey

Figur 15. Illustration av gårdsfasad mot väster. Okidoki arkitekter.



Figur 16. Illustration av gårdsfasad mot söder. Okidoki arkitekter.

Bevarande, rivning

I *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning, Masthugget 8:1 och 8:11* utförd av Lindholm restaurering så har all befintlig bebyggelse inom planområdet inventerats exteriört och interiört.



Figur 13. Byggnad på Nordhemsgatan 24, byggnad A. Foto stadsbyggnadskontoret.

Byggnaden på Nordhemsgatan 24, kallad Byggnad A i förundersökningen är uppförd år 1889. Byggnaden har byggts om interiört och exteriört flera gånger under 1900-talet. Husets exteriör är till stora delar förändrad men tegelfasadena och den låga byggnadshöjden vittnar om att det rör sig om en äldre byggnad. Den ursprungliga takutformningen mot gatan är bevarad. Väsentliga exteriöra karaktärsdrag som pekas ut är byggnadshöjden, naturstenssockel, mönstermurade fasader i

gult tegel och takutformningen mot gatan. Interiört uppvisar byggnaden en förändrad planlösning men har kvar ett äldre utförande med synlig takstol och undertak. Interiöra väsentliga karaktärsdrag som pekas ut är äldre takstol, putsade tegelväggar och inslag av äldre byggnadsdelar.



Figur 14. Byggnad på Nordhemsgatan 26 och Tredje långgatan 13, byggnad B. Foto stadsbyggnadskontoret.

Byggnaden på Nordhemsgatan 26 & Tredje Långgatan 13, kallad Byggnad B i förundersökningen är uppförd år 1891. Byggnaden är till övervägande del väl bevarad. Byggnaden har genomgått en större ombyggnad år 1892 och en påbyggnad år 1929, men byggnadens tydliga industrikaraktär med skorsten och byggnadens ursprungliga utformning med mönstermurade tegelfasader i rött och gult tegel är alltså upplevbara. Exteriöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är bland annat den symmetriska

fasaduppbyggnaden, avfasat fasadhörn, naturstenssockel, tegelfasader, fönstersättning skorsten och bevarad port.

Interiöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är delar av den ursprungliga rumsstrukturen med öppen planlösning mot gatan. Vidare lyfts stomme, synliga gjutna valv på I-balkar, äldre synliga träbjälklag, synliga pelar/balksystem i trä och stål samt inslag av original/äldre byggnadsdelar i trapphus och på våningsplan fram.



Figur 15. Byggnaden på Tredje långgatan 13. Byggnad C. Foto Lindholm restaurering.

Byggnaden på Tredje Långgatan 13 B, kallad byggnad C i förundersökningen är uppförd år 1926. Byggnaden har en väl bevarad karaktär från år 1926. Förändringar som påverkat originalkaraktären är huvudsakligen etableringen av sockelvåningens större fönsterpartier, fönsterbytet mot gatan liksom gårdsfasadernas sekundära bemålning och igensättning av flera garageportar. Exteriöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är bland annat

naturstenssockel, mönstermurade fasader, den symmetriska fasaduppbyggnaden, fönstersättning och fönsterindelning.

Interiört är byggnaden sammankopplad med hus B och D. Lokalerna uppvisar överlag utbytta ytskikt och förändrade planlösningar med undantag för trapphuset som väsentligen är i originalutförande. Interiöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är trapphus och inslag av original / äldre byggnadsdelar i trapphus och på våningsplan.



Figur 16. Byggnaden på Tredje Långgatan 13 A. Byggnad D. Foto stadsbyggnadskontoret.

Byggnaden på Tredje Långgatan 13 A, kallad byggnad D i förundersökningen är uppförd år 1891. Under 1900-talet har byggnaden förändrats exteriört bland annat genom en påbyggnad och tillkomst av takkupor år 1926. Den ursprungliga utformningen med mönstermurade tegelfasader i rött och gult är alltjämt upplevbar liksom delar av 1920-talets ombyggnad. Förändringar som påverkat den äldre karaktären är främst ändringen av gatufasadens fönsterpartier samt övriga fönsterbyten mot gatan liksom

gårdsfasadens sekundära bemålning. Exteriöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är byggnadens höjd, tegelfasader, mönstermutning i rött och gult tegel mot gatan samt takutformning mot gatan.

Interiört är byggnaden sammankopplad med byggnad C och nås från gatan via trapphuset i byggnad C. Den invändiga planlösningen är överlag ändrad över tid och original/äldre detaljer finns bevarade i mycket begränsad omfattning.



Figur 17. Byggnaden på Tredje Långgatan 13 D. Byggnad E. Foto Lindholm restaurering.

Byggnaden på Tredje Långgatan 13 D, kallad byggnad E i förundersökningen är uppförd år 1881 i etapper, byggnaden finns på innergården. Byggnaden har en delvis bevarad äldre karaktär. Förändringar som påverkat den äldre karaktären är huvudsakligen fönster- och dörrbyten, etableringen av glasade partier samt fasadens sekundära bemålning. Exteriöra karaktärsdrag som pekas ut som

väsentliga är naturstenssockel, tegelfasader, fönstersättning och takutformning.

Interiört uppvisar lokalerna överlag utbytta ytskikt och förändrade planlösningar. Interiöra karaktärsdrag som pekas ut som väsentliga är inslag av original/äldre byggnadsdelar i trapphus och på våningsplan.

Sammanfattningsvis visar förundersökningen på att samtliga byggnader inom planområdet har väl bevarande eller relativt väl bevarade fasader. Interiört har bebyggelsen genomgått större förändringar men det finns fortfarande kvar välbevarade byggnadselement så som valv, pelare och trapphus samt olika väl bevarande interiöra detaljer.

