

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan)

Normalt planförfarande



**Antagandehandling
Mars 2019**

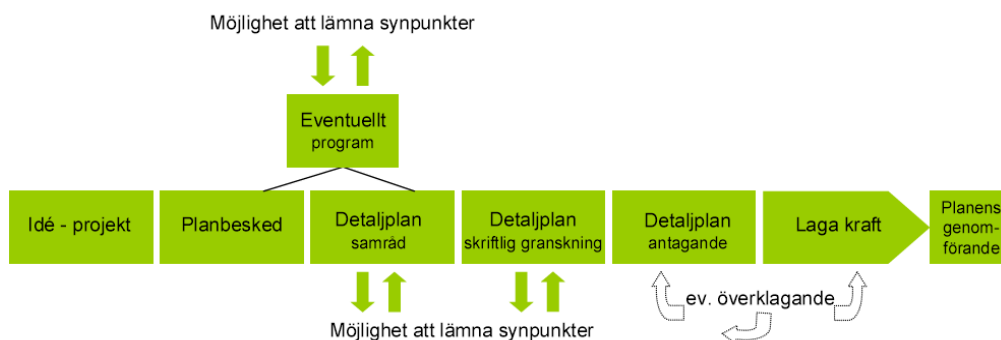


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2012.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Lena Hasselgren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 42

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Daniel Sjölund, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 28



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande

BN-Datum: 2019-03-26

Aktbeteckning: 2-5512

Diarienummer SBK: 0301/12

Handläggare SBK

Lena Hasselgren

tel: 031-368 19 42

lena.hasselgren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5379/13

Handläggare FK

Thomas Franzén

Tel: 031-368 09 72

thomas.franzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan) inom stadsdelen Pustervik i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Gestaltningsprogram
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Arkitekturritningar och solstudier, Semrén & Månsson 2018-12-18
- Pustervik kulturmiljö och stadsbildsanalys, Archidea 2012-05-31
- Kvarteret 3 Röda Bryggan i Göteborg, Kulturhistorisk undersökning, Lindholm Restaurering AB 2007-06-01
- Byggnadsteknisk utredning Brogatan 2, ÅF 2015-09-28
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Stadsbyggnadskontoret 2018-04-23
- Riskutredning Rosenlundsverket, Cowi 2013-06-11
- Verksamhetsbullen, Stadsbyggnadskontoret 2017-12-21

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2018-05-28
- Klimatanpassning Södra Älvstranden, 2015-05-15
- Luftmiljöutredning kv Röda Bryggan, Cowi 2017-06-28
- Luftkvalitetsutredning detaljplan för Järnvågsgatan, Cowi 2017-12-17
- Utlåtande över grundläggningsförhållanden, Tellstedt 2006-06-13
- Geotekniskt PM, Tellstedt 2015-12-18, rev 2018-03-23
- Riskanalys omgivningspåverkan/Geoteknik, Tellstedt 2018-03-29, rev 2018-05-08
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Tellstedt 2016-04-15, rev 2016-05-03
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2018-05-29, 2019-01-17
- Vibrationsutredning inkl mättrapport, Norconsult 2018-04-18
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners 2018-09-13
- Dagsljusstudie med åtgärdsförslag, Bengt Dahlgren/Semrén & Månsson 2018-04-12

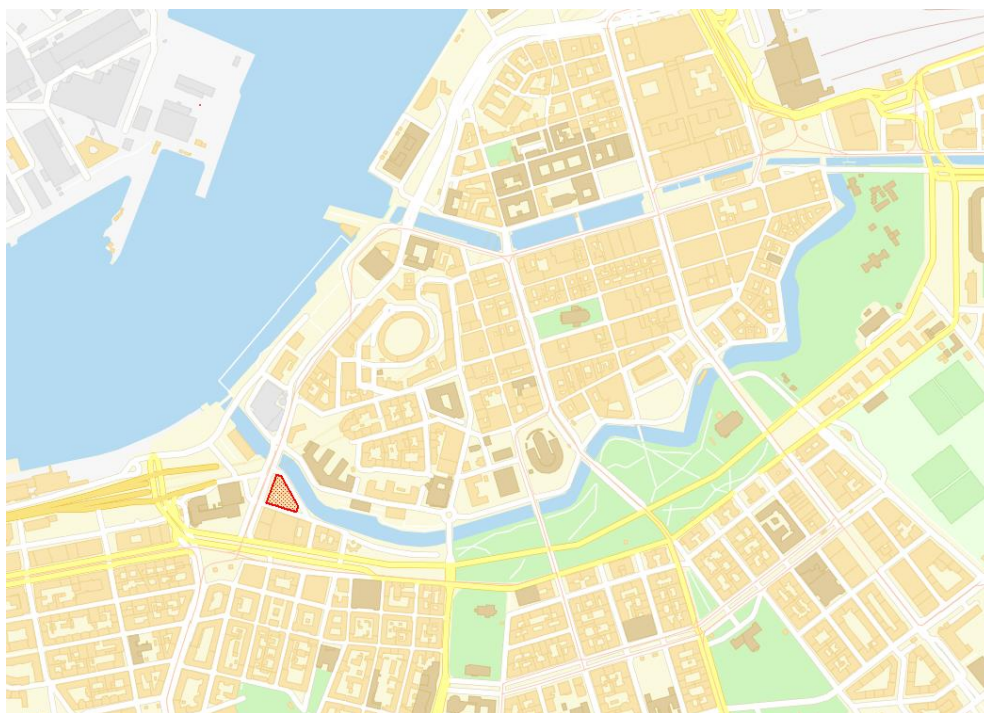
Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID BROGATAN	1
(KV RÖDA BRYGGAN)	1
<i>Normalt planförfarande</i>	1
.....	1
ANTAGANDEHANDLING MARS 2019	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan) inom stadsdelen Pustervik i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	9
<i>Strategier för Göteborgs utveckling</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	11
<i>Syfte</i>	11
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	12
<i>Planförhållanden</i>	13
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	22
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	22
<i>Teknik</i>	23
<i>Störningar</i>	23
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	25
<i>Bebyggelse</i>	25
<i>Konsekvenser för kulturmiljö- och riksintresseaspekter</i>	33
<i>Gestaltungsstudier</i>	34
<i>Trafik och parkering</i>	41
<i>Tillgänglighet och service</i>	42
<i>Friytor</i>	42
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	42
<i>Övriga åtgärder</i>	44
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	47
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	47
<i>Avtal</i>	47
<i>Dispenser och tillstånd</i>	48
<i>Tidplan</i>	48
<i>Genomförandetid</i>	48
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	49
<i>Nollalternativet</i>	49
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	49
<i>Miljökonsekvenser</i>	51
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	54
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	54

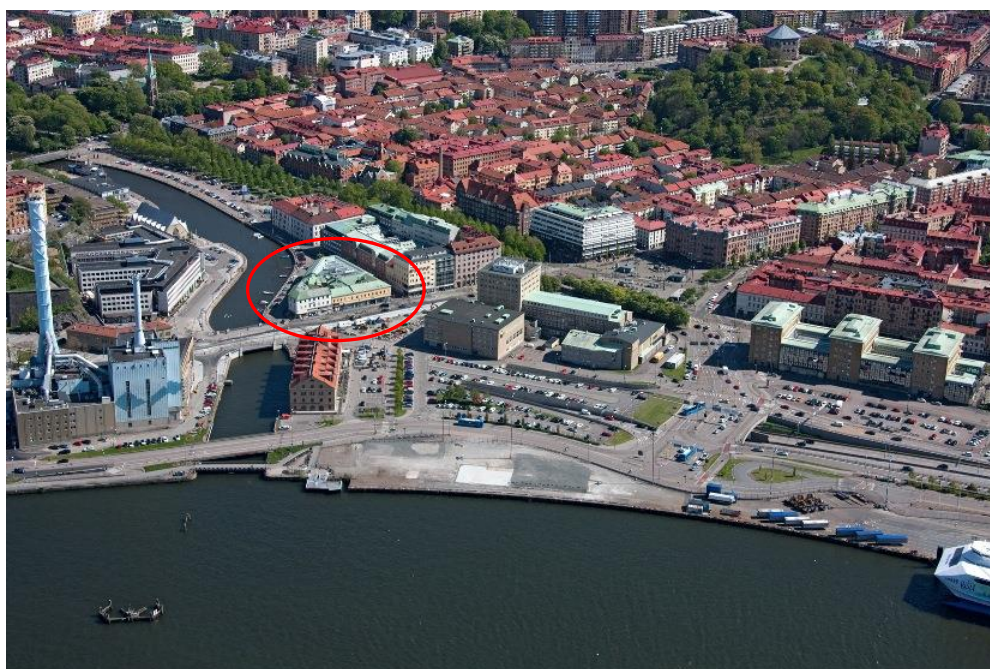
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att ge möjlighet att förtäta med blandstadsbebyggelse, med tillskott av bostäder och handel och kontor. Området ingår i riksintresse för kulturmiljö och en viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa föreslagna förändringar till den befintliga miljön.



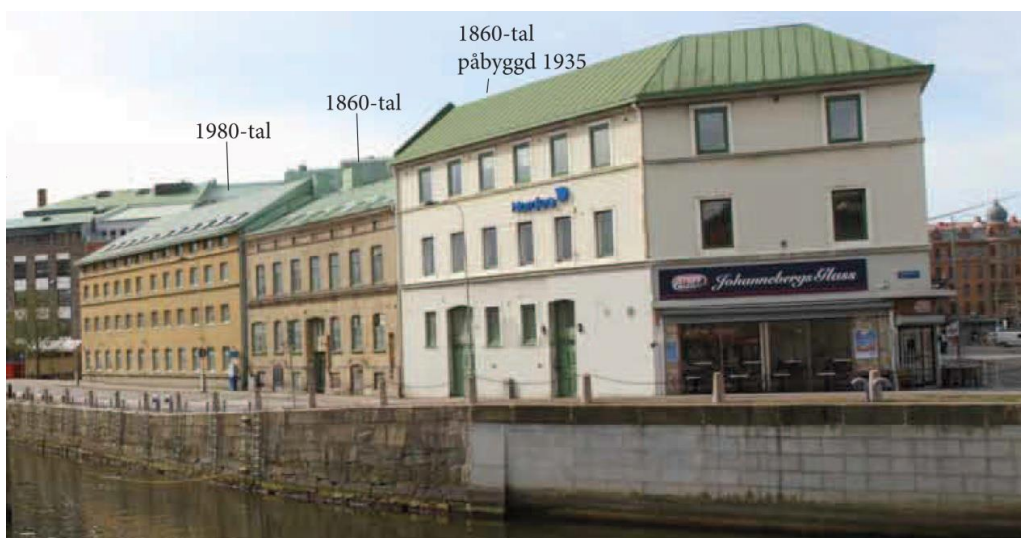
Orienteringskarta, planområdet rödmarkerat



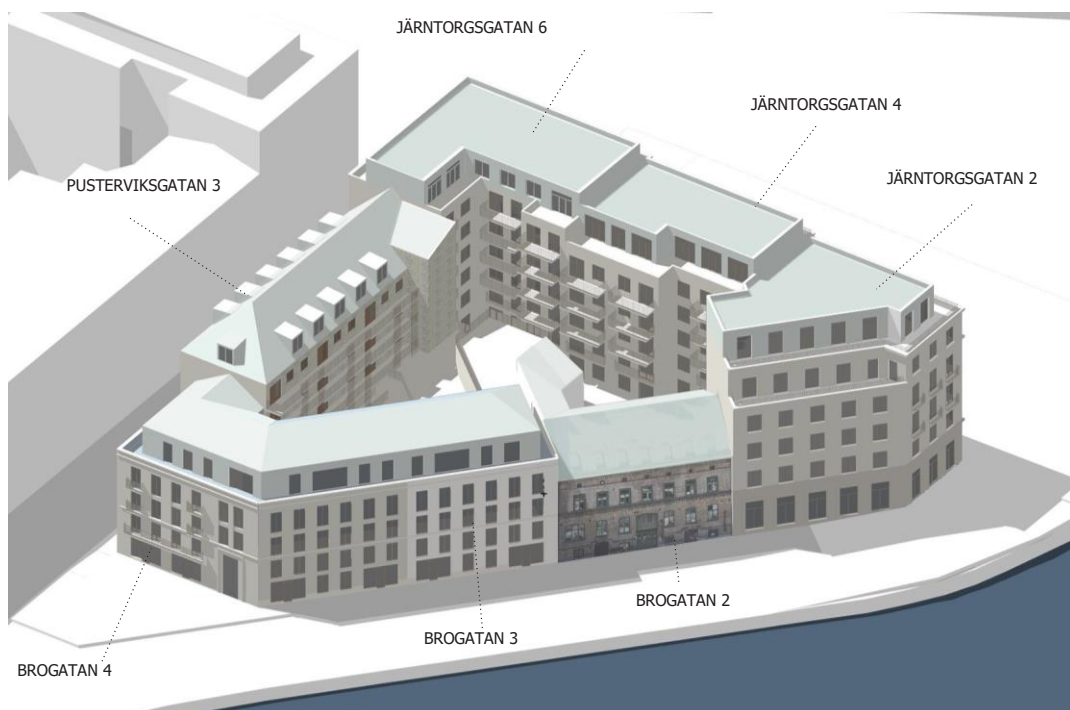
Snedbild/flygbild från nordväst

Planens innebörd och genomförande

Syftet med utvecklingen av kvarteret är att tillföra staden värden som stärker och utvecklar stadens centrum och attraktionskraft. Genom att komplettera kvarteret med nya bostäder och lokaler för verksamheter kan stadskärnan ges fler vistelsekvaliteter, tillgänglighet och trygghet. De östra delarna av bebyggelsen i kvarteret föreslås byggas på och de västra delarna föreslås rivas och ersättas med ny bebyggelse. Brogatan 2, som är det mest välbevarade av de äldre husen i kvarteret, bevaras och skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs. Planförslaget innebär att bebyggelse kan uppföras i 5 till 8 våningar. Ny och befintlig bebyggelse kan innehålla totalt cirka 130 bostäder samt 2300 m² lokaler för butiker, kontor och andra verksamheter i bottenvåningen.