Sammanfattning bevarande rivning

Gatubyggnadernas fasader i en till tre våningar bevaras och resterande delar rivs undantaget gårdsbyggnaden (byggnad E) som bevaras i sin helhet genom att den får

planstöd samt att den förses med rivningsförbud. Skorstenen föreslås demonteras ner under byggtiden för att därefter återuppföras på samma plats som den har idag. De interiöra karaktärsdragen och detaljerna kommer till övervägande del att försvinna vid genomförandet. De exteriöra karaktärsdragen som har identifierats följs upp med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Fasaderna mot gatan på byggnad A, B och C förses med skyddsbestämmelser som skyddar murverk och detaljer som är viktiga för byggnadernas exteriöra karaktär och kulturhistoriska värde. För att planförslaget ska kunna genomföras krävs att det går att ta sig in på gården med fordon och material under byggtiden. Detta innebär att en byggnad kommer att behövas monteras ner under byggtiden. Valet har stått mellan att tillåta att byggnad A eller D får monteras ner. Då byggnad A är något äldre, är den första byggnaden inom planområdet och har mer av sin karaktär bevarad så bedömdes det lämpligare att byggnad D tillåts att monteras ner. Fasaden på byggnad D förses med en reglerande utformningsbestämmelse som anger att tegelfasader i rött och gult tegel med inslag av mönstermureri, byggnadens takutformning med rött plåttak och takkuper fasaden ska återbyggas som rekonstruktion av fasad och tak mot gatan.

Solljus

En solstudie har genomförts. Den visar att det sker en viss förändring av skuggningen av innergården på grannfastigheten Masthugget 8:2. Innergården skuggas redan i nuläget under stor del av dagen. Den förändring som sker är att innergården skuggas något mer vid vårdagsjämning och sommarsolstånd. Vid klockan 12 under vårdagsjämning syns en marginell skillnad av skuggningen av gården. Vid sommarsolstånd syns en viss skillnad av skuggningen av gården vid klockan 12 och 15. Då innergården redan i dagsläget är skuggad under merparten av året och under de flesta timmar av dagen så bedöms förändringen av solljuset inte utgöra en betydande olägenhet för de boende i fastigheten Masthugget 8:2.

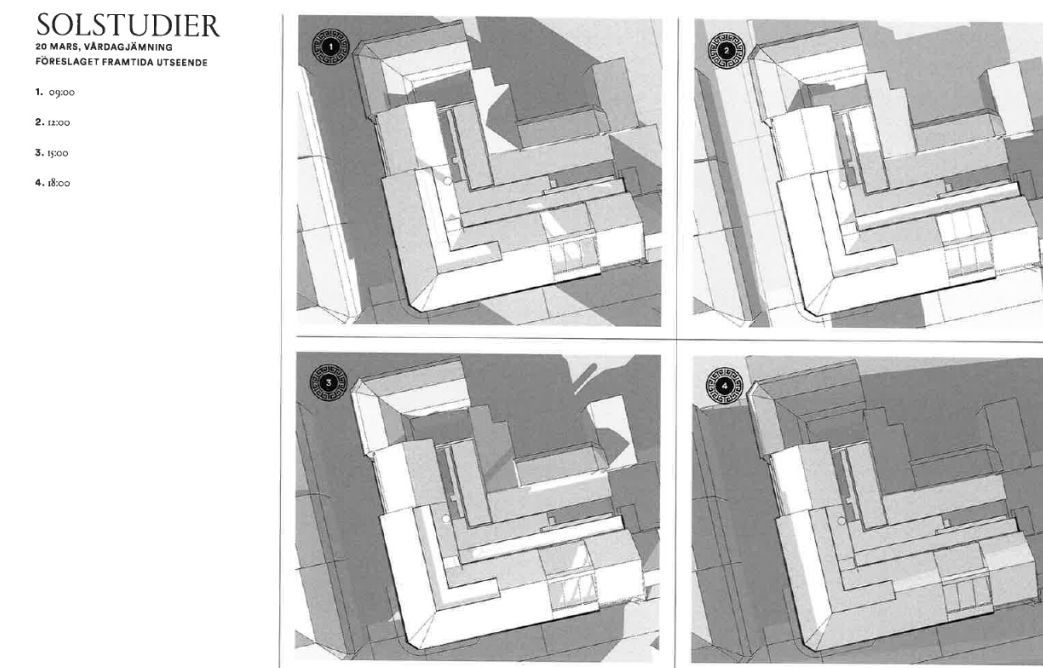
SOLSTUDIER

20 MARS, VÅRDAGJÄMNING
BEFINTLIGT UTSEENDE

1. 0900
2. 1200
3. 1500
4. 1800



Figur 17. Utdrag ur solstudie framtagen av OkiDoki Arkitekter. Bilden visar hur solförhållandena ser ut i dagsläget för befintlig bebyggelse vid vårdagsjämning, vid tidpunkterna kl 9, 12, 15 och 18.



Figur 18. Utdrag ur solstudier framtagna av OkiDoki arkitekter. Bilden visar hur solförhållandena ser ut för framtida bebyggelse vid vårdagjämning, vid tidpunkterna kl 9, 12, 15 och 18.

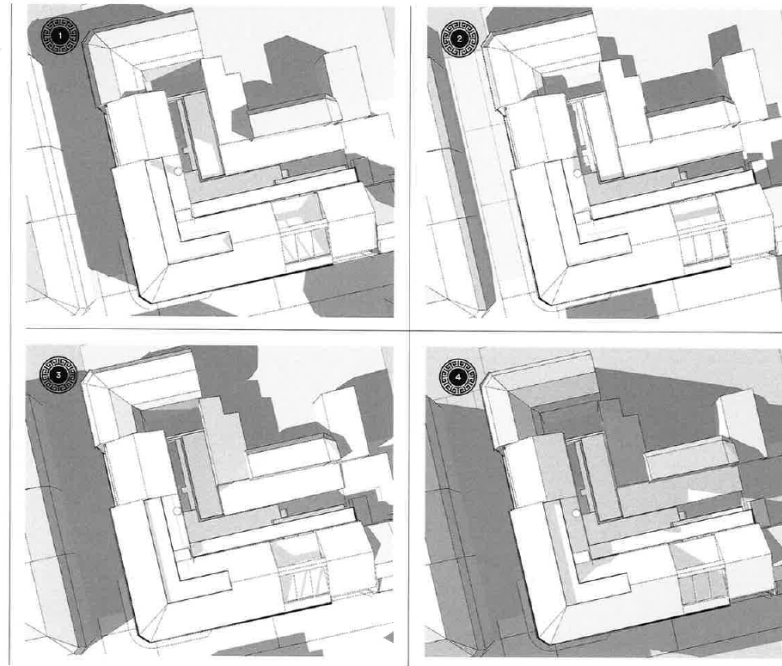


Figur 19. Utdrag ur solstudie framtagna av OkiDoki Arkitekter. Bilden visar hur solförhållandena ser ut i dagsläget för befintlig bebyggelse vid sommarsolstånd, vid tidpunkterna kl 9, 12, 15 och 18.

SOLSTUDIER

21 JUNI, SOMMARSOLSTÄND
FÖRSLAGET FRAMTIDA UTSEENDE

1. 09:00
2. 12:00
3. 15:00
4. 18:00



Figur 20. Utdrag ur solstudie framtagen av OkiDoki Arkitekter. Bilden visar hur solförhållandena ser ut för framtida bebyggelse vid sommarsolstånd, vid tidpunkterna kl 9, 12, 15 och 18.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Ändringen av detaljplanen medför ingen utbyggnad av vägar eller gång- och cykelvägar.

Parkering / cykelparkering

Till ansökan om bygglov lämnades *Mobilitets- och parkeringsutredning för hotellprojektet "Village", Masthugget 8:1 & 8:11* utför av *Koucky & Partners AB, Miljö- och trafikonsulter* in. Utredningen har inventerat parkeringsplatser i närområdet och gjort en bedömning av vilket parkeringsbehov som finns för verksamheten hotell vid olika tidpunkter under dygnet. Utredningen har utgått ifrån en analys av förutsättningarna i området kring fastigheten och med utgångspunkt i anvisningarna till *Göteborgs Stads riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.1, daterad 17 april 2019*. Slutsatsen av utredningen är att användningen hotell och restaurang genererar ett behov av 17 parkeringsplatser för bilar och 26 platser för cyklar.

Typ	Mån-fre, Dag	Fredag kväll	Lördag dag	Lördag Kväll	Natt
Personal (13% av personerna)	3 bilar	6 bilar	4 bilar	6 bilar	-
Hotellgäster (10% av belagda rummen)	8 bilar	12 bilar	11 bilar	12 bilar	15 bilar
Restaurang, utan hotellgäster (6,5% av personerna)	6 bilar	17 bilar	12 bilar	17 bilar	-

Tabell S1: Sammanlagda parkeringsbehovet för bil, fördelat över tid.

Typ	Mån-fre, Dag	Fredag kväll	Lördag dag	Lördag Kväll	Natt
Personal (24% av personerna)	6 cyklar	12 cyklar	8 cyklar	12 cyklar	1 cykel
Hotellgäster: 2% av antal personer	3 cyklar	4 cyklar	4 cyklar	4 cyklar	5 cykel
Restaurang: 10% av de lokala gästerna	9 cyklar	26 cyklar	18 cyklar	26 cyklar	-

Tabell S2: Sammanlagda parkeringsbehovet för cykel, fördelat över tid.

Figur 21. Sammanfattning av parkeringsbehov för bilar och cyklar. Från Mobilitets- och parkeringsutredning för hotellprojektet "Village", Masthugget 8:1 & 8:11 utför av Koucky & Partners AB, Miljö- och trafikonsulter

Då ändringen av detaljplanen bekräftar pågående markanvändning i form av verksamheter som ryms inom användningen centrum och enbart innebär vissa justeringar av egenskapsbestämmelser som reglerar hur bebyggelsen får uppföras så är kontorets bedömning att tidigare framtagna utredning är tillräcklig för arbetet med ändringen av detaljplanen. Om det i framtiden skulle inkomma ansökningar om bygglov för ändrad användning till annan verksamhet än hotell så får mobilitets- och parkeringsfrågan utredas för den specifika verksamheten i samband med ansökan om bygglov.

Fastighetsägaren ansvarar för att det finns erforderligt utrymme för bil- och cykelparkering. Om parkeringsbehovet löses inom de egna fastigheterna eller genom hyresavtal i parkeringsanläggningar prövas vid ansökan om bygglov.

Tillgänglighet

Föreslagen hotell- och restaurangbyggnad nås från gatunivå.

Tillgänglighetskraven i enlighet med Boverkets byggregler avseende utformningskrav granskas i samband med ansökan om bygglov. De tekniska egenskapskraven granskas i samband med tekniskt samråd.

Sociala aspekter och åtgärder

Genom att bekräfta användningen centrum säkerställs att området kan utvecklas med olika funktioner och bidra till en blandstad, vilket är i linje med de intentioner som beskrivs för området i gällande översiktsplan och föreslagen fördjupning till översiktsplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns allmänna vatten- och avloppsledningar inom fyra meter från fastighetsgräns.

Avfall

Återvinning och sophantering föreslås placeras inne i föreslagen hotellbyggnad.

Kretslopp- och vatten har i samband med en remiss i tidigare bygglovsärende sagt att avfallsutrymmet är tillräckligt stort för att full utsortering av samtliga avfallsslag ska vara möjlig. Samt att dragvägen för sopkärl understiger den maximalt tillåtna om 25 meter och att lutningen på dragvägen understiger 1 meter per 12 meter. Ändringen av detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för hanteringen av avfall.

Övriga åtgärder

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Anledningen är att ändringen av detaljplanen inte innebär några tillkommande bostäder.

Nordhemsgatan och Tredje långgatan är bullerutsatta och enligt miljöförvaltningens bullerkartering från år 2018 så ligger den ekvivalenta ljudnivån på 60-65 och 65-70 decibel. I samband med att bygglov prövas för nya verksamheter behöver det i bygglovet och efterföljande startbesked säkerställas att ljudnivån inomhus uppfyller Boverkets byggregler avseende ljudkrav.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning

Masthugget 8:1 omfattas av fastighetsplan 1480K-III-1983, 8-skutan i Masthugget denna upphävs inom planområdet, men fortsätter att gälla för grannfastigheten Masthugget 8:2.