Kv Röda Bryggan, befintligt utseende mot Brogatan vid Rosenlundskanalen



Föreslagen bebyggelse, översikt (Semrén & Månsson)

Överväganden och konsekvenser

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö och en viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa förändringar till den befintliga miljön. Kvarteret är beläget inom ett område där det bedöms vara möjligt med ombyggnader och bebyggelseförtätning. Överväganden har gjorts mellan olika intressen, dels det enskilda intresset att utveckla fastigheterna och dels det allmänna intresset att fler ska kunna bo och arbeta i innerstaden, samt det allmänna kulturmiljöintresset. Förslaget innebär påverkan på stadsbilden genom att kvarterets byggnadshöjder och totala volym ökar. En anpassning till omgivande bebyggelsekvarter och befintlig arkitektur har eftersträfvats som inordnar sig i stadssilhuetten. Den höga exploateringen kräver hög kvalitet i utformningen av gemensam utemiljö och goda kopplingar till lek- och rekreationsområden i närområdet.

Aktiva öppna bottenvåningar kan tillskapa fler vistelsekvalitéer för ett upplevelserikt gaturum i innerstadens gatulandskap och även stärka kvarteret och dess närliggande gator som ett av stadens centrala stråk, med såväl ökat gatuliv och visuella samband mellan stråken till Esperantoplatsen samt till planerad bebyggelse vid Masthuggskajen.

I planområdets närhet, vid Masthuggskajen, planeras för blandad stadsbebyggelse i högre skala, vilket även innebär en påverkan för siktlinjer och stadsbild som influerar kvarteret Röda bryggan. I illustrationer inom aktuellt planunderlag har inte stadsbilds- vyer framtagits som visar denna påverkan, samt hur kvarteret Röda Bryggan i dess kontext i befintlig innerstadsbebyggelse möter upp denna nya stadsbebyggelse.

Resultatet av detaljplanen innebär måttliga konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården. Stadsbildspåverkan kan bland annat ses i kvarterets västra del mot Järntorgsgatan, där bebyggelseskalan, i jämförelse med dagens lägre skala, i aktuellt planförslag ansluter till intilliggande kvarters skala, och därefter succesivt trappas ned mot kanalrummet. Volymen och byggnadshöjden påverkar och ger konsekvenser på aspekter av riksintresse för kulturmiljövård som stadsbilden vid kanalrummet med lägre front och trappning mot kanalrummet, bebyggelsetradition med låg skala samt gatumiljöer vid hamngator. Influensområdet bedöms som stort vid det öppna kanalrummet.

Trappningen har studerats för att kunna åstadkomma en fallande linje ner mot kanalrummet. Trappningseffekten synliggörs till viss del i aktuellt förslag och det regleras genom våningshöjder. Högpunkten i det sydvästliga hörnet är anpassad efter Pustervikskvarterets våningsantal. En konsekvens är en viss skalförhöjning. Detaljplanen innebär att för kvarterets mest kulturhistoriskt värdefulla byggnad Brogatan 2 införs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Genom en kvalitativ gestaltning bedöms planförslaget tillskapa nya värden för staden. Med förtätning av bostäder, kontors- och handelslokaler skapar kvarteret förutsättningar till en mer levande och blandad stadsmiljö. Bebyggelsens förändringar ger en viss negativ inverkan för kulturmiljövården och sammanvägningen är att de värden som staden tillförs uppväger förändringarna.

Om ingen ny detaljplan upprättas blir konsekvenserna bland annat att tillskottet av människor som bor och arbetar nära service och kollektivtrafik i innerstaden blir mindre.



Föreslagen bebyggelse, vy från Esperantoplatsen (Semrén & Månsson)



Befintlig vy från Esperantoplatsen

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Strategier för Göteborgs utveckling

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

Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd i byggnadsnämnden 2014. Strategin visar
platser med särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, där fler invå-
nare har närhet till samhällsservice såsom exempelvis mataffär, skola och

kollektivtrafik. Detta ska möjliggöras genom förtätning av den byggda staden.

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

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

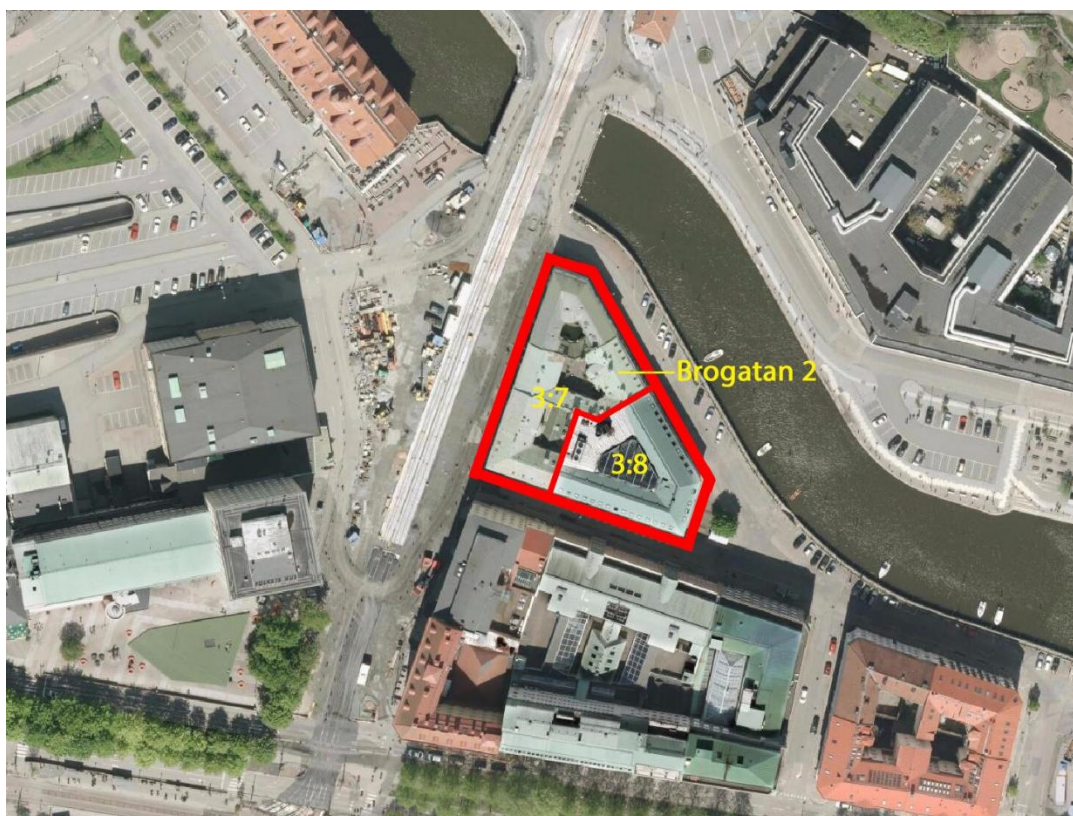
Vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige 2012, anger nya stadsutvecklingsincitament, på vilket sätt och med vilka kvaliteter de centrala utvecklingsområdena i Göteborg ska växa fram med tydlig målsättning att kraftsamla fram till 2021. Älvstaden ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och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

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

Program för Masthugget

Program för Norra Masthugget ligger till grund för detaljplanen. Programmet antecknades till byggnadsnämndens protokoll 2012-06-19 och föreslår för aktuellt kvarter en blandad bebyggelse, med detta avses en blandning ner på byggnadsnivå, t ex att bostäder, handel och kontor mm kan finnas i varje byggnad och inom varje kvarter. Kring Järnvågen bedöms höga byggnader fungera och studier i hur en högre bebyggelse kan möta den småskaliga äldre bebyggelsen i Haga rekommenderas. Programmet anger utgångspunkter som att tillkommande bebyggelse ges en varierad skala och omväxlande arkitektoniskt uttryck, med en flexibilitet som kan möta förändringar över tid och den småskaliga fastighetsindelningen ska eftersträvas.

Planens syfte och förutsättningar



Flygfoto med fastigheter samt Brogatan 2 markerade

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av kvarteret Röda Bryggan för att utveckla och stärka stadskärnan och stadsdelen som helhet med en tät bebyggelse med sammanlagt cirka 130 nya bostäder och cirka 2300 m² yta för verksamheter som handel och kontor med mera längs ett viktigt stråk i staden. Ett övergripande syfte är att fler ska kunna bo och arbeta nära kollektivtrafik och service. Detaljplanen ingår i Program för Norra Masthugget som godkändes av byggnadsnämnden 2012. Detaljplanen prövar möjligheten att förtäta med bostäder och lokaler i ett centralt läge inom den historiska stadskärnan.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö och en viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa föreslagna förändringar till den befintliga miljön. Som underlag för upprättande av detaljplan för området har det framtagits ett gestaltungsprogram samt en fördjupad kulturmiljöbeskrivning och antikvarisk konsekvensbeskrivning. Med stöd av dessa underlag har bebyggelsen på Brogatan 2 utpekats som viktig att bevara i sin helhet. Kvarteret bebyggdes omkring 1860 av bostadshus i 2-våningar med fasader av gult handslaget tegel.

Detaljplanen innebär att för Brogatan 2, utpekad som den mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaden, införs rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Restaurering av byggnad kommer att återställa fasaden på baksidan som under åren förvanskats.

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret inom ramen för riksintresset och kulturmiljövärden samt att förslaget ska tillföra värden i stadsbilden. Målsättningen är att

kvarteret och bebyggelsen kan stärka stadsdelens karaktär och tillföra än fler stads-kvalitéer och även värden som bidrar till att utveckla stråken i stadsrummet. Ny- och ombyggnader ska uppvisa en hög arkitektonisk kvalitet som skapar en visuell balans i förhållning till kulturmiljövärden och stadssilhuett.

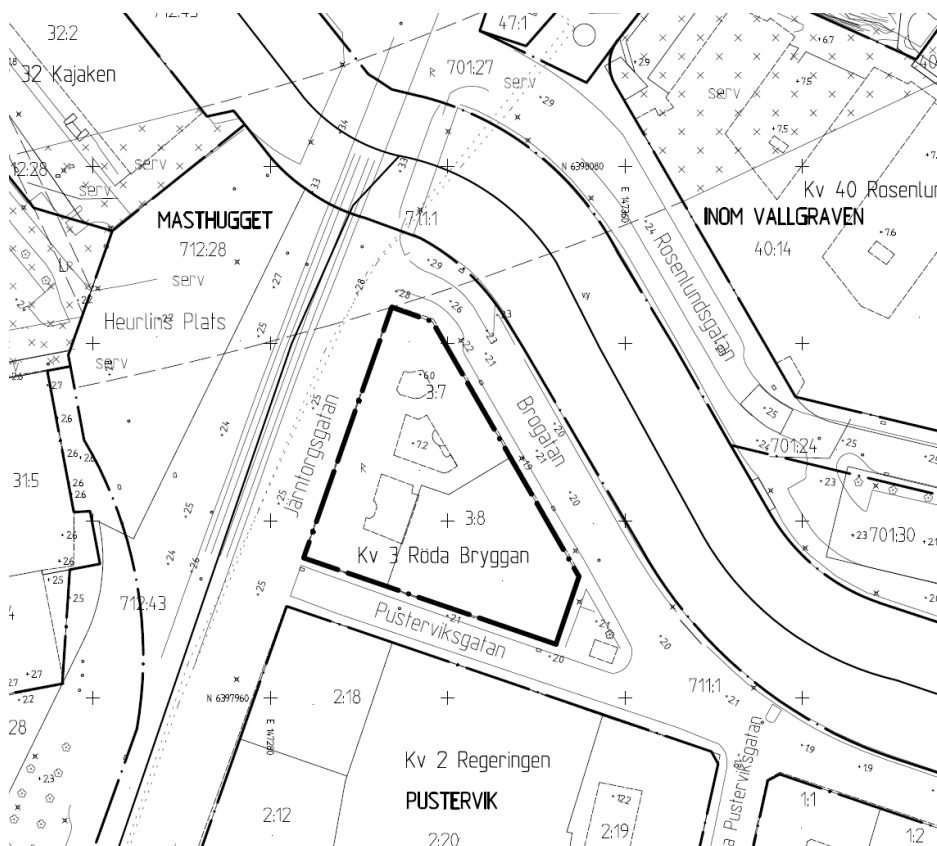
För att ge möjlighet att tillföra kvarteret ytterligare bostäder och verksamhetslokaler medger detaljplanen rivning av tre byggnader utmed Järntorgsgatan för att uppföra ny bebyggelse som trappas succesivt från fem våningar samt en indragen takvåning mot kanalen och upp till sju våningar samt indragen takvåning mot Pusterviksgatan. Det sydvästliga hörnets höjdpunkt är anpassad efter Pustervikskvarterets våningsantal. Varje byggnadsvolym inom kvarteret särskiljs genom varierande höjd, detaljering och material- och kulörval till en sammanhållen enhet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget nära Järntorget alldeles utanför Vallgraven sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar det minsta kvarteret, Kv Röda Bryggan, i stadsdelen Pustervik.

Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar och är till övervägande del uppdelat på två fastigheter. Pustervik 3:7 ägs av Gulins Fastigheter och Sverigehuset genom Järnporten Pusterviksgatan AB, Järnporten Bostad 2 AB, Järnporten Bostad 1 AB, Järnporten Brogatan 2 AB. Pustervik 3:8 ägs av Castellum Väst AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Bebyggelseområde med grö- och rekreationsytor. En blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

För Pustervik 3:7 gäller stadsplan 1480K-II-121 från 1866 som medger kvarter med bostäder och verksamheter. För Pustervik 3:8 gäller stadsplan 1480K-II-3676 från 1986 som anger kontor, samt tomtindelning 1480K-II-7816. Genomförandetiderna har gått ut. Stadsplaner och tomtindelning upphävs och ersätts av denna detaljplan inom planområdet.