Genom upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna kommer dessa ej längre hindra förändringar i fastighetsindelningen. När fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs skapas möjligheten att fastigheterna ändras i sin utformning, genom exempelvis sammanslagning eller avstyckning, vilka får prövas vid en eventuell lantmäteriförrättning.

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 Masthugget 8:1 och 8:11 innan detaljplanen antas.

Dispenser och tillstånd

Befintlig byggnad ligger inom fornlämning L1960:2928, om grundförstärkning krävs för påbyggnaden så behövs tillstånd för ingrepp i fornlämning.

Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2022

Granskning: fjärde kvartalet 2022

Antagande: fjärde 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 de allmänna kulturmiljövärdena som finns utpekade i planområdet och den gällande detaljplanen som är en saneringsplan med en outnyttjad byggrätt.

Planområdet innehåller allmänna kulturmiljövärden. Dels som väsentliga uttryck för riksintresset för kulturmiljövärden, dels för de enskilda byggnaderna som anses vara särskilt värdefulla utifrån 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL). Gällande detaljplan är en så kallad saneringsplan som indirekt förordar rivning av bebyggelse i kvarteret i och med att den medger en högre höjd än befintlig bebyggelse. En aspekt av detta är att gällande detaljplan antogs år 1948 vilket är före det att riksintressena inrättades. Urvalet av riksintressen för kulturmiljövärden går tillbaka till 1960-talet, men det nuvarande urvalet gjordes till största delen 1987 i samband med tillkomsten av naturresurslagen. Skalförskjutningen i form av ny- och påbyggnader medges i gällande detaljplan II-2545. Skalförskjutningen bedöms vara en av de aspekter som ger störst negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden.

Ändringen av detaljplanen ger planstöd till den befintliga bebyggelse som avviker från detaljplanen idag och tillför rivningsförbud för en av byggnaderna. Därjämte tillkommer skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att fasaderna mot gatan med befintligt murverk och detaljer bevaras.

De ändrade planbestämmelserna ger därmed ett starkare juridiskt skydd för den befintliga bebyggelsen än vad gällande detaljplan har. En avvägning har gjorts mellan att kunna bevara gårdsbebyggelsen och säkerställa att exteriöra karaktärsdrag och detaljer bevaras genom att detaljplanen ändras eller att medge ett planenligt bygglov som innebär att ytterligare bebyggelse behöver rivras. I och med att gällande detaljplan inte innehåller något rivningsförbud så hade all bebyggelse kunnat rivras inom planområdet om inte detaljplanen ändras. Utförligare förklaring av detta finns att läsa under rubriken *Nollalternativet*.

Motiv till detaljplanens reglering

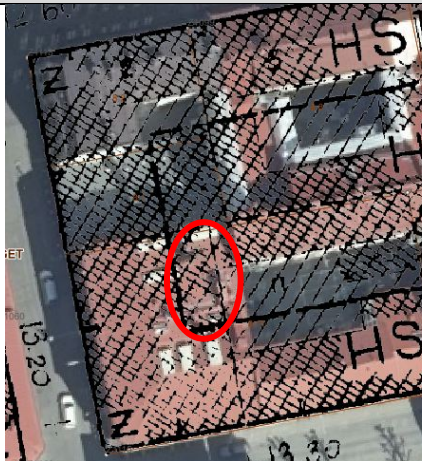
Planbestämmelser som upphävs

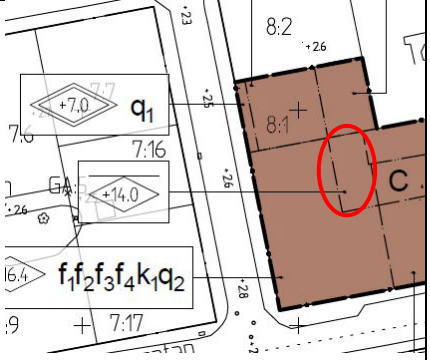
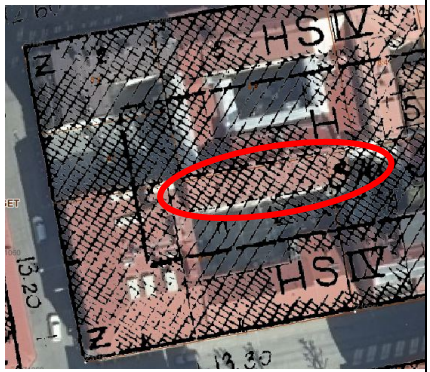
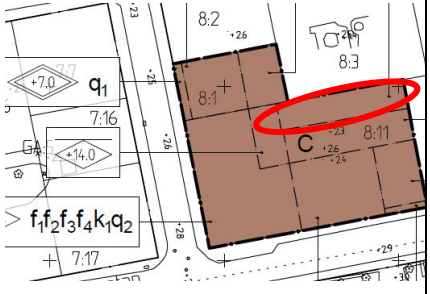
- § 1. Mom. 7. Inom med A, B, BH eller H betecknat område skall vid hörn, som betecknas med z, den del av område, som begränsas av de båda gatulinjerna samt med en rät linje av minst 3,5 (tre och en halv) meters längd mellan gatulinjerna och bildade lika stora vinklar mot vardera av dessa, hållas tillgänglig för allmän trafik i höjd med angränsade gator och till en fri höjd över dessa av minst 3,0 (tre) meter.
- § 2. Nybyggnad får företagas endast under förutsättning att bebyggelsen å fastigheten i dess helhet bringas i överensstämmelse med stadsplanen.
- § 6. mom. 1. Byggnads höjd Inom med rektangel betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som anges inom rektangeln. (För detta område anges 13, 5 m mot gatan och 5 m inne på gården)
- § 7. mom. 1 Antal våningar. Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som anges av siffras. (För bebyggelsen som vetter mot gatan gäller fyra våningar.
- § 8- Inom med triangel betecknat område får tak hava högst den lutning mot horisontalplanet, som anges inom triangeln, 3 grader (Området där gårdsbebyggelsen är uppförd har en takvinkel på 3 grader, bestämmelsen upphävs för detta område, men bestämmelsen fortsätter att gälla där det inom triangeln anges 30 grader).