En del av kvarteret (Pustervik 3:7) ingår i program för Norra Masthugget. Programmet föreslår att kvarteret ska användas för blandstad med i huvudsak bostäder och med utåtriktade lokaler i bottenplan. Parkering föreslås ordnas under mark och en bebyggelse med 5-7 våningar antyds. Ny bebyggelse föreslås trappa ner mot befintlig bebyggelse i östra delen av kvarteret.

Andra planprojekt i närområdet

Väster om området har planlagts för bostäder, verksamheter och allmän platsmark inom ett stort område vid Järnvägsgatan, inom större delen av programområdet för programmet för Norra Masthugget. En delvis storskalig bebyggelse med några mycket höga byggnader planeras. Vid Heurlins plats, mitt emot Kvarteret Röda Bryggan, planeras en ny byggnad för bostäder och verksamheter i cirka fem våningar. Lagerhuset och Folkets Hus föreslås få bevarande- och varsamhetsbestämmelser. En linbanestation planeras väster om Folkets Hus. Öster om området planeras en station för Västlänken. Vid Skeppsbron planeras ny kvartersbebyggelse med bostäder, verksamheter och allmän platsmark.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är till övervägande del bebyggt.

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska utredningar har tagits fram. Marken består av fyllnadsmaterial ovanpå lera och friktionsjord. Djupet till berg varierar från cirka 6 till drygt 20 meter inom området. Kvarteret Röda Bryggan ligger nära Götatunneln och nära kajkanten vid Rosenlundskanalen. Kajmuren är grundlagd på träpålar. Trafikkontoret anger att kanalernas kajmurar generellt är i dåligt skick i Göteborg. Vid Brogatan finns oklarheter kring stabilitetsförhållandena mot Rosenlundskanalen. Befintliga byggnader i kvarteret och i närområdet är delvis grundlagda med träpålar. Det har förekommit relativt stora variationer i grundvattennivåerna, främst under bygget av Götatunneln.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Bebyggelse mot Brogatan/Rosenlundskanalen

I den västra delen av kvarteret Röda Bryggan finns fyra äldre byggnader från omkring 1860 som idag innehåller verksamhetslokaler. Byggnaderna är de enda bevarade från den första nya kvartersutbyggnaden utanför Vallgraven som skedde efter att stadens försvarsvallar revs i början av 1800-talet. De fyra äldre byggnaderna i kvarteret upp-tar tre ursprungliga tomter som senare slagits samman till en fastighet. Byggnaderna har genomgått förändringar efter att de byggdes omkring 1860. Brogatan 2 från 1859 är mest välbevarat, och det enda huset i kvarteret som har ursprungligt fasaduttryck med tegelfasad mot gatan. Järntorgsgatan 2, 4 och 6 har förändrats kraftigt till fasaduttrycket. Hörnhuset mot Brogatan och Järntorgsgatan, med adress Järntorgsgatan 2, har byggts på med en tredje våning men har delar av bottenvåningens ursprungliga fasader bevarade.

Tre små innergårdar med gårdshus finns i den äldre delen av kvarteret. De tre gårdsmiljöerna är delvis välbevarade men de har också genomgått stora förändringar. Gårdsrummet vid Brogatan 2 och Järntorgsgatan 4 är det mest välbevarade gårdsrummet i kvarteret, med ett gårdshus som troligen byggdes som en magasinsbyggnad vid samma tid som gathusen. Gemensamt för de tre gårdarna är att de är överbyggda i ett våningsplan.

I den östra delen av kvarteret finns en enhetlig bebyggelse från omkring 1986 med kontorslokaler och en inglasad gård. I en källarvåning finns skyddsrum, tekniska utrymmen samt ett parkeringsgarage med infart från Pusterviksgatan. Denna bebyggelse ligger inom en fastighet som bildats genom sammanslagning av de övriga tre av de ursprungliga sex tomterna i kvarteret, vars ursprungliga bebyggelse revs i början av 1980-talet.

Riksintresse, fornlämning

Hela planområdet ligger inom områden som har bedömts vara kulturmiljöer av riksintresse och ingår i riksintresse för kulturmiljövård enligt Miljöbalken 3 kap. Riksintresset benämns "Göteborgs innerstad" och har beteckning O 2:1-5. Norra delen av

kvarteret omfattas av delområdet som omfattar 1600-talsstaden inom Vallgraven, och södra delen omfattas av delområdet som omfattar Haga med Pustervik och östligaste Masthugget.

Riksintressebeskrivningen lyfter bland annat fram 1600- och 1700-talens fästnings- och kanalstad och det tidiga 1800-talets stadsutveckling med bältet av ny bebyggelse och planteringar som anlades på det nedlagda befästningsområdet. Kanalstadens vattenstråk, byggnadstraditionen med dominerande låg bebyggelsehöjd, samt det gula ”Göteborgsteglet” lyfts också fram. Länsstyrelsen har under planprocessen specificerat Riksintressets aspekter för det aktuella området och kvarteret. Karaktäristiskt för miljön och viktigt för riksintresset är bland annat:

- Kvarterets låga skala mot kanalrummet, och den successiva nedtrappningen av bebyggelsens höjd inom stadsdelen Pustervik, från Allén till kanalrummet. Brogatan 2 anger skalan som bebyggelsen bör förhålla sig till.
- Kvarteret har ett stort influensområde i det öppna kanalrummet och upplevs som fond i viktiga siktlinjer. Hörnbyggnaden Brogatan/Järntorgsgatan har stor betydelse i detta avseende.
- Indelningen av bebyggelsen mot kanalen som följer den historiska småskaliga fastighetsindelningen.
- Fasadmaterialen tegel och puts samt taklandskap som ansluter till äldre bebyggelse.
- Även fornlämning i form av rester av befästningar som finns under mark är en väsentlig del av riksintresset.

Hela planområdet ingår i fornlämning RAÄ Göteborg 216:1 och berör befästningsverk i form av bastionen Regeringen med tillhörande vallgrav som tidigare fanns på platsen. Fornlämningen skyddas genom Kulturmiljölagen 2 kap och Länsstyrelsen beslutar om tillstånd till ingrepp i den. Dessa lämningar under mark är också en del av riksintresse för kulturmiljö.

Kulturmiljöunderlag

Området ingår i kommunens bevarandeprogram som bland annat anger att de två byggnaderna vid Brogatan 2 och Järntorgsgatan 2 är särskilt intressanta.

Det har tagits fram flera kulturmiljöunderlag och tekniska undersökningar som beskriver kvarterets bebyggelse och miljöer. En fördjupad kulturmiljöbeskrivning för hela stadsdelen Pustervik har tagits fram (*Archidea 2012-05-31*). En kulturhistorisk undersökning har tagits fram för kvarteret Röda Bryggan (*Lindholm restaurering 2007-06-01*). Ett antikvariskt bedömningsunderlag för vallgravsstråket har tagits fram i samband med studier för nya broar över vallgraven (*Stadsbyggnadskontoret/Archidea/Mats&Arne arkitektkontor 2016*). Fördjupad kulturmiljöbeskrivning (*Archidea 2012-05-31*) visar att byggnaden vid Järntorgsgatan genom omfattande om- och tillbyggnader har förvanskats.



Gårdsmiljö vid Brogatan 2/Järntorgsgatan 4. Till vänster gårdshuset, till höger gårdsfasaden på Järntorgsgatan 4.



Befintlig baksida vid Brogatan 2.



Befintligt gårdsrum Järntorgsgatan 6.

En antikvarisk konsekvensbeskrivning av detaljplaneförslaget har tagits fram utifrån tillgängliga underlag (*Stadsbyggnadskontoret 2018-04-23*). Konsekvensbeskrivningen innehåller beskrivningar av miljöer och värden och av planförslagets konsekvenser. Slutsatser i kulturmiljöunderlagen och den antikvariska konsekvensbeskrivningen beträffande befintlig situation är bland annat:

- Området har strategisk betydelse för berättelsen om Göteborgs historiska identitet som befäst handels- och sjöfartsstad. Den pragmatiskt framvuxna och successivt förändrade miljön, med enkla tegel- och putsfasader, har stark anknytning till hamn, sjöfart och till den tidiga industriutvecklingen i området. Det fåtal miljöer som fortfarande kan berätta om detta har ett mycket stort kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde, och är en central del av riksintresset för kulturmiljövård. Kvarteret Röda Bryggan har en viktig roll i detta genom sin sammanhållna skala, sitt byggnadsskick och genom sitt exponerade läge.
- Nedtrappningen av stadsdelens skala mot kanalrummet samverkar med Rosenlundssidan till att stärka kanalrummets inramning. Pustervikssidans relativt

enhetliga takfotshöjd bildar sammanhållna linjer utmed vallgravens krökning och bidrar till att förtydliga kanalrummet.

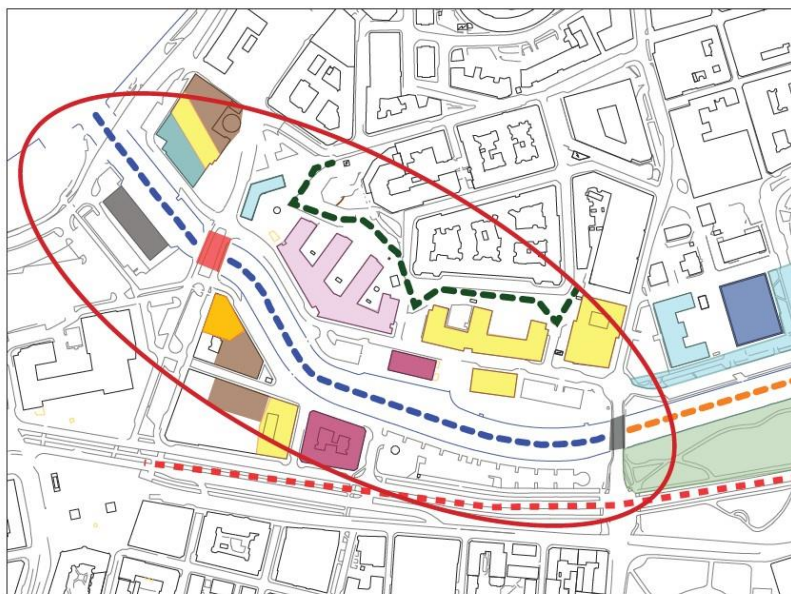
- Kvarteret Röda Bryggan samspelar med fabriksbyggnaden vid Esperantoplat- sen, samt bildar tillsammans med Lagerhuset ett portmotiv vid länken mellan den historiska stadskärnan inom vallgraven och stadsdelarna kring Järntorget.
- Brogatan 2 är den enda byggnad som idag kan visa på kvarterets ursprungliga fasaduttryck. Övriga äldre byggnader i kvarteret Röda Bryggan har förvans- kade fasader men kan visa på områdets ursprungliga skala, och har potential att visa på kvarterets ursprungliga karaktär om de restaureras.
- Gårdsmiljön vid Brogatan 2 och Järntorgsgatan 4 har stora kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvaliteter.



Bevarandeprogram 1987, exempel på värdefulla byggnader svartmarkerade

Teckenförklaring

- 1670-1720
- - 1820-tal
- - 1830-tal
- 1830-60-tal
- 1850-tal
- 1860-tal
- - 1860-tal
- 1870-tal
- 1910-tal
- 1950-tal
- 1960-tal
- 1970-tal
- 1980-tal
- 1990-tal
- 2000-2010
- 2010-tal



Karta med i området synliga tidsskikt. Det aktuella området är inringat med rött.

Berättarinnehåll från olika tidsperioder som påverkar den aktuella delen av vall- gravsstråket (Stadsbyggnadskontoret/Archidea/Mats&Arne arkitektkontor 2016)



Foto från norr mot Brogatan/Järntorgsgatan



Foto från nordväst, det vita hörnhuset är Järntorgsgatan 2, den låga gula bebyggelsen till höger är Järntorgsgatan 4-6



Rosenlundskanalen västerut omkring 1900, Kv Röda Bryggan till vänster (Göteborgs Stadsmuseum)

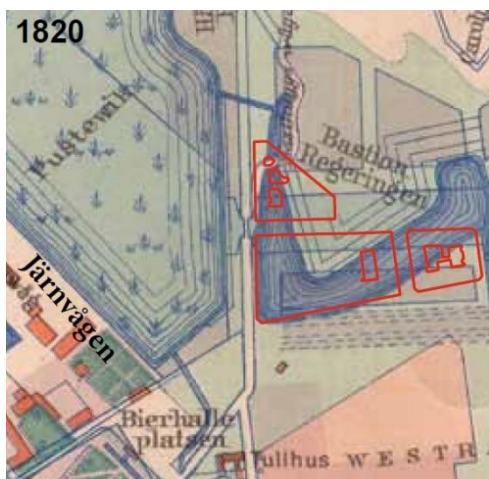
Byggnadernas tekniska status

Gulins fastigheter har låtit ta fram ett utlåtande över grundläggningsförhållanden för de fyra äldre byggnaderna i kvarteret (*Tellstedt 2006-06-13*). Utlåtandet fokuserar på påverkan av byggnationen av Götatunneln. Slutsatserna är att bestående grundvattensänkningar sannolikt har skett till följd av tunnelbygget samt att sättningar, delvis stora sådana, skett inom stora delar av fastigheterna på grund av tunnelbygget. Utlåtandet anger också att skador på byggnader och grundläggning fanns även innan tunnelbygget, och att grundförstärkning hade behövts så småningom även utan den

påverkan som tunnelbygget innebar. Utlåtandet rekommenderar att byggnaderna grundförstärks så snart som möjligt, att sättningssprickor åtgärdas och att lutande golv riktas upp i de rum där detta behövs. Utlåtandet anger att lyftning och riktning av hela byggnaderna med domkrafter är tekniskt och ekonomiskt möjligt, men avråder från detta på grund av risken att förvärpa uppkomna skador på murverk.