Planbestämmelser som tillkommer

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användning av kvartersmark			
C	Användning av kvartersmark C-Centrum	Införs för att förtydliga att användningen Handel i gällande detaljplan är att likställa med det innehåll som ryms inom användningen centrum i Boverkets föreskrifter om detaljplan; (BFS 2020:5) Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan	Hela planområdet

		återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.	
Egenskapsområden			
Egenskapsområden		Delar av gårdsbebyggelsen på Masthugget 8:11 ligger inom det område som omfattas av 5 meter byggnadshöjd i gällande detaljplan, men befintliga byggnadsdelar är högre än så. För att det planstridiga utgångsläget ska upphöra för dessa delar tillskapas egenskapsområden utifrån byggnadsdelarnas bredd och nockhöjd.	 Flygfoto tillsammans med kartöverlägg som visar gällande detaljplan II-2545. Röd markering visar den byggnadsdel som strider mot gällande detaljplan.

			 Utsnitt av plankartan som visar tillkommande egenskapsområde.  Flygfoto tillsammans med kartöverlägg som visar gällande detaljplan II-2545. Röda markeringar visar den byggnadsdel som strider mot gällande detaljplan.  Utsnitt av plankartan som visar tillkommande egenskapsområde.
Egenskapsbestämmelser			
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	I och med att byggnadshöjden för gårdsbebyggelsen upphävs så behöver den ersättas med en ny höjd som är anpassad till de befintliga gårdsbebyggelsen.	De större egenskapsområdena på Masthugget 8:1 och 8:11

		Gårdsbebyggelsen har idag en högre byggnadshöjd än den angivna byggnadshöjden på 5 meter som regleras i den ursprungliga detaljplanen. För att gårdsbebyggelsen ska få planstöd införs en högsta nockhöjd. Planbestämmelsen är satt utifrån den högsta nockhöjd som har mätts in på plats.	
	Högsta totalhöjd i meter över stadens nollplan. Högsta totalhöjd på byggnad är [höjd:decimaltal] meter över angivet nollplan.	Planbestämmelsen införs för att säkerställa att höjderna på den äldre bebyggelsen kan utläsas även efter att påbyggnaderna har genomförts. Planbestämmelserna är baserad på den högsta totalhöjden som finns på två lägre byggnaderna inom planområdet. Totalhöjden är satt där den högsta punkten finns på de befintliga fasaderna i förhållande till stadens nollplan.  <i>Ritning från Okidoki arkitekter.</i> Fasad mot Nordhemsgatan som omfattas av planbestämmelsen – Högsta totalhöjd på byggnad är + 7 meter över angivet nollplan. 	De två smala egenskapsområdena som vetter mot Nordhemsgatan och Tredje långgatan.

		<i>Ritning från Okidoki arkitekter</i> Fasad som vetter mot Tredje långgatan och som omfattas av planbestämmelsen - Högsta totalhöjd på byggnad är + 10 meter över angivet nollplan. Egenskapsområdenas bredd anpassas så att det skapas ett indrag i fasaderna mellan befintlig bebyggelse och kommande påbyggnader. Genom att ha två eigenskapsområden med totalhöjder anpassade till de befintliga byggnadernas fasader så säkerställs att fasadernas höjd kvarstår även vid utnyttjande av byggrätten för en högre byggnad.	
Egenskapsbestämmelser - Utformning			
f1	Takkupor får uppföras på upp till en tredjedel av fasaderna in mot gården.	En utformningsbestämmelse införs för att förtydliga att takkupor får uppföras in mot gården, men att utbredningen av dem ska begränsas så att de dominerar takfallet.	Införs på flera eigenskapsområden, men inte på de två smalaste ut mot Nordhemsgatan, Tredje långgatan samt området för gårdsbyggnaden.
f2	Tak ska utformas som sadeltak där kompletterande takfönster och takkupor får finnas.	Sadeltak bedöms vara ett viktigt karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen, för att säkerställ att även framtida påbyggnader utformas med ett uttryck som knyter an till befintlig bebyggelse införs en planbestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak.	De större eigenskapsområdena på Masthugget 8:1 och 8:11
f3	Påbyggnaden ska genom form, material och färg ta särskild hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktär och formspråk samt harmonisera med anslutande byggnader i kvarteret	Planbestämmelsen införs för att förtydliga inriktningen av gestaltningen av påbyggnader inom planområdet. Det slutgiltiga förslaget av utformningen prövas i samband med ansökan om bygglov.	De större eigenskapsområdena på Masthugget 8:1 och 8:11

	och omgivande kulturmiljösammanhang.		
f4	Balkonger, takterrass, brandtrappor och andra utkragande byggnadsdelar får endast anordnas in mot gård	Bebyggelsen ligger dels exponerat i stadsbilden, framför allt byggnaden som syns i korsningen Tredje långgatan / Nordhemsgatan. Övrig bebyggelse vetter mot relativt smala gaturum. Utkragande byggnadselement så som balkonger, takterrasser, brandtrappor etc. riskerar därmed att få en stor påverkan på stadsbilden och gaturummet i de fall de skulle placeras mot gatan. Dessa byggnadselement kan däremot prövas in mot gården där de inte får samma påverkan på stadsbilden och gaturummet. Utformningsbestämmelsen införs för att förtydliga detta ställningstagande.	Införs på alla egenskapsområden utan de två smalaste ut mot Nordhemsgatan och Tredje långgatan.
f5	Nya fönsterpartier i våning ett ska anpassas till fasadens murverk mot gatan med avseende på blinderingar i teglet.	Våning ett är utformad med blinderingar / murade väggfält. Nya fönsterpartier behöver anpassas och utformas så att harmoniserar med fasadens symmetriska uppbyggnad där blinderingarna skapar ett repetitivt och symmetriskt uttryck  En av blinderingarna i våning ett. Foto Lindholm restaurering.	Införs på det mellersta egenskapsområdet som vetter mot Tredje Långgatan.  Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen f5. Foto Lindholm restaurering.

f6	Fasad mot gata ska utformas som en rekonstruktion genom återuppbyggnad av tegelfasader i rött och gult tegel med inslag av mönstermureri, byggnadens takutformning med rött plåttak och takkupor	Byggnaden kommer att behöva monteras ner under byggtiden. Då den tillsammans med övriga byggnader i planområdet utgör en viktig beståndsdel för karaktären av bebyggelseområdet så ska fasaden monteras upp som en rekonstruktion. Byggnaden bidrar till uttrycken småskalig bebyggelse, stilmässiga variation och tegel som fasad material som har definierats som viktiga för riksintresset för kulturmiljövården.	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen f6. Foto Lindholm restaurering.</i> Införs på det smalare egenskapsområdet som vetter mot Tredje lång gatan.
Egenskapsbestämmelser – Skydd av kulturvården			
	Skydds- och varsamhetsbestämmelser.	I den antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivningen samt i kulturmiljöunderlaget beskrivs att bebyggelsen inom planområdet har kulturhistoriska värden. Förundersökningen pekar ut viktiga exteriöra karaktärsdrag för respektive byggnad. Dessa har varit utgångspunkten för skydds- och varsamhetsbestämmelserna.	
q1	Fasadens murverk mot gatan med fasader av gult tegel med rusticering och kalstenssockel ska bevaras.	Planbestämmelsen införs för att förtydliga vilka karaktärsdrag som ska bevaras. Med rusticering menas för denna byggnad de dekorativa murade fälten i övre delen av fasaden och de murade hörnkedjorna.	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen q1. Foto Lindholm restaurering.</i> Införs på det smalare egenskapsområdet mot Nordhemsgatan.

		 <i>Närbild på rusticerade delar av fasaden. Foto Lindholm restaurering.</i>	
q2	Fasadens murverk mot gatan i rött, gult och svart tegel, kalkstensockel och detaljer: pilastrar, inslag av mönstermurning och gesimer ska bevaras. Fönsteröppningar i plan två och tre samt original fönster på adress Nordhemsgatan 26 ska bevaras.	Planbestämmelsen införs för att förtydliga vilka karaktärsdrag som ska bevaras.  <i>Kalkstensockel utan bröstning. Foto Lindholm restaurering</i> Bilden visar kalkstensockeln som är original. Under fönstren på Nordhemsgatan 26 så ansluter sockeln till fönstren. På övriga fönster har det genomförts en putsad bröstning mellan sockeln och nyare fönster. Den putsade bröstningen omfattas inte av skyddsbestämmelsen. 	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen q2. Foto stadsbyggnadskontoret.</i>

		<i>Kalkstenssockel och putsad bröstning. Foto Lindholm restaurering.</i> Bilden nedan visar den mönstermurade fasaden som har en tydlig fältindelning med pelare och gesimser i gult tegel och svarta, horisontella band i de nedre våningarna.  <i>Foto Lindholm restaurering</i> Med fönsteröppningar i våning två och tre menas de öppningar som finns för fönster. Merparten av fönstren i byggnaden är inte original, men utformningen med småspröjs och placeringen har varit densamma sedan ombyggnaden 1898. Fönstren på bilden nedan är originalfönstren på adressen Nordhemsgatan 26.  <i>Foto Lindholm restaurering</i>	
--	--	--	--

q3	Fasadens murverk mot gatan med inslag av mönstermurning ska bevaras. Fönsteröppningar i våning två och tre samt portöppning mot gatan ska bevaras.	Planbestämmelsen införs för att förtydliga vilka karaktärsdrag som ska bevaras. Med fönsteröppningar i våning två och tre menas de öppningar som finns för fönster. Fönstren är inte original, men fönstrens symmetriska placering syns på ritningar från år 1926. Portöppningen mot gatan syns även den på ritning från år 1926	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen q3. Foto Lindholm restaurering.</i> Införs på det större egenskapsområdet som vetter mot Tredje Långgatan
Egenskapsbestämmelser – Rivningsförbud			
r1	Byggnad får inte rivas	Gårdsbyggnaden (Byggnad E) förses med rivningsförbud. Rivningsförbudet innebär att byggnadens stomme inte får rivas. Bestämmelsen kombineras med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att den exteriöra karaktären. Gårdshuset utgör en väsentlig del av gårdsmiljön och har en övervägande bevarad äldre karaktär. Byggnaden ingår även i en av få bevarade industrimiljöer inom stadsdelen och är en väsentlig del av gårdsmiljön.	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen r1. Foto Lindholm restaurering</i>
Egenskapsbestämmelser – Varsamhet			
k1	Skorstenen, fönstrens spröjsindelning och pardörr i fasad mot Nordhemsgatan ska bibehållas till sin utformning.	Varsamhetsbestämmelsen införs för att förtydliga att dessa karaktärsdrag ska bibehållas. Under byggtiden föreslås nedmontering av skorstenen, den kan därför inte förses med en skyddsbestämmelse	

		då det hade omöjliggjort nedmontering. Merparten av fönstren i byggnaden är inte original, men utformningen med småspröjs och placeringen har varit densamma sedan ombyggnaden 1898 därför bedöms den småspröjsade indelningen utgöra ett viktigt karaktärsdrag.	<i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen q2. Foto stadsbyggnadskontoret.</i> Införs på det större egenskapsområdet som vetter mot Nordhemsgatan och Tredje Långgatan
k2	Byggnadens exteriöra karaktärsdrag vad gäller kalkstenssockel, tegelfasader och fönstersättning ska bibehållas till sin utformning.	Planbestämmelsen införs för att förtydliga vilka karaktärsdrag som ska beaktas och bibehållas. Fasaderna är idag sekundärt bemålade i vit kulör, denna färgsättning skulle med fördel kunna avlägsnas för att göra tegelfasaderna synligare. Fönstren på byggnaden är inte original. Däremot är fönstrens placering, bredd och utformning med bågformade överstycken ursprungliga, vilket syns på äldre ritningar. Begreppet fönstersättning i bestämmelsen syftar på dessa karaktärsdrag. På äldre ritningar syns att fönstren har haft olika indelning med spröjs, dels med mindre spröjs, dels med korspost och mittpost så som de nuvarande fönstren har.	 <i>Byggnaden som omfattas av planbestämmelsen k2. Foto Lindholm restaurering</i> Planbestämmelsen införs på egenskapsområdet inne på gården som vetter mot Masthugget 8:3
Varsamhet	Vid ändring av fönster ska ursprungliga fönster vara vägledande. Fönsterutformning ska vara förenlig med byggnadens karaktär och detaljeringsnivå.	Merparten av fönstren inom planområdet är utbytta. En del fönsterbyten har en god anpassning till bebyggelsens karaktär medan andra fönsterbyten bedöms vara ovarsamma (framför allt de på byggnad D och E). För att det vid eventuella framtida fönsterbyten ska finnas möjlighet att pröva en	Gäller för hela planområdet