Stadsbyggnadskontoret har låtit ta fram en byggnadsteknisk utredning för Brogatan 2 (ÅF 2015-09-28). Slutsatserna är att byggnaden måste grundförstärkas för att den inte ska riskera att få allvarliga skador, att liknande grundförstärkningar har gjorts i Göteborg med goda resultat samt att det är fullt möjligt och ekonomiskt försvarbart att bevara byggnaden. Utredningen anger att kostnaden för att bevara och renovera byggnaden är mycket mindre än vad det skulle kosta att riva och sedan återuppbbygga den.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har en överenskommelse träffats 2008 där Trafikverket betalat ut ersättning till fastighetsägaren för att åtgärda skador som uppkommit till följd av byggnationen av Götatunneln och genomföra åtgärder som måste tidigare läggas på grund av tunnelbygget.



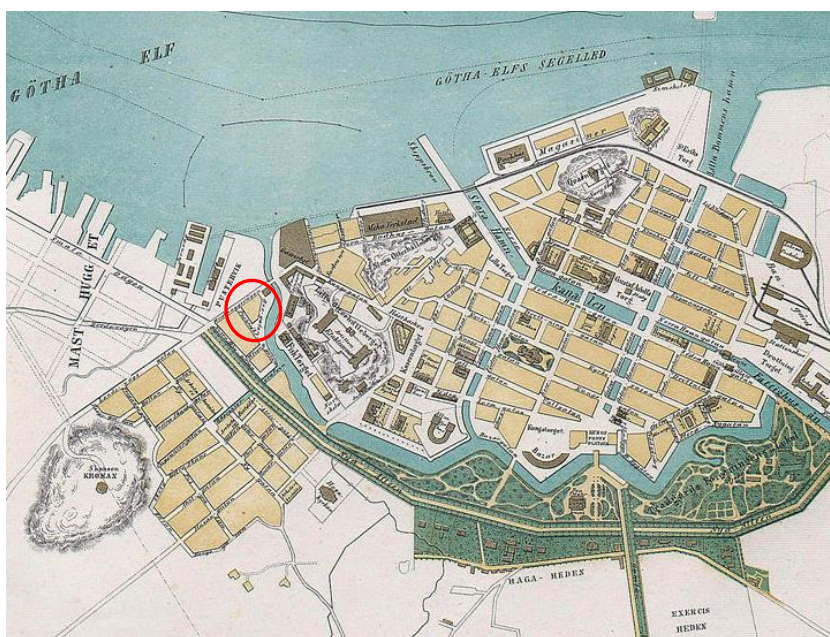
Området 1820, med lägen för den blivande stadsdelens tre kvarter (Archidea)



Områdets utbyggnad, till vänster 1860 (1923 års kartverk), till höger karta från 1872

Historik

- Under 1800-talets första hälft rivs befästningsanläggningarna på platsen och vallgraven leds delvis om till ett nytt läge. Marken torrlägg. Parkstråk och Nya Allén planeras på det tidigare försvarsområdet.
- Under 1850-talet upprättas stadsplan. Den nya stadsdelen Pustervik med tre kvarter planeras mellan Vallgraven och Nya Allén. Fabriksområdet i Rosenlund växer fram. Fabriksbyggnaden vid Esperantoplatsen uppförs.
- Omkring 1860 börjar stadsdelens västra del, kvarteret Röda Bryggan och kvarteret Regeringen, att bebyggas. Bebyggelsen vetter mot Rosenlundskanalen och mot en av stadens infartsvägar (nuvarande Landsvägsgatan/Järntorgsgatan), och är den första nya kvartersbebyggelsen utanför vallgraven efter att stadens försvarsvallar rivits. I kvarteret Regeringen byggs trevåningshus och i kvarteret Röda Bryggan byggs tvåvåningshus.



Plan av Göteborg 1862, kvarteret Röda Bryggan markerat med röd ring

- Alla de sex ursprungliga tomterna i kvarteret Röda Bryggan bebyggs omkring 1860. För Brogatan 2 anges byggnadsåret 1859. Innehållet är bostäder och verksamheter. Bebyggelsen mot gatorna uppförs som enskilda byggnader men med liknande fasaduttryck och -material samt en enhetlig tvåvåningsskala. Gult tegel är det dominerande fasadmaterialet. Gårdshuset vid Brogatan 2/Järntorgsgatan 4 byggs troligen samtidigt som gathuset.
- Under 1860- och 70-talen sker förändringar av bland annat portar, fönster och gårdshus. På Brogatan 2 flyttas portgången och gårdshuset sammanbyggs med gathuset omkring 1870.
- Omkring 1900 sker ombyggnader av bottenvåningarnas handels- och serveringslokaler.
- Under 1930-talet omdanas husen mot Järntorgsgatan. Hörnhuset Järntorgsgatan 2 byggs på med en våning och får putsad fasad. Avväxlingar och rivningar av murverk samt överbyggnad av gårdar görs för att öppna upp stora

sammanhängande handels- och serveringslokaler med stora skyltfönsteröppningar i bottenvåningarna mot Järntorgsgatan.

- Under 1960- och 70-talen sammanbyggs husen ytterligare interiört och de två husen Järntorgsgatan 4 och 6 får en enhetlig putsad fasad.
- Under 1900-talet rivs successivt all ursprunglig bebyggelse i det intilliggande kvarteret Regeringen.
- I början av 1980-talet rivs den ursprungliga bebyggelsen inom kvarterets östra del, bestående av tre byggnader inklusive gårdar. Kritik framförs mot rivningen av kulturhistoriskt intressanta miljöer. De tre ursprungliga tomterna slås samman till en fastighet som utökas något mot öster på tidigare allmän platsmark. Fastigheten planläggs för kontorsändamål och bebyggs omkring 1986 med en enhetlig bebyggelse med gemensam överglasad gård. Anpassning av bland annat skala, taklandskap fasadmateriäl och uttryck görs med hänsyn till kulturmiljövärden. Kritik framförs bland annat mot bristande anpassning till äldre bebyggelse och mot att det inte planläggs för några bostäder i kvarteret som nu består av enbart verksamheter.
- Omkring 2000 byggs Götatunneln vilket orsakar sänkning av grundvattennivåer och påskyndar sättningsskador på de äldre byggnaderna i kvarteret. En del av fabriksbyggnaden vid Esperantoplatsen rivs på grund av tunnelbygget.



Vy söderut längs Järntorgsgatan omkring sekelskiftet 1900 resp. 1908 (Göteborgs Stadsmuseum)



Till vänster hörnhuset Brogatan/Järntorgsgatan innan påbyggnaden med en tredje våning som gjordes 1935 ("Ett köpmanshus i Göteborg", O Gulin 2000). Till höger en vy söderut 1966 ("Pustervik, Rosenlund, Järntorget", S Gulin 1974)



*Järntorgsgatan mot norr 1951, Kv Röda Bryggan till höger
(Göteborgs Stadsmuseum)*

Sociala förutsättningar

Järntorget och Olof Palmes plats är viktiga mötesplatser. Järntorgsgatan är ett viktigt stråk som binder samman olika stadsdelar i centrala Göteborg. Kvarteret har historiskt haft bostäder och blandade verksamheter. I senare tid har innehållet varit kontor och verksamheter med en stor variation, bland annat inom kultur. Närmaste stadspark är Kungsparken, cirka 500 m från planområdet. Slottsskogen ligger cirka 1,5 km från området. Närmaste stadsdelsparker är Skansberget och Haga kyrkoplan, båda cirka 400-500 m från området.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Järntorget ungefär 200 m från planområdet. Tillgängligheten anses mycket god.

GC-väg finns längs Järntorgsgatan. Längs södra älvstranden och i Allén finns cykelvägar som ingår i pendlingscykelnätet. Låncyklar "Styr & Ställ" finns vid Olof Palmes plats.

Lokalgator med blandad trafik omgärdar kvarteret. Parkering finns i garage under mark i den östra delen av kvarteret. Koppling till E45 finns vid Järntorgsmotet.

I närområdet finns ett stort utbud av småskalig handel och service som butiker, kaféer, restauranger, vårdcentral, bank och utbildning. Större butiker för dagligvaruhandel finns inom 400 m från planområdet.

I Majorna/Linné är det brist på förskolor och grundskolor. Det finns ingen förskola i stadsdelen Pustervik. De närmaste förskolorna finns i Haga, Masthugget och Kungshöjd. De närmaste grundskolorna för yngre barn är Hagaskolan, Gustaviskolan och Oscar Fredriksskolan.

Teknik

Befintliga tekniska anläggningar så som VA, fjärrvärme, el och tele finns i anslutning till planområdet. I Brogatan finns en fjärrvärmeledning nära planområdets befintliga byggnader.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbillerutredning har upprättats (*Norconsult, 2018-05-29, 2019-01-17*). Utredningen anger att det finns störande buller från väg- och spårtrafik i området, dock klaras gällande riktlinjer. För planerad bebyggelse beräknas riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras utmed samtliga fasader i kvarteret. Högsta ekvivalenta ljudnivå är 60 dBA vid fasad mot Järntorgsgatan. Riktvärdet för uteplats uppfylls för hela innergården samt för större delen av fasaderna mot innergården dvs både för privat och gemensam uteplats. Nattetid (kl 22-06) dominerar ekvivalent ljudnivå från trafik över verksamhetsbuller.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram (*Norconsult 2018-04-18*). Utredningen visar att planområdet påverkas av måttliga störningar från vibrationer som alstras av spårvägs- och fordonstrafik.

Verksamhetsbuller

En utredning av verksamhetsbuller från Rosenlundsverket och Stena Line har tagits fram för angränsande detaljplan vid Järnvägsgatan (*Stadsbyggnadskontoret 2017-12-21*). Av utredningen kan dras slutsatser även för planområdet för föreliggande detaljplan. Prognosår är 2020. Industribuller från Rosenlundsverket och Stena Line bedöms inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad vid planområdet.

Risk

En riskutredning har tagits fram rörande närheten till värmeverket Rosenlund som producerar fjärrvärme och el genom förbränning av naturgas och olja (*Cowi 2013-06-11*). Riskutredningen syftar till att klarlägga om föreslagen exploatering är möjlig avseende omfattning och geografisk placering i närheten av Rosenlundsverket.

Luftkvalitet

En luftmiljöutredning har tagits fram för angränsande detaljplan vid Järnvågsgatan (Cowi 2017-06-28). Utredningen täcker även in det aktuella planområdet för föreliggande detaljplan. Halterna av luftföroreningar inom planområdet bedöms ligga under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Miljöförvaltningens bedömning är att utsläpp från Rosenlundsverket har ytterst marginell påverkan på luftföroreningshalterna på platsen och att en potentiell ökning av utsläppen inte medför ökad risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid.

Den utredning som tagits fram i detaljplanearbetet för Järnvågsgatan med flera (Luftkvalitetsutredning till detaljplan för Järnvågsgatan, Cowi 2017-12-17)) har detaljerat beräknat såväl de totala halterna av kvävedioxid som bidraget från Rosenlundsverket i ett närliggande område. Beräkningarna visar att på låg nivå (0-25 m) är bidraget från Rosenlundsverket inte så pass stort att det risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid föreligger, inte heller vid kalla vintrar med högre utsläpp. Miljöförvaltningen bedömer att beräkningsresultaten även är tillämpbara för Kvarteret Röda Bryggan. Sammantagen visar därför utredningen att risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid är liten på den aktuella platsen.

Översvämningsrisk

Kvarteret kan påverkas av höga vattenstånd. Marken vid kvarterets norra hörn ligger på +2,8 vilket är skyddsnivån för översvämningsrisk i centrala Göteborg. De omgivande gatornas marknivå faller av mot söder och ligger som lägst på +2,0 vid kvarterets sydöstra hörn. Järntorgsgatans marknivåer har höjts för några år sedan i samband med spårvägsdragning och varierar mellan +2,5 och +2,8. Marken ligger lägre lokalt vid befintliga entréer.

Markmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade förorenade områden.



Brogatan 2, fasad mot Brogatan

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger att befintliga byggnader i kvarterets västra del rivs och nya byggnader för bostäder och verksamheter uppförs. Detaljplanen medger att befintlig bebyggelse i kvarterets östra del byggs på med fler våningar, alternativt rivs och ersätts med ny bebyggelse för bostäder och verksamheter.

Planen föreskriver bevarande av Brogatan 2 som är det mest välbevarade av de äldre husen i kvarteret, både rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs. Planen föreskriver också, med undantag för Brogatan 2, att det ska vara verksamheter i bottenvåningen. Ny och befintlig bebyggelse kan innehålla totalt cirka 130 bostäder samt 2300 m² lokaler för butiker, kontor och andra verksamheter. Del av gårdsmiljö kommer även att restaureras och återskapas.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna/fastighetsägarna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Föreslagen bebyggelse, sedd från norr (Semrén & Månsson)

Bebyggelse

Markanvändning

Detaljplanen föreslår att nya byggnader blir möjliga inom kvarteret. Den äldre bebyggelsen väster om Brogatan 2 och längs med Järntorgsgatan rivs och ersätts med nya byggnader i 6-8 våningar. Befintlig bebyggelse i kvarterets östra del, vid Brogatan och Pusterviksgatan, föreslås kunna byggas på till en höjd av 5-6 våningar.

I hela kvarteret, förutom för Brogatan 2, medges användningen B₁CP₁ – Bostäder, dock ej i bottenvåning, centrum, parkering under mark. Bostäder tillåts i princip inte i bottenvåningen, eftersom blandade funktioner samt aktiva stadsmässiga

bottenvåningar med utåtriktade verksamheter eftersträvas. För Brogatan 2, som ska bevaras, medges användningen BC – Bostäder, centrum. Till skillnad från resten av kvarteret tillåts bostäder även i bottenvåningen, med syfte att bevarandevärdena ska kunna tillgodoses på det sätt som bedöms mest lämpligt.

Inom användningen centrum ryms all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Avsikten är att befolka kvarteret dagtid och åstadkomma en livfull stadsmiljö med butiker, restauranger och andra servicefunktioner.

Med parkering under mark avses bil- och cykelparkering. Bilparkering får endast ordnas under mark i kvarteret. In- och utfart mot kringliggande gator tillåts. I den östra delen avses befintlig källare med parkeringsgarage vara kvar. Funktionen som skyddsrum ska vara kvar. I den västra delen avses ny källare med garage anläggas.