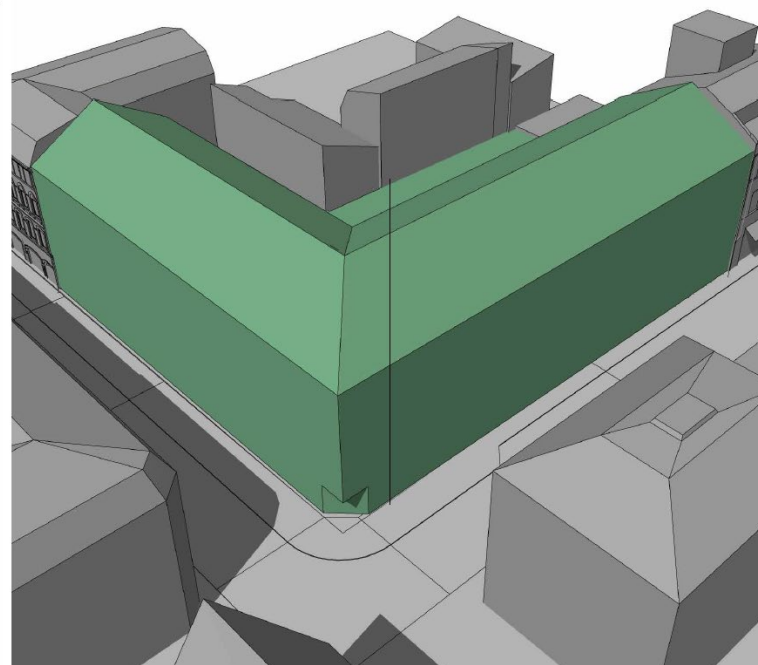
		utförning som stämmer bättre överens med byggnaderna karaktär införs en generell varsamhetsbestämmelse som anger att fönsterutförning ska vara förenlig med byggnadens karaktär och detaljeringsnivå.	
Varsamhet	Vid utvändiga underhållsåtgärder skall utförande beträffande utseende, material och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är tidstypiskt för byggnadens karaktär.	Då bebyggelsen har kulturhistoriska värden är det viktigt att även underhållsarbeten anpassas och utförs med hög kvalité för att de kulturhistoriska värdena ska bestå. För att det ska finnas en möjlighet att följa upp och diskutera hur underhållsåtgärder ska ske införs en generell varsamhetsbestämmelse för att hantera detta.	Gäller för hela planområdet

Nollalternativet

GÄLLANDE DETALJPLAN

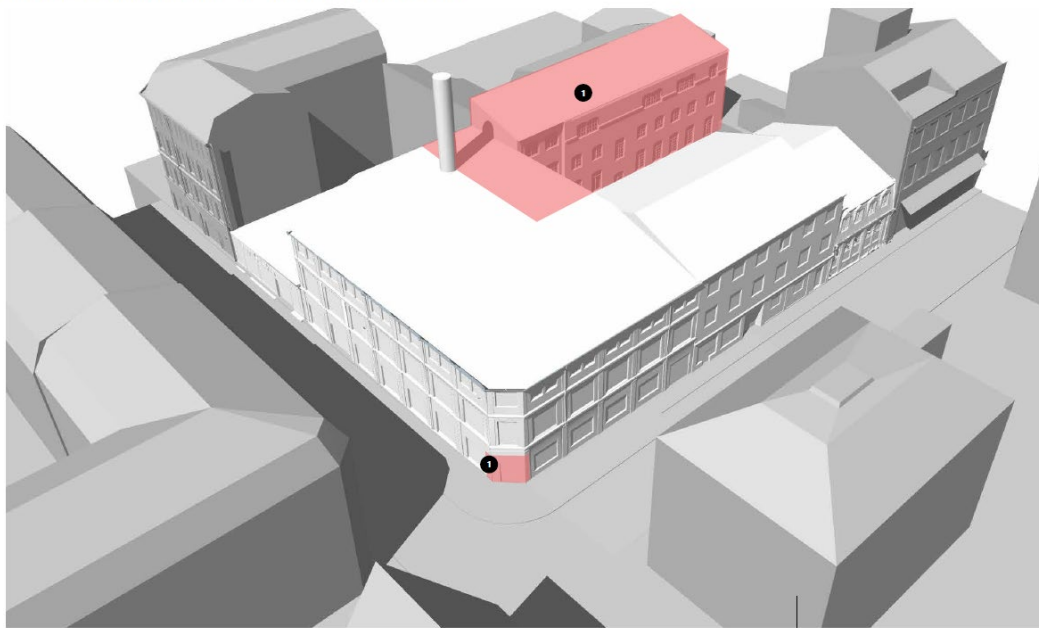
BYGGRÄTT MÖJLIGGÖR
ETT TILLSKOTT OM ETT
VÄNINGSPLAN

GÄRDSHUSETS DELAR
OVANFÖR 5 METER MÅSTE
RIVAS.



Figur 22. Illustration av Okidoki arkitekter över byggrätten i gällande detaljplan.

PLANSTRIDIGT UTGÅNGSLÄGE



① Avvikelser från bygg rätt reglerad i stadsplanekarta markerat i rosa.

Figur 23. Illustration av Okidoki över vilka delar av den befintliga bebyggelsen som avviker från gällande detaljplan. Dessa behöver rivas om inte detaljplanen ändras.

Gällande detaljplan innehåller inte några skydds- eller varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen. Bebyggelsen omfattas inte heller av rivningsförbud.

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 30 § så ska bygglov medges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer överens med detaljplanen. Detta innebär att om inte detaljplanen ändras så måste gårdsbebyggelsen rivas ner till en byggnadshöjd på 5 meter och det avfasade hörnet som vetter mot korsningen Nordhemsgatan / Tredje långgatan måste delvis rivas före det att bygglov kan beviljas för ny-, på- eller tillbyggnad som har bygg rätt i gällande detaljplan. Om detaljplanen inte ändras så kvarstår ett planstridigt utgångsläge för den befintliga bebyggelsen på fastigheterna vilket innebär att den bygg rätt som finns i gällande detaljplan inte kan utnyttjas. För att den ska kunna nyttjas så hade gårdsbebyggelsen och delar av det avfasade hörnet behövt rivas. Då planbestämmelsen 1 § mom 7 anger att det ska finnas en fri höjd av tre meter så hade det avfasad hörnet behövt rivas i den nedre delen för att tillskapa den fria höjden. Då gällande detaljplan inte innehåller något rivningsförbud hade det troligen inte gått att neka rivningslov utan att staden hade behövt ersätta fastighetens ägare för den ekonomiska skadan utifrån 14 kap. § 7 plan- och bygglagen (2010:900), PBL som anger att om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Byggnadsnämnden har 2021-02-09 tagit beslut om anstånd i enlighet med 9 kap. 28 §, PBL, (2010:900) om att avgöra frågan om bygglov till dess att detaljplanen har ändrats.

Om detaljplanen inte ändras enligt det förslag som är framtaget nu finns det begränsad tid kvar för att ta fram ett nytt förslag före det att tiden för beslutet om anstånd löper ut. Då den tiden regleras av 9 kap. 28 §, PBL så går den inte att förlänga. Paragrafen anger att om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska ärendet om lov avgöras utan dröjsmål.

I och med att den inlämnande ansökan om bygglov avser ett planenligt förslag som uppfyller förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL så hade det inneburit att föreslagna nybyggnader, påbyggnad och rivningar i inlämnad bygglovsansökan hade genomförts tillsammans med ytterligare rivningar som inneburit att gårdsbebyggelsen rivs tillsammans med delar av det avfasade hörnet.

Så länge byggnadsnämnden inte har beslutat om att en ny detaljplan ska tas fram med en lägre exploatering än befintlig detaljplan så har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen även om detta innebär att utnyttjandet av byggrätten medför konsekvenser för utpekade kulturmiljövärden och ger negativ påverkan på utpekade uttryck i riksintresset för kulturmiljövården.

Nollalternativet i detta ärende är att inte ändra del av detaljplanen och att återgå till inlämnad ansökan om bygglov. Det skulle innebära att gällande detaljplan kvarstår oförändrad utan att rivningsförbud införs för gårdsbyggnaden (Byggnad E) och att fasaderna mot gatan inte förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Möjligheten till förtydligande planbestämmelser gällande hur utformningen ska hanteras uteblir också. Nollalternativet innebär att bebyggelsen kan rivras i sin helhet i och med att en ansökan om bygglovs skulle kunna återtas och en ansökan om rivningslov för all bebyggelse inom planområdet skulle kunna lämnas in. Nollalternativet bedöms därmed ha större negativa konsekvenser för kulturmiljön än förslaget till ändring av del av detaljplan. Även om kulturmiljön påverkas negativ av skalförskjutningen i detaljplan II-2545 så innebär ändringen av detaljplanen att gårdshuset bevaras i sin helhet och planbestämmelserna säkerställer att flera av de exteriöra detaljer som pekats ut som värdebärande för kulturmiljön bevaras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget bidrar inte särskilt till barnperspektivet, då det handlar om en mycket begränsad åtgärd avgränsad till två fastigheter som redan är bebyggda.

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.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna ändring av del av detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har ändringen av del av 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.

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 Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell ändring av del av detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av ändring av del 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. De berörda byggnaderna finns inom området av riksintresse för kulturmiljövården och ingår i stadens bevarandeprogram.

Vid en ändring av detaljplan avgränsas prövningen till att omfatta det som ändringen avser. Den gällande detaljplanen kan inte upphävas vid en ändring. Gällande detaljplan II-2545 medför konsekvenser för kulturmiljön i form av att den medger en högre höjd än vad befintliga bebyggelse har. Ändringen av detaljplanen innebär dock att en byggnad inom planområdet förses med rivningsförbud. Vidare bekräftar ändringen pågående markanvändning, tillskapar byggrätt till bebyggelse som saknar planstöd och tillför skydds-, varsamhets-, och utformningsbestämmelser. Utifrån att prövningen avgränsas till att omfatta det som ändringen avser är kommunens bedömning att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

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

- 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 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.

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. Länsstyrelsen har i sitt samrådssvar instämt i kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömålen finns angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030. Sammanfattningsvis handlar miljömålen och de indikatorer som kopplas till målen om att Göteborg ska ha en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck ska vara nära noll, och göteborgarna ska ha en hälsosam livsmiljö.

Ändringen av detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då planområdet utgörs av ett för staden relativt litet område.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kontorets bedömning är att ändringen av detaljplanen stämmer överens med den markanvändning som översiktsplanen anger för området. Gällande bilagan vägledning riksintressen för kulturmiljövården är kontorets bedömning att ändringen av detaljplanen till övervägande del följer intentionerna i vägledningen. Byggnadshöjd och låg skala anges i vägledningen som övergripande karaktärsdrag att värna för delområdet Haga. Den påverkan som sker gällande byggnadshöjd och skalan är en konsekvens av gällande detaljplanen och inte av förslaget till ändring av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan).

För Stadsbyggnadskontoret

Carita Sandros
Avdelningschef Byggavdelningen

Emily Eidevåg
Planarkitekt