Föreslagen bebyggelse, fasader mot Brogatan (Semrén & Månsson)



Föreslagen bebyggelse, fasader mot Järntorgsgatan (Semrén & Månsson)

Bevarande och rivning

Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för gathuset vid Brogatan 2 inom fastigheten Pustervik 3:7. Skyddsbestämmelserna, betecknade med ”q”, innebär bland annat att byggnaden inte får rivas och att ursprungligt utseende inte får förändras. Varsamhetsbestämmelserna, betecknade med ”k”, innebär bland annat att underhåll ska ske på sätt som är anpassade till ursprungligt eller tidstypiskt utförande. Mot gården ska en mindre tillbyggnad rivas och takfoten återställas. Takkupor får tillskapas mot gården.

Detaljplanen innebär att de övriga tre äldre byggnaderna samt gårdsmiljöer rivs. Krav kommer ställas på undersökning och dokumentation vid rivning. För Brogatan 2 kommer fasaden mot gårdsrummet att restaureras.

Byggrättens volym och exploateringsgrad

Kvarterets befintliga princip med bebyggelse som placeras i huvudsak längs gatorna, kring överbyggda innergårdar, kvarstår. Gårdsytan föreslås vara uppdelad i två delar och upphöjd en våning i förhållande till kringliggande marknivå så att verksamheter och bostadskomplement kan inrymmas i bottenvåningen inom hela kvarterets yta. Bestämmelse finns att ”Marken får underbyggas med källare. Byggnad får inte uppföras”. Avsikten är att komplementbyggnader inte får uppföras på gårdsytan, men under gården får verksamheter och garage etcetera inrymmas. Gårdsrum kommer att vara upphöjt en våning ovan markplan. Under gårdsrummet blir det en våning i markplan samt källare/parkering under markplan, detta gäller hela kvarteret utom Brogatan 2.

De tre äldre befintliga byggnaderna längs Järntorgsgatan föreslås rivas och ersättas med nya byggnader i 6-8 våningar varav den översta våningen är indragen från gatu-fasaden. Bebyggelsens höjd mot Järntorgsgatan trappar ner stegvis från Pusterviksgatan i söder till kanalrummet i norr, med syfte att inordna sig till stadsdelen Pusterviks princip med succesiv nedtrappning från Allén till kanalrummet. De föreslagna höjderna regleras så att trappningen sker i tre steg vilket ansluter till principen för kvarterets ursprungliga tomtindelning. Direkt väster om Brogatan 2, som ska bevaras, föreslås den nya bebyggelsen ha 6 våningar varav de översta 2 våningarna indragna och trappande så att fasaden i gatuliv blir högst 4 våningar hög, av hänsyn till den lägre byggnaden Brogatan 2.



Föreslagen bebyggelse, fasader mot Pusterviksgatan (Semrén & Månsson)

Bebyggelsen i kvarterets östra del, uppförd på 1980-talet, föreslås byggas på med 2 respektive 3 våningar. Höjden mot Brogatan blir 5 våningar varav den översta våningen är indragen, så att fasaden i gatuliv blir högst 4 våningar hög, med hänsyn till den lägre byggnaden Brogatan 2. Höjden mot Pusterviksgatan blir upp till 6 våningar plus inredd vind.

Höjderna regleras med byggnadshöjd,nockhöjd och våningsantal. Syftet med höjdbegränsningarna är att säkerställa en god miljö, framför allt med avseende på stadsbild, ljusförhållanden och boendekvaliteter. Höjden på byggnaderna regleras med plushöjder utifrån stadens nollplan. Reglering med högsta nockhöjd begränsar takkonstruktionens höjd. Enskilda tekniska element som hissmaskinrum, skorstenar och fläktthubar

får sticka upp ovanför angiven högsta nockhöjd, men inte större byggnadsdelar som fläktrum.

Mot innergård tillåts takkupor på de byggnader som har takfall. På mittenhuset på Pusterviksgatan tillåts även takkupor på byggnad med takfall ut mot gata. Se föreslagna bebyggelse ovan illustration.

Balkonger kan placeras mot innergårdarna. Balkonger mot gatorna begränsas av kulturmiljö- och stadsbildsskäl. Mot Brogatan/kanalrummet medges inga balkonger. Mot Järntorgsgatan medges franska balkonger. Mot Pusterviksgatan medges större balkonger som är indragna, med hänsyn till det smala gaturummet. Där någon typ av balkong medges finns begränsning av balkongernas sammanlagda utbredning på fasaderna, och av balkongernas lägsta höjd över gatunivån.

Exploateringsgrad

Den föreslagna bebyggelsen innebär en hög exploatering med en exploateringsgrad på cirka 5,0 inom kvartersmarken. Detta är jämförbart med vissa planerade bostadskvarter i den intilliggande detaljplanen vid Järnvågsgatan. Kvarteret Röda Bryggan är ett relativt litet kvarter vilket innebär små gårdsytor och begränsade möjligheter till gemensamma utevistelse-, lek- och grönytor i kvarteret. Det kan finnas motiv till en hög exploatering utifrån att det mycket centrala läget kan erbjuda andra kvaliteter.

Innergårdar

På innergårdarna behöver det finnas plats för gemensam utemiljö och utevistelse och lek för barn. Under mark möjliggörs i större delen av kvarteret en källarvåning med parkeringsgarage, skyddsrum med mera. I markplan möjliggörs ett helt våningsplan med verksamhetslokaler samt bostadskomplement som cykelförråd. Några mindre gårdshus föreslås i mitten av kvarteret, i anslutning till befintligt gårdshus som delvis ska bevaras. Gårdsytorna är terrassbjälklag ovanpå verksamhetslokaler eller takterrasser ovanpå gårdshus med bostäder.

Dagsljus

Boverket ställer krav på att rum i bostäder och arbetsplatser ska ha god tillgång till direkt dagsljus. Boverkets allmänna råd anger att beräkningar för dagsljusfaktor 1,0 % kan tillämpas där schablonberäkningar av fönsterarea inte bedöms vara tillräckligt. Brist på dagsljus kan innebära negativa hälsoaspekter och ökat behov av artificiell belysning.

Kvarterets föreslagna utformning ger utmanande ljusförhållanden utifrån kvartersmått och delvis även utifrån gaturum eftersom Pusterviksgatan är smal i relation till byggnadshöjderna. Därför är schablonberäkning av fönsterarea inte tillräckligt.

En dagsljusstudie har tagits fram (*Bengt Dahlgren/Semrén & Månsson 2018-04-12*) med syfte att utifrån förhållanden vid fasad bedöma förutsättningarna att klara dagsljuskraven i kvarterets byggnader. Slutsatsen är att dagsljuskraven inte kan uppfyllas i alla delar där planförslaget medger bostadsändamål, men att alternativa lösningar kan studeras i bygglovskedet. Dagsljusstudien utgår från föreslagna utformning med loftgångar i den smalaste delen av kvarteret. Loftgångar har stor negativ inverkan på dagsljus eftersom de avskärmar det direkta himmelsljuset. Ett exempel på lösning är att göra etagelägenheter, vilket kan minska behovet av loftgångar. En möjlighet är att

ha invändiga trapphus istället för loftgångar. Ett annat exempel som anges är att anordna bostadskomplement istället för bostäder i svåra lägen. Dagsljusförhållanden granskas i bygglovskedet där avsteg från kraven eventuellt kan göras. Ett tänkbart avsteg kan vara att säkerställa att något eller några rum i en bostad klarar kraven, om inte hela bostaden gör det.

Beträffande verksamhetslokaler i bottenvåningen bedöms dagsljuskraven kunna uppnås i de flesta lägen men inte vid Pusterviksgatan. I djupa verksamhetslokaler kan de inre delarna nyttjas för lager eller liknande funktion som inte är stadigvarande arbetsplats.

Fönsterstorlek har betydelse för dagsljusinfallet i ett rum, men vid de svåraste lägena bedöms inte förutsättningarna finnas för att klara dagsljuskraven ens med maximal fönsterarea. Att välja ljusa fasadkulörer på gårdsfasader kan ha viss inverkan på upplevelse samt på reflekterat dagsljus, men har mindre betydelse eftersom det reflekterade ljuset är en mindre andel av det totala dagsljusinfallet i rum, och eftersom en stor del av fasaderna är fönsterytor vilka beräknas ge mycket liten reflektion av himmelsljus.

Solljus och skuggning

Solstudier har tagits fram (*Semrén & Månsson 2018-08-23*). Den föreslagna bebyggelsens skuggning vid vårdagjämning (omkring 20 mars) och vid sommarsolstånd redovisas. Solförhållanden vid höstdagjämning (omkring 20 september) är lika förhållandena vid vårdagjämning. Solstudierna visar bland annat att gatumarken vid en fastighet vid Rosenlundsgatan kommer att skuggas mer än idag vid ett klockslag på eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning, men att det vid sommarsolståndet inte kommer vara någon förändring för denna plats. Vid denna fastighet finns restauranger med uteserveringar. Eftersom planförslaget inte medför någon skuggning av dessa ytor på sommaren så bedöms förändringen inte innebära någon allvarlig olägenhet. Marken vid Järntorgsgatan, samt ett markområde vid Folkets Hus och Lagerhuset kommer att skuggas något mer än idag på morgon och förmiddag.

Boverket ställer krav på att minst ett rum i en bostad, med undantag av små studentbostäder, ska ha tillgång till direkt solljus, och rekommenderar att bostäder och utemiljö ska ha minst 5 timmar sol under dagen vid vårdagjämning. De solstudier som tagits fram visar att alla kvarterets gatufasader blir solbelysta vid vårdagjämningen, men att en stor del av gårdsfasaderna inte får någon sol vid vårdagjämningen. Vissa delar av gårdsfasaderna får ingen sol vid någon tidpunkt under året, vilket kan begränsa möjligheterna till att anordna enkelsidiga bostäder mot gården. De övre delarna av den föreslagna bebyggelsen kan få 5 timmar sol vid vårdagjämningen.

Inga delar av gårdsytorna kan få 5 timmar sol vid vårdagjämningen. Små delar av innergårdarna, till stor del terrassytor ovanpå gårdshus, kan nås av solen mitt på dagen vid vårdagjämningen. Vid sommarsolståndet är det också relativt små delar av gården som får sol och det är viktigt att dessa ytor planeras för gemensamma utevistelse- och lektytor av hög kvalitet och med god tillgänglighet för alla boende.

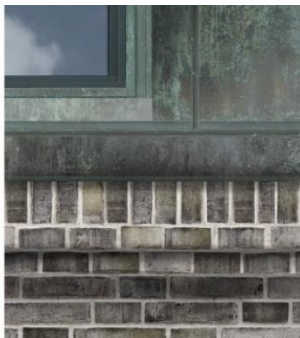
Gestaltning



Exempel på befintliga fasadmateriäl i området (Semrén & Månsson)

Fördjupande gestaltungsstudier av kvarteret har genomförts genom ett gestaltungsprogram som framtagits inom planarbetet i dialog med stadsbyggnadskontoret (Semrén & Månsson 2018-05-30). Gestaltungsprogrammet anger höga ambitioner för bebyggelsens gestaltning och föreslår olika fasadkaraktärer, detaljer och materialval. En indelning i tydliga fasadavsnitt föreslås, med utgångspunkt i kvarterets ursprungliga tomtindelning. Fasadmateriälen tegel, puts och natursten föreslås.

I yttranden från Länsstyrelsen anges att ett gestaltungsprogram bör tas fram och att de viktigaste aspekterna kring bebyggelsens utformning bör regleras som planbestämmelser, med syfte att bidra till att anpassa bebyggelsen till kulturmiljö- och riksintressaspekter. Utifrån riksintresset för kulturmiljö är det viktigt att gestaltningen bidrar till att visuellt bryta ner kvarterets skala mot kanalrummet, bidrar till en visuell anknytning till den historiska småskaliga ”fastighetsindelningen” och bidrar till att anknyta till områdets historia och karaktär. Utifrån kulturmiljöaspekter i ett bredare perspektiv är det viktigt att gestaltningen bidrar till att anpassa bebyggelsens karaktär till kanalrummet, bidrar till en respektfull anslutning till Brogatan 2 och bidrar till att kvarterets berättarinnehåll kan leva vidare. Det är också viktigt att gestaltningen bidrar till en god helhetsverkan med övrig bebyggelse inom kvarteret och i omgivningen, bidrar till variation och till en detaljerad och variationsrik upplevelse i ögonhöjd och bidrar till hög kvalitet i byggandet i Göteborg.



Exempel på föreslagen fasadgestaltning av hög kvalitet (Semrén & Månsson)

Vertikal indelning och behandling

En indelning av kvarterets fasader i ett antal tydliga vertikala fält är viktig som en visuell anknytning till den historiska småskaliga fastighetsindelningen, och för att bidra till att bryta ner bebyggelsens skala. De olika fasadfälten ska ha tillräckligt stora skillnader sinsemellan för att visuellt upplevas som olika fält. Olika fönsterutformning, fasadmateriell, kulör, materialbehandling, textur och detaljering som till exempel reliefverkan kan användas för att åstadkomma dessa skillnader och bidra till denna visuella indelning. Det är viktigt att fasaderna indelas och behandlas så att fasadgestaltningen bidrar till att stärka denna indelning, som delvis också ges av plankartans höjdregering. Den ursprungliga fastighetsindelningen ska vara inspiration men tidigare fastighetsgränser behöver inte efterföljas exakt i fasadgestaltningen. Den vertikala indelningen bör även vara avläsbar i takvåningar och taklandskap.

Det är viktigt att fasaderna har en vertikal ordning med fönstren placerade i princip rakt ovanför varandra, liknande fasader i traditionell murverkskonstruktion.

Fasaders vertikala indelning och behandling bör vara överordnad den horisontella.

Horisontell indelning och behandling

Markering och behandling av bottenvåningen som ett tydligt sockelvåningsmotiv är viktigt ur flera aspekter; för att bidra till att visuellt bryta ner bebyggelsens skala, bidra till att ytterligare stärka bottenvåningens särskilda uttryck och publika karaktär som också ges av regleringen av bottenvåningens användning, samt bidra till en variationsrik upplevelse i ögonhöjd. Även indelning och markering av andra fasaddelar som övre våningar kan prövas för att bidra till att visuellt bryta ner bebyggelsens skala.

Den högsta byggnadsvolymens fasader, vid hörnet Järntorgsgatan/Pusterviksgatan, ska ha ett tydligt sockelvåningsmotiv som sträcker sig över två våningars höjd på hörnet, för att bidra till att visuellt bryta ner bebyggelsens skala.

Markering av bottenvåningen ska ske i första hand med detaljering, reliefverkan, kulör, materialbehandling och textur, i andra hand med ett helt annat fasadmateriell än övriga fasaden.

Fasader kan också ha horisontella formelement som listverk för att bidra till att visuellt bryta ner bebyggelsens skala, och för att bidra till anpassning till befintlig fasad på Brogatan 2. Sockelvåningsmotiv och listverk på fasader i anslutning till Brogatan 2 ska anpassas i höjd till befintliga horisontella formelement på Brogatan 2.

Materiell och kulör

Tegelfasader mot Järntorgsgatan och Brogatan bör vara av slaget massivtegel och bör utprovas mot befintlig tegelfasad på Brogatan 2 beträffande bland annat tegelformat, förband, textur och visuell fältverkan. Fasadtegel på fasader mot dessa två gator bör ha gula eller gulgrå kulörer.

Utvändig färgsättning, oavsett fasadmateriell, ska göras med stor hänsyn till kulturmiljövården. Kulörer bör till exempel ha dels relativt mycket svärta, dels mycket gult, med syfte att undvika alltför klara kulörer och ansluta till platsen och till traditionella färgskalor.

Kulör på gatufasad i direkt anslutning till Brogatan 2 bör, oavsett vilket fasadmaterial som väljs, utprovas mot befintlig fasad på Brogatan 2 beträffande bland annat svärta och gultön.

Räcken till balkonger och terrasser bör utföras av smäckra stålprofiler.

Bebyggelsens volym, innehåll och till viss del utformning av balkonger och tak regleras med specifika bestämmelser på plankartan och är viktiga delar av bebyggelsens uttryck. Därutöver ska även följande avsnitt, under rubriken ”Reglering av gestaltning”, gälla som planbestämmelse, med hänvisning från plankartan.

Reglering av gestaltning

Avsnittet under denna rubrik gäller som planbestämmelser med hänvisning från bestämmelse under rubriken ”PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE” på plankartan. Dessa bestämmelser gäller, om ej annat anges, fasader mot gata samt de delar av gårdsfasader och taklandskap som är synliga från omgivningen. Föregående avsnitt ”Gestaltning” samt detaljplanens Gestaltningsprogram utgör bakgrund.

Syftet är att ge möjlighet till att kvarteret utformas och gestaltas enligt de kvalitetsambitioner som anges i dokumentet Gestaltningsprogram, 2018-12-18. Byggnaders volymer ska successivt trappas ned mot kanalrummet. Syftet är att byggnaders möte med Brogatan 2 ska särskilt beaktas vid utformning av ny bebyggelse och hänsyn ska tas till befintliga indelningar och friser på Brogatan 2. Kvarterets olika byggnader ska ges en sammanhållen gestaltning som anknyter till omgivande fasader. Visuellt ska kvarterets fasader ges en grammatik i fönstersättning och sockel, samt en variation i våningshöjd, detaljering och material- och kulörval. Taklandskapet ges en sammanhållen materialitet.

Vertikal indelning och behandling

Kvarterets fasad mot Järntorgsgatan ska vara visuellt indelad i minst tre vertikala fält som följer byggnadsvolymernas olika höjder. Kvarterets fasadavsnitt mot Brogatan ska vara visuellt indelad i minst tre vertikala fält utöver den befintliga fasaden på Brogatan 2. Det ska vara tydlig skillnad, i form av visuell kontrastverkan, mellan fasadfält som ligger intill varandra.

Fönstersättning ska ha en vertikal ordning.

Horisontell indelning och behandling

Fasader ska ha en horisontell indelning, med visuell avgränsning och behandling av den nedre delen så att ett tydligt sockelvåningsmotiv i en eller två våningars höjd bildas.

Material och kulör

Fasadmaterial ska vara tegel, puts eller natursten. Kvarterets fasader ska ha ett stort inslag av tegel mot respektive omgivande gata. Fasadtegel ska till övervägande del vara gult tegel. Tegelfasader kan också vara slammade eller säckskurade.

Takmaterial ska vara takpannor eller bandfalsad plåt. Takvåningar kan utformas med fasadmaterial lika takmaterial.

Räcken till balkonger och terrasser ska vara öppna.

Konsekvenser för kulturmiljö- och riksintresseaspekter

En antikvarisk konsekvensbeskrivning av detaljplaneförslaget har tagits fram utifrån tillgängliga kulturmiljöunderlag och utifrån Länsstyrelsens samrådsyttrande (*Stadsbyggnadskontoret 2018-04-23*). Konsekvensbeskrivningen innehåller beskrivningar av miljöer och värden och av planförslagets konsekvenser.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen anger att planförslaget innebär att viktiga kulturmiljövärden går förlorade. Beträffande föreslagen bebyggelse anges att förslaget utifrån riksintresseaspekterna har en för hög skala mot Järntorgsgatan och mot Brogatan 2, saknar en tillräckligt tydlig trappning mot kanalrummet, samt påverkar vyn från Rosenlundsbron negativt. Beträffande föreslagna rivningar anges att rivningen av samtliga tre hus mot Järntorgsgatan samt gårdsmiljön vid Brogatan 2 innebär att betydande kulturmiljövärden går förlorade.

Utifrån övriga kulturmiljöunderlag och utlåtande från Kulturförvaltningen kan utläsas att de föreslagna rivningarna av tre hus innebär att dessa byggnaders potential att visa på kvarterets ursprungliga karaktär förloras. Detaljplanen innebär även att Brogatan 2 restaureras och säkerställs inför framtiden genom att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs vilket ses positivt ur kulturmiljösynpunkt då byggnaden är utpekad som den av högst kulturmiljövärde. Restaurering av och anpassning till denna byggnad säkerställer karaktären av Brogatan 2 vid kanalrummet.



Vy från Rosenlundsbron, blivande respektive befintligt (Semrén & Månsson).





Vy från väster, befintligt respektive blivande (Semrén & Månsson)

Gestaltungsstudier

Program för Norra Masthugget ligger till grund för detaljplanen. Programmet antecknades till byggnadsnämndens protokoll 2012-06-19 och föreslår för aktuellt kvarter en blandad bebyggelse, med detta avses en blandning ner på byggnadsnivå, t ex att bostäder, handel och kontor mm kan finnas i varje byggnad och inom varje kvarter. Kring Järnvågen bedöms höga byggnader fungera och studier i hur en högre bebyggelse kan möta den småskaliga äldre bebyggelsen i Haga rekommenderas. Programmet anger utgångspunkter som att tillkommande bebyggelse ges en varierad skala och omväxlande arkitektoniskt uttryck, med en flexibilitet som kan möta förändringar över tid och den småskaliga fastighetsindelningen ska eftersträvas.

Planuppdrag gavs 2012-02-07 av byggnadsnämnden och planavtal tecknades 2012-10-12 där det framgick att syftet med detaljplanen är att utveckla och skapa möjlighet för byggnation av nya bostäder och verksamheter i ett område av stort kulturhistoriskt värde och en viktig knutpunkt som står inför framtida förändringar i centrala Göteborg. Utgångspunkt för utformningen har varit att hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden. Kulturmiljöutredning framtog av SBK genom Archidea 2012-05-31 som underlag för arbetet med detaljplanen.

Alternativa förslag med olika förhållningssätt och förslag till kvarterets utveckling har framförts som en del av processen som berör det aktuella området.

Framförda förslag under planprocessen har uppvisat stor variation i skala och karaktär, och i graden av bevarande eller rivning av befintlig bebyggelse. Några förslag innebär bevarande av fler äldre byggnader och/eller påbyggnad av befintlig bebyggelse. Några förslag innebär bevarande alternativt rekonstruktion av de äldre byggnaderna eller av deras fasader, som en ”sockel” för högre byggnader ovanpå. Nedan återges ett urval av framförda alternativa förslag.

Förslagen nedan är inlägg från parter utanför planprocessen:



Nybyggnation, bevarande av Brogatan 2 (Johannes Norlander 2016)



Påbyggnad med hög volym i träkonstruktion mot Pusterviksgatan, bevarande av all befintlig bebyggelse, delvis påbyggnad med en våning mot Järntorgsgatan (Chalmers/White 2017).

Följande förslag är från planprocessen.



Rivning av bef. bebyggelse, ny kvartersbebyggelse i upp till 10 våningar. (Begäran om planbesked 2010)



Ny kvarters- och punkthusbebyggelse i upp till 15 våningar. Delvis påbyggnad av befintliga byggnader. Rivning av flertalet äldre byggnader. (Parallella uppdrag, Kanozi 2011)



Rivning av all befintlig bebyggelse och ny bebyggelse i upp till 9 våningar. (Parallella uppdrag, Semrén & Månsson 2011)



Påbyggnad ovanpå befintliga hus och bebyggelse i upp till 10 våningar med en lägre sockel med rekonstruerade fasader från äldre byggnader som rivs. (Parallella uppdrag, White 2011)



Ny bebyggelse i upp till 16 våningar. Bevarande av Brogatan 2. Påbyggnad på befintlig bebyggelse i östra delen (Semrén & Månsson 2012).



Ny bebyggelse i upp till 16 våningar (Semrén & Månsson 2012)



Nya byggnader ovanpå en lägre sockel bestående av bevarad äldre bebyggelse alternativt bevarade eller rekonstruerade fasader (Semrén & Månsson 2013)



Högsta delarna placerade mot Pusterviksgatan för att hålla nere skalan mot kanalrummet, bevarande av Brogatan 2, varierat taklandskap (Semrén & Månsson 2013).



Föreslagen bebyggelse i samrådsskedet (Semrén & Månsson 2016). Rivning av befintlig bebyggelse förutom Brogatan 2. Nybyggnation i traditionell form.



Gestaltningförslag vid LARK möte (Semrén & Månsson 2017)

Efter plansamrådet 2016 har ytterligare bearbetningar utförts och ett LARK-möte hölls 2017-03-24 till vilket en bearbetning av gestaltning framtofs för att möta upp framförda synpunkter från samrådet. Huvuddragen var nedtrappning mot kanalrummet, tydliga gesimser och takfötter som anslöt till Brogatan 2 och angränsande kvarter, samt fönstersättning och ett fasaduttryck som hämtade inspiration från innerstadens stenstad för ett varierat men också sammanhållet uttryck. Utifrån detta framtofs ett gestaltningsprogram och en antikvarisk konsekvensbeskrivning till granskningskedet.

Gestaltningsprogrammet till aktuellt planförslag är uppbyggt kring analys och gestaltning samt sammanfattar olika intressenters skilda krav till en kvalitativ, stadsbildsmässig och arkitektonisk helhet.

Följande önskemål har framförts av Länsstyrelsen samt i olika sammanhang och bevaras inom gestaltningsprogrammet och planförslaget:

- Karaktärskapande för kvarteret är att bebyggelsen succesivt trappas ned mot kanalen
- Kvarteret har ett stort influensområde på grund av öppenhet kring Rosenlunds-kanalen, och att det från flera siktlinjer uppleves som en fond”. Det är positivt att planförslaget hanterar tillkommande volymer med utgångspunkt från den äldre fastighetsindelningen för att skapa variation.
- Byggnaderna mot kanalen bör förhålla sig i höjd och skala till den smala fastighetsindelning som varit och är typiskt för staden
- Planförslaget föreslår fasadmateriel med puts och tegel vilket är en bra anpassning till platsen och riksintressets utryck
- Länsstyrelsen är positiv till att byggnaden Brogatan 2 bevaras, och förses med skyddsbestämmelser, då byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är med sin fasad ett historiskt dokument från den stadsplan som Carlberg upprättade.
- Mötet mellan det äldre huset (Brogatan 2) och angränsande byggnader behöver studeras vidare

Trafik och parkering

Väster om området planeras en station för den nya stadslinbanan, med en ny direktkoppling över älven till Lindholmen och Lundby. Öster om området planeras en station för Västlänken. En trafikanalys med beräkningar av trafikmängder för Järntorgsmotets upptagningsområde har tagits fram inom angränsande detaljplan vid Järnvågsgatan. Kvarteret Röda Bryggan ingår i detta upptagningsområde. Analysen utgår från en ökning av antalet boende med 5000 personer, och antalet arbetsplatser med 5000, till 2035, varav hälften inom detaljplanen vid Järnvågsgatan och hälften på andra platser i upptagningsområdet. Beräkningarna, som är gjorda utifrån trafikstrategins mål om minskad andel biltrafik, visar att trafikmängderna på E45 kommer att minska till 2035, även med planerad förtätning med fler boende och arbetande.

Parkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram (*Koucky & Partners 2018-09-13*) och parkeringsbehovet har beräknats enligt nya riktlinjer. Parkeringstalet för bil i detta område och med föreslagen lägenhetsfördelning har beräknats till 0,4 parkeringsplatser per bostad inklusive besöksparkering. Parkeringstalet för cykel har beräknats till 2 cykelplatser per bostad. Ytterligare sänkning av parkeringstalet för bil kan göras genom frivilliga mobilitetsåtgärder som kan avtalas mellan kommunen och exploatörerna. Exploatörerna har för avsikt att innan detaljplanens antagande ingå avtal om ett baspaket med mobilitetsåtgärder samt stjärnpaket steg 1, varvid parkeringstalet för bil bedöms kunna sänkas till 0,3 parkeringsplatser per bostad inklusive besöksparkering. Med detta lägre parkeringstal krävs sammanlagt 42 bilplatser och 273 cykelplatser till 134 lägenheter.

Exploatörerna ämnar genomföra baspaketet av mobilitetslösningar. Sammantaget följer projektet *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, 2018*.

Exploatören ämnar bygga det antal parkeringar som krävs enligt parkeringstalet som framkommit genom mobilitetsutredning. Dialog har förts mellan Trafikkontoret och exploatör och samtliga parter ska teckna ett mobilitetsavtal vid bygglovskedet.

Totalt föreslås i utredningen 42 bilplatser varav 40 bilplatser för flerbostadshusen samt 2 platser för sysselsatta i lokaler. Totalt kommer 273 cykelplatser att tillses. För sysselsatta i verksamhetslokaler anger utredningen behov av sammanlagt 2 parkeringsplatser för bil och 5 cykelplatser. Beräknat på 2300 m² verksamheter motsvarar detta ett parkeringstal på cirka 0,9. Byggnadsnämnden har i maj 2018 beslutat om ett normalspann för handel på 0-13 bilplatser per 1000 m² BTA i innerstaden.

Förslag till källarens planlösning visar möjlighet att inrymma upp till 52 bilplatser i garage vilket innebär att det sammanlagda parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter kan uppfyllas inom fastigheterna. Behovet av cykelparkering föreslås lösas i cykelrum i källaren och i bottenvåningen.

Det kan också finnas möjlighet att delvis lösa parkeringsbehovet för bil genom parkeringsköp i närliggande parkeringsanläggning.

Infart till garage inom Pustervik 3:8 planeras vara kvar i befintligt läge mot Pusterviksgatan. Till garage inom Pustervik 3:7 föreslås en infart och ramp alternativt bilhiss, med placering vid Pusterviksgatan eller vid Brogatan. Placeringen av befintligt skyddsrum omöjliggör ett samnyttjande av garageinfart för de båda fastigheterna.

Tillgänglighet och service

Verksamhetsytorna i kvarterets bottenvåning ger förutsättningar för småskalig handel och service i området.

I den angränsande detaljplanen vid Järnvågsgatan, inom 200 m från planområdet, planeras ny förskola. Även ny grundskola möjliggörs i detaljplanen vid Järnvågsgatan, men något beslut om detta finns inte. Även andra platser i Majorna/Linné studeras för eventuell ny grundskola. Inom kvarteret Röda Bryggan har det inte bedömts finnas förutsättningar för att inrymma någon förskola eller skola.

Entréer anpassas till befintliga gatuhöjder för att uppfylla tillgänglighetskrav. För Brogatan 2, som ska bevaras i sin helhet och varsamt anpassas till ny användning, finns begränsade möjligheter att uppfylla tillgänglighetskrav. Bostäderna kan även nås via gården där trapphiss kan anordnas.

Friytor

Inom angränsande detaljplan vid Järnvågsgatan, cirka 100 m från planområdet, planeras en ny bostadsnära park. Vid Skeppsbron, cirka 400 m från planområdet, planeras en ny liten park och ett kajstråk som ska bli en ny viktig mötesplats i staden.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär att strandskydd inträder inom planområdet, eftersom marken ligger inom 100 meter från vallgraven. Detaljplanen innebär också att strandskyddet upphävs inom planområdet enligt Miljöbalken 7 kap 18§. Skälen till upphävande av strandskyddet är:

Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark. En mindre del av marken är obebyggd men ianspråktagen som gatumark.

Den aktuella platsen är avskuren från stranden av gatumark och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Sociala aspekter och åtgärder

Den höga exploateringen ställer höga krav på kvalitet i utformningen av offentliga stadsrum och privata gemensamma ytor. Kopplingar till närliggande offentliga rum och rekreationsområden behöver uppmärksammas. Blandning av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer är av stor vikt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (*Kretslopp och vatten 2018-05-28*). I utredningen bedöms att planförslaget innebär att de hårdgjorda ytorna inom planområdet minskar något, men att klimatförändringar får till följd att dagvattenflödet från planområdet sammantaget ökar. Utredningen anger att belastningen på kombinerat ledningsnät ska minskas genom att dagvatten från området, efter fördröjning

och viss rening, leds till nyare ledningar i Järntorgsgatan som mynnar i vallgraven, alternativt leds på markytan direkt till vallgraven. Att leda dagvattnet till vallgraven istället för att leda det via reningsverk till recipienten Göta Älv, vilken klassas som mindre känslig, medför att mängden föroreningar som når recipienten Fattighusån/vallgraven, vilken klassas som känslig, ökar jämfört med befintliga förhållanden, men det bedöms vara en stor miljövinst i att minska mängden vatten som avleds till kombinerade ledningar. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna för vattendragen att uppnå miljö kvalitetsnormerna, förutsatt att föreslagna reningsåtgärder genomförs.

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas med 10 mm innan anslutning till allmänt ledningsnät. För det aktuella området ställs krav på att dagvattnet ska genomgå enklare rening. För att uppnå kraven på fördröjning och rening föreslås regnbäddar på innergårdar samt tankar i källaren. Projektets förutsättningar gällande geoteknik, närheten till Götatunneln, befintliga grundförhållanden, förstärkning av Brogatan 2 och arkeologi är osäkerhetsfaktorer som kan påverka bland annat källarens läge och storlek.

Undantag från renings- och fördröjningskraven görs för befintliga takytor på Brogatan 2, av hänsyn till kulturmiljövärden. Denna byggnad har idag avvattnings över trottoaren till en rännstensbrunn som är kopplad till kombinerat ledningsnät. Förslagen ny lösning är att dagvattnet avleds i en gallerförsedd ränna över gatan till vallgraven.

Med föreslagna lösningar förväntas samtliga föroreningshalter utom för TBT underskrida stadens rikt- och målvärden. Halten och mängden av TBT minskar dock jämfört med befintlig situation och föreslagen rening bedöms därför vara tillräcklig. Vid föroreningsberäkningarna har antagits att vatten från takytor mot gatorna inte renas.

Det är viktigt att byggnadsmaterial som innehåller koppar och zink inte används.

Dagvatten- och skyfallsutredningen anger att källare ska utföras i vattentät betong för att grundvattensänkning inte ska riskeras, och golvbrunnar i källare ska förses med backventil och pump för att inte spillvatten från omgivningen ska kunna tränga in, samt att befintlig källare inom Pustervik 3:8 har vattentät konstruktion.

Vatten och avlopp

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

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

Exploatören avser att inom fastigheten anordna miljörum för sortering av avfall i flera fraktioner genom kärlbaserade avfallssystem.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

De geotekniska utredningarna visar att planerad byggnation inom planområdet delvis kommer ske nära inpå Götatunneln och nära kajkanten mot Rosenlundskanalen. Befintlig bebyggelse och befintliga ledningar utpekas också som riskobjekt i området. Alternativa grundläggnings- och pålningsmetoder föreslås för att ingen omgivningspåverkan på Götatunneln, kajmurar eller på andra riskobjekt ska uppstå under byggnationen. Till exempel så kan borrhade stålrörspålar krävas i delar av planområdet, och i andra delar kan betongpålar och lerproppdragning användas. Flytt av ledningar som ligger nära fastigheterna kan bli aktuellt vid byggnationen. Kontrollprogram ska upprättas och kontinuerlig kontroll och bevakning av eventuella rörelser och grundvattensänkningar ska ske under genomförandet. Stora belastningar på Brogatan och på kajkanten ska undvikas. Alternativa lösningar föreslås, bland annat så kan byggkranar placeras på annan plats än vid Brogatan.

Spontning ska göras mot Brogatan 2 för att skydda byggnaden från påverkan. Grundförstärkning av Brogatan 2 måste göras innan byggnation på intilliggande mark.

Portryckshöjning till följd av pålning bedöms inte utgöra någon risk för Götatunneln men kan påverka stabiliteten mot Rosenlundskanalen.

Risikanalys

Inför byggnation behöver en geoteknisk riskanalys för omgivningspåverkan tas fram i god tid innan byggnation påbörjas. Analysen skall innefatta alla eventuella risker för skador som kan uppkomma i när- och intilliggande anläggningar och konstruktioner vid kommande markarbeten. Risker som skall tas i beaktande är mark/jordrörelser både horisontella och vertikala, samt vibrationer som kan uppkomma vid planerade arbeten.

Risikanalysen skall även beskriva möjliga åtgärder för att minska omgivningspåverkan. Det åligger exploatörerna att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs att minimera påverkan på omgivande mark, närliggande ledningar, byggnader, tunnlar, bro och kajkonstruktioner m. fl.

För att värna om kommunens närliggande konstruktioner såsom kajkant och gata kommer kommunen genom Trafikkontoret att delta med en bevakande projektledare som bekostas av exploatörerna. Ett samverkansavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket för bevakning utav påverkan på Götatunneln från nybyggnationen. En bevakande projektledare ifrån Trafikverket kommer att delta och denna bekostas av Trafikverket.

Markmiljö

I samband med rivning ska man vara uppmärksam på fyllnadsmassor som eventuellt kan vara förorenade. Inom planområdet finns inga registrerade förorenade områden.

Arkeologi

Hela planområdet ingår i fornlämning RAÄ Göteborg 216:1 och skyddas enligt Kulturmiljölagen 2 Kap. Ingrepp är tillståndspliktiga. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämningen. Vid avstämning med Länsstyrelsen har framkommit att ingen fysisk undersökning behöver göras på plats under planprocessen, samt att förundersökning av fornlämningen ska ske efter att föreslagna rivningar genomförts.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har upprättats (*Norconsult, 2018-05-29, 2019-01-17*). Utredningen redovisar beräkningar av störningar från väg- och spårtrafik med prognosår 2035.

För planerad bebyggelse beräknas riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras utmed samtliga fasader i kvarteret. Högsta ekvivalenta ljudnivå är 60 dBA vid fasad mot Järntorgsgatan. Riktvärdet för uteplats uppfylls för hela innergården samt för större delen av fasaderna mot innergården, det vill säga både för privata och gemensamma uteplatser.

För befintlig bebyggelse kommer ekvivalent ljudnivå att minska och maximal ljudnivå att öka med upp till 2 dBA för översta våningen. För övriga våningar förändras inte ljudnivåerna.

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Detaljplanen följer *Vägledning för trafikbuller i planeringen* och tillämpar bullerförordningens riktvärden. Kvaliteter som erbjuds av det mycket centrala läget i staden bedöms väga upp störningarna från trafikbuller i området. Det finns begränsad tillgång till bullerskyddade grön- och rekreationsområden, men den slutna innergården möjliggör bullerskyddad utemiljö nära bostäderna.

Eftersom ekvivalent ljudnivå inte beräknas överstiga 60 dBA så kommer placeringen eller utformningen av planerade bostäder inte begränsas av trafikbuller.

Efter granskningen har bullerutredningen kompletterats med beräkningar och bedömning av verksamhetsbuller. Slutsatsen vid jämförelse av ljudnivåer från trafik och från verksamheter är att ekvivalent ljudnivå trafikbuller dominerar över ljudet från verksamheter.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram (*Norconsult 2018-04-18*). Slutsatsen är att det bedöms möjligt att uppnå riktvärdet högst 0,4 mm/s vägs RMS nattetid inomhus i planerade byggnader, förutsatt att vissa byggnadstekniska åtgärder genomförs. Åtgärder kan komma att krävas även för befintliga byggnader. Riktvärdet är ett komfortvärde och avser bostäder och vårdlokaler.

Skyddsåtgärder

Risikanalys Rosenlundsverket (*Cowi 2013-06-11*) bedömer föreslagen exploatering som möjlig avseende omfattning och geografisk placering i närheten av Rosenlundsverket. Inga skyddsåtgärder, med avseende på risker för tredje man från Rosenlundsverket, anses nödvändiga. Nedan presenteras dock skyddsåtgärder som ytterligare kan höja säkerheten för studerat detaljplaneområde om så önskas.

Stora glaspartier bör undvikas på den västra fasaden mot Järntorgsgatan samt på den nordliga fasaden (speciellt hörnlägenheterna på plan 3-11) i riktning mot Rosenlundsverket. Detta för att minimera splitterskador vid en eventuell explosion. Önskas större glaspartier på dessa fasader bör det utvärderas om dessa ska förses med splitter-skyddsfilm.

Alternativ utrymningsväg mot söder (Pusterviksgatan) är önskvärt. Detta för att möjliggöra utrymning i riktning från Rosenlundsverket.

Ventilationsintag bör i möjligaste mån placeras på de sidor som vetter från Rosenlundsverket för att om möjligt begränsa påverkan av brandrök vid en eventuell brand i Rosenlundsverket.

Översvänningsrisk

Högt vatten

Kvarteret kan påverkas av höga vattenstånd. En planbestämmelse anger att lägsta nivå för golv och öppningar ska vara +2,8, vilket är skyddsnivån för översvänningsrisk i centrala Göteborg. Alternativt så kan översvämningsskydd som till exempel vattentät konstruktion anordnas.

Vid översvämning ska bebyggelsen vara tillgänglig och utrymningsbar mot mark som inte ligger lägre än cirka 0,2 meter under skyddsnivån. Omgivande mark ligger till stor del lägre än så och därför ska utrymning från hela kvarteret kunna ske vid kvarterets nordvästra del där marken ligger som högst på +2,8.

Planerad ny bebyggelse mot Järntorgsgatan, där marknivån varierar mellan +2,5 och +2,8, kan konstrueras med golvnivå på cirka +2,8 i bottenvåningen. Översvämningsskydd och tillgänglighetsanpassning kan göras lokalt i entréer till bostäder och verksamheter. Konstruktionen kan till exempel utföras vattentät lokalt vid tillgängliga entréer som behöver utformas utan nivåskillnad till omgivande mark.

Befintlig bebyggelse i kvarterets östra del har golvnivå i entréplan på cirka +2,3. Omgivande mark faller av mot sydöst och ligger som lägst på +2,0. För denna befintliga bebyggelse kan anpassningar behöva göras av entréer och andra konstruktioner.

Befintliga golvnivåer bedöms kunna bibehållas förutsatt att lämpliga anpassningar görs.

För befintlig bebyggelse på Brogatan 2, som är särskilt bevarandevärd och som får skyddsbestämmelser, görs undantag med hänsyn till kulturmiljövärden.

Underjordisk parkering kan ligga på lägre nivå än skyddsnivån utan att behöva skyddas. Viktiga tekniska installationer ska inte finnas i källare som kan översvämmas.

Skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att omgivande gatumark i området påverkas mycket lite vid ett 100-årsregn. Innergårdarna är instängda områden som behöver avvattnas till ett dagvattensystem som avleder vattnet från gårdarna. Innergårdarna bedöms då kunna uppfylla kravet på största vattendjup 0,2 m för framkomlighet. Utredningen anger att entréer och stråk bör ligga högre än omgivande gårdsyta.

Kompensationsåtgärd

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsytor tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar. Det är därför inte aktuellt med någon kompensationsåtgärd.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektive kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Servitut

Ett avtalsservitut för ändamålet utrymningsväg till förmån för Pustervik 3:8 som ska belasta Pustervik 3:7 behöver upprättas mellan exploatörerna.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploateringsavtalet medför bland annat att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att

kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Exploateringsavtal skall tecknas med Castellum väst AB, ägare till fastigheten Pustervik 3:8, samt Järnporten Pusterviksgatan AB och ägare till fastigheten Pustervik 3:7.

Ett samverkansavtal har tecknats mellan Kommunen och Trafikverket. Förpliktelser som kommunen åtagit sig genom detta avtal förs vidare till Exploatörerna genom exploateringsavtalet.

Krav kommer att ställas för att skydda närliggande befintliga anläggningar som exempelvis tunnel, bro, gata, kajkant och ledningar. Det inkluderar åtaganden såsom bekostande av utredningar, bevakande projektledare och andra skyddsåtgärder.

Närliggande ledningar kan behöva flyttas på grund av byggnationen och detta bekostas i så fall av exploatören. Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p.g.a. att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Pustervik 3:7 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatörerna

Avtal om servitut för utrymningsväg behöver tecknas mellan ägarna till Pustervik 3:7 och Pustervik 3:8.

Dispenser och tillstånd

Exploatörerna ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation inom kvartersmarken.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2016

Granskning: Fjärde kvartalet 2018

Antagande: Andra kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Fjärde kvartalet 2019

Färdigställande: Preliminärt 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Mellan enskilda ekonomiska intressen och allmänna kulturmiljöintressen.

Mellan olika allmänna intressen; dels det kommunala intresset att fler ska kunna bo och arbeta i centrala Göteborg, dels kulturmiljöintressen på kommun- och riksnivå.

Mellan dels enskilda ekonomiska intressen och det allmänna förtätningsintresset, dels boendemiljö och miljö för barn med goda ljusförhållanden och möjlighet till grönska och utevistelse.

Mellan olika miljöintressen; dels förtätning och därmed minskat beroende av transporter, dels kulturmiljövärden, ljusförhållanden, hälsoaspekter och behov av artificiell belysning.

Sammantaget så kan det enskilda ekonomiska intresset samt det allmänna intresset förtätning med därmed förknippade miljöaspekter väga tyngre än allmänna kulturmiljöintressen samt boendemiljö med därmed förknippade hälso- och miljöaspekter

Nollalternativet

För planområdet finns gällande detaljplaner. Om ingen ny detaljplan upprättas blir konsekvenserna följande:

Förtätningen med fler boende och arbetande i området blir mycket mindre. Tillskottet av människor som bor och arbetar nära service och kollektivtrafik i innerstaden blir mindre. Det tillskott av bostäder som är möjligt inom befintliga byggnader och med gällande planer är mindre än det som skulle möjliggöras av ny detaljplan och högre bebyggelse. Inom Pustervik 3:7 kan bostäder inrymmas i befintliga byggnader, samt att användningen för verksamheter kan fortsätta. Inom Pustervik 3:8 fortsätter användningen kontor eftersom bostäder inte medges i gällande plan.

Brogatan 2 får inga skyddsbestämmelser.

Det blir inga nya högre byggnadsvolymer som utmanar riksintresset för kulturmiljö.

De äldre byggnaderna mot Järntorgsgatan rivs inte, och kommer därför fortfarande ha potential att visa på kvarterets ursprungliga karaktär.

Fornlämningar i marken blir inte undersökta eller påverkade.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En omfattande medborgardialog genomfördes för hela det centrala älvområdet under 2011. Denna dialog har utgjort underlag till Vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige 11 oktober 2012. Dialoginsatser har även gjorts under programskedet med fokus på kultur, workshops om långgatorna samt med verksamhetsutövare och brukare.

Den planerade bebyggelsen bedöms ge positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga nya bostäder i området möter ett angeläget behov i staden. Fler människor kan

ta del i vardagslivet i en stadsdel med många kvaliteter och bidrar till en tryggare miljö.

För barn är en mångsidig och upplevelserik miljö berikande. Stadsdelens kvartersstruktur innebär att en skyddad gårdsmiljö med gemensamma uteplatser kan skapas. Barn måste dock röra sig utmed gatorna till skola, lekplatser och kollektivtrafik, vilket kan innebära sämre trafiksäkerhet. Detta kan utgöra en begränsning i rörelsefrihet för mindre barn som kommer att bo i kvarteret. Innergårdarnas föreslagna utformning ger begränsade möjligheter till utevistelse och lek inom kvarteret.

I Barnkonsekvensanalysen för den närliggande detaljplanen vid Järnvågsgatan ges även förslag till en åtgärdsplan som är avsedd att fungera som vägledning för ett fortsatt gemensamt arbete mellan stadens förvaltningar och bolag tillsammans med privata intressenter.

Barnkonsekvensanalysen för detaljplanen vid Järnvågsgatan visar att effekterna av den höga exploateringen medför att de offentliga stadsrummen och de privata gemensamma ytorna kommer att behöva utföras med högt ställda krav på gestaltning och utformning för att uppnå en god kvalitet. Av analysen framgår att möjligheten att skapa goda livsmiljöer avseende tillgång till gröna områden är begränsad, samt att offentliga rum såsom torg och mötesplatser bedöms tas i anspråk av många målgrupper. Stråkens kopplingar till närliggande offentliga rum, kajstråk och omgivande rekreationsområden behöver uppmärksammas för att underlätta barns och ungas rörelser i stadsrummet. Analysen visar även att förutsättningar till ett blandat boende som säkerställer ett högt antal bostäder av variation är av stor vikt. Utifrån inventering och sortering av framtaget underlaget vid SKA har ett antal fördjupningsteman tagits fram:

- Barn i tät stad
- Socialt blandat boende
- Tillgänglighet och stråk
- Grönska och natur
- Offentliga rum och livsmiljö
- Verksamheter och kulturlager
- Process och verktyg

För ytterligare information hänvisas till detta analysunderlag BKA i sin helhet.

Sammanhållen stad

Variation av hyresnivåer kan möjliggöras vid ett varierat utbud av större och mindre verksamhetslokaler, detta kan i så fall stärka områdets småskaliga aktörer genom nya etableringar. Blandning kan skapas mellan bebyggelsemiljöer från olika tidsepoker med olika historiskt berättarnehåll.

Samspel

De centrala stråken vid kvarteret bidrar till att väva samman kvarteret med närliggande publika och kommersiella stråk. Bottenvåningar inom kvarteret öppnas upp på ett tydligare sätt vilket också skapar förutsättningar för ett ökat gatuliv och folkliv.

Upplevelsen av trygghet kan öka med fler människor som rör sig i området vid olika tider på dygnet.

Vardagsliv

Fler kan bo och arbeta nära service och kollektivtrafik, och utan att vara beroende av bil i sin vardag. Förskolor/skolor och lek/rekreationsytor planeras i närområdet.

Identitet

Identitetsskapande verksamheter kan möjliggöras genom utökat utbud av lokaler inom kvarteret. Kvarterets och områdets identitet har en historisk förankring i området som kan stärkas genom tydligare kopplingar samt en bebyggelsekaraktär som anknyter till och anpassas till omgivande kulturmiljövärden samt de nya vistelsevärden som kvarteret tillförs. Ett mer synligt kvarter blir mer påtagligt i stadsbilden där fler människor kommer att vistas. Att bostäder tillförs kan ge en identitet som hemmiljö som inte finns i kvarteret idag.

Hälsa och säkerhet

Barns behov av säkerhet och trygghet i trafikmiljön i olika åldrar bör omhändertas. Närliggande stråk utvecklar barns möjlighet att röra sig och cykla till och från området. Barns närmiljö riskerar att inte vara trafiksäker. Miljöer för fysisk aktivitet finns i närområdet.

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 kulturmiljö berörs. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Helhetsbedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger. En riksintressant kulturmiljö påverkas, vilket ställer krav på den nya bebyggelsens utformning och anpassning. Del av bebyggelsen bevaras och ges skydd. Genom att förtäta stadsdelen förstärks Pustervik socialt och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljö eller påverkar några andra 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. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-05-22. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande så kan det inte uteslutas att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö, och betydande miljöpåverkan kan inte uteslutas. Avstämning med Länsstyrelsen har också skett under 2016 samt 2017-03-24. Efter samrådet har förslaget bearbetats och beskrivningarna av förslaget och dess konsekvenser fördjupats. Följderna av planens genomförande ska alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Kommunfullmäktige i Göteborg har fastställt tolv lokala miljö kvalitetsmål. Avstämning har skett mot dessa och planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på något miljömål. Att fler kommer bo i miljöer med höga bullernivåer och luftföroreningshalter kan dock innebära att dessa mål på kort sikt kommer bli svårare att nå, vilket kan beskrivas som en målkonflikt. Att bygga en blandad stadsbebyggelse i redan exploaterat område med utbyggd service och infrastruktur och mycket god kollektivtrafik bedöms kunna bidra till att människor kan klara sin vardag utan att vara beroende av biltransporter. Planen bedöms därför ha positiv påverkan på miljö kvalitetsmålen: *Begränsad miljö påverkan, frisk luft, bara naturlig förurning samt god bebyggd miljö.*

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön. Marken är redan ianspråktagen av bebyggelse och gatumark.

Kulturmiljö

Efter samrådet har förslaget bearbetats och beskrivningarna av förslaget och dess konsekvenser fördjupats.

Den äldre bebyggelsen väster om Brogatan 2 och längs med Järntorgsgatan rivs och ersätts med nya byggnader i 6-8 våningar. Befintlig bebyggelse i kvarterets östra del, vid Brogatan och Pusterviksgatan, föreslås kunna byggas på till en höjd av 5-6 våningar.

Planbestämmelser om markens anordnande och placering och utformning av byggnader har införts, för att anpassa den nya bebyggelsen till värdena i riksintresset. Skyddsbestämmelser och utökad bygglovsplikt har införts för särskilt värdefull byggnad. Till ledning för exploatörer och bygglovhandläggare finns gestaltungsprinciper och utformningsbestämmelser med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö. Del av gårdsmiljö restaureras även i delar tillsammans med restaurering av fasader för Brogatan 2, vilket skapar högre vistelsekvalité och tillför värden till stadsmiljön.

Bevarande av Brogatan 2: Del av kvarterets kulturhistoriska värden skyddas genom att rivningsförbud i kombination med skyddsbestämmelser införs för Brogatan 2. Byggnaden restaureras och bevaras efter sitt ursprungliga utseende mot kanalen. Med sin plats vid kanalen och sin samhörighet i skala och stil med den samtida fabriksbyggnaden vid Esperantoplatsen kommer Brogatan 2 att bidra till kvarterets förankring i historien. Angående mötet mellan Brogatan 2 och angränsande byggnader: Angränsande volymer använder indrag av takvåningar mot gata som metod för mötet med Brogatan 2. Gesimser, sockelpartier och ornamentik kommer i gatuperspektiv att skapa en gemensam helhet.

Avseende kvarterets influensområde och förhållning i höjd och skala till fastighetsindelning: Karaktärsskapande för kvarteret är att byggnadsvolymer successivt trappas ned mot kanalen och ansluter till kanalrummets skala, nedtrappningen förstärks med indragna takvåningar. En sammanhållen gestaltning ges kvarterets olika byggnader som anknyter till områdets omgivande fasadutformning. Hörnbyggnader ges tydlig accentuering. Påbyggnader och ny bebyggelse utformas med anpassning till omgivande stadsbild och följer det befintliga kvartersmönstret och ingående byggnadsindelningar samt varje byggnadsvolum avses särskiljas genom varierande höjd, detaljering, material- och kulör, till en sammanhängande helhet. Variationen av sadeltak, valmat sadeltak och platta tak med indragna liv vid takterrasser förstärker intrycket av en stad som byggts över tid. Fasader och mötet med gata avses utformas omsorgsfullt såsom livförskjutningar mellan fasadmaterial, portar, partier och belysning i gatunivå.

Förtätningen av kv Röda Bryggan bedöms samspela med stadsbildens förändringar samt tillgodose behovet av bostäder och ökad förtätning i den centrala staden. Gestaltningen av kvarterets nya byggnader och ombyggnader bedöms tillföra staden kvalitéer som stärker en levande stadsmiljö. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga konsekvenser för byggnaders kulturmiljövärde utifrån riksintresset som helhet.

Påverkan på luft

Den ökade trafikmängden exploateringen förorsakar bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids. Området ligger centralt i Göteborg med mycket god tillgång till service och kollektivtrafik, vilket innebär ett mindre bilberoende.

Påverkan på vatten

Planområdets dagvattenhantering bedöms inte påverka vattendragens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Exploateringen kommer att ske på redan ianspråktaga ytor.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ledningsnätet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna får utgifter för skyddsåtgärder av befintliga anläggningar, eventuella ledningsflyttningar, förrättningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, VA mm.

Exploatörerna står för kostnaden för utbyggnad av kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Planen bedöms inte generera några ekonomiska konsekvenser för övriga.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt

Lena Hasselgren
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Thomas Franzén
Exploateringsingenjör