
Förprövningsrapport

**Planbesked för studentbostäder vid Storgatan
(fastighet Vasastaden 8:3) inom stadsdelen
Vasastaden**

2026-08-25

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Detaljplan	8
Bedömning	8
Översiktlig planering	8
Bedömning stadsmiljö kulturmiljö	9
Kommunal service.....	11
Trafik och parkering.....	12
Teknisk försörjning och mark.....	12
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	13
Slutsats	13
Sammanfattning och slutsats	13
Inkomna yttranden	13
Göteborg Energi AB	14
Kretslopp och Vatten	15
Kulturförvaltningen	17
Miljöförvaltningen	18
Socialförvaltningen Centrum	19
Räddningstjänsten.....	21

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2025-01492
Handläggare SBF:	Lena Hasselgren
Stadsområde:	Vasastaden, Innerstaden
Fastighet:	Vasastaden 8:3
Sökande:	Privat

Området är beläget inom stadsdelen Vasastaden, inom Göteborgs centrum. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus inom ett slutet kvartér.

Förslaget innehåller en ny gårdsbyggnad på fyra våningar inom befintligt kvartér, ca 15 studentbostäder planeras, entréer nås inom gårdsrummet. Området avsett för förtätning består av ett gårdsrum som vetter mot en brandmur samt en liten gårdsbyggnad i tegel. Ny byggnad placeras längsmed en befintlig brandmur och avslutas vid fastighetsgräns, vilket visuellt innebär en förlängning av grannfastighetens byggnad.

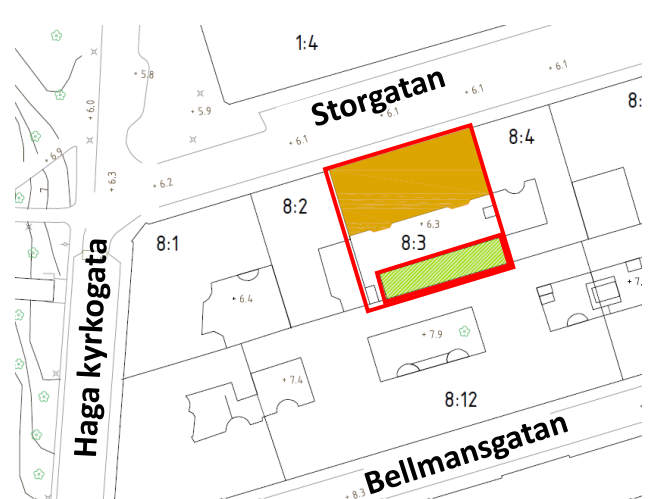
Bebyggelsemiljön omkring ansökansområdet består av flerbostadsbebyggelse inom innerstaden. Platsen är belägen nära parkomgivningar. Det finns idag ett flertal studenter boende inom befintligt kvarter och omgivningar. Sökanden har inte begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.



Översiktsvy med planansökansområdet markerat, samt förskolor, hållplatser och cykelstråk. Omgivande bebyggelse vid Vasastaden. Aktuellt ansökansområde rödstreckad markering.



Flygvy med ansökansområdet markerat i rött, fastighet Vasastaden 8:3 samt omgivande bebyggelse.



Grundkarta med tillkommande byggnad markerat i grönt, befintlig fastighet Vasastaden 8:3 markerad i orange, samt omgivningar.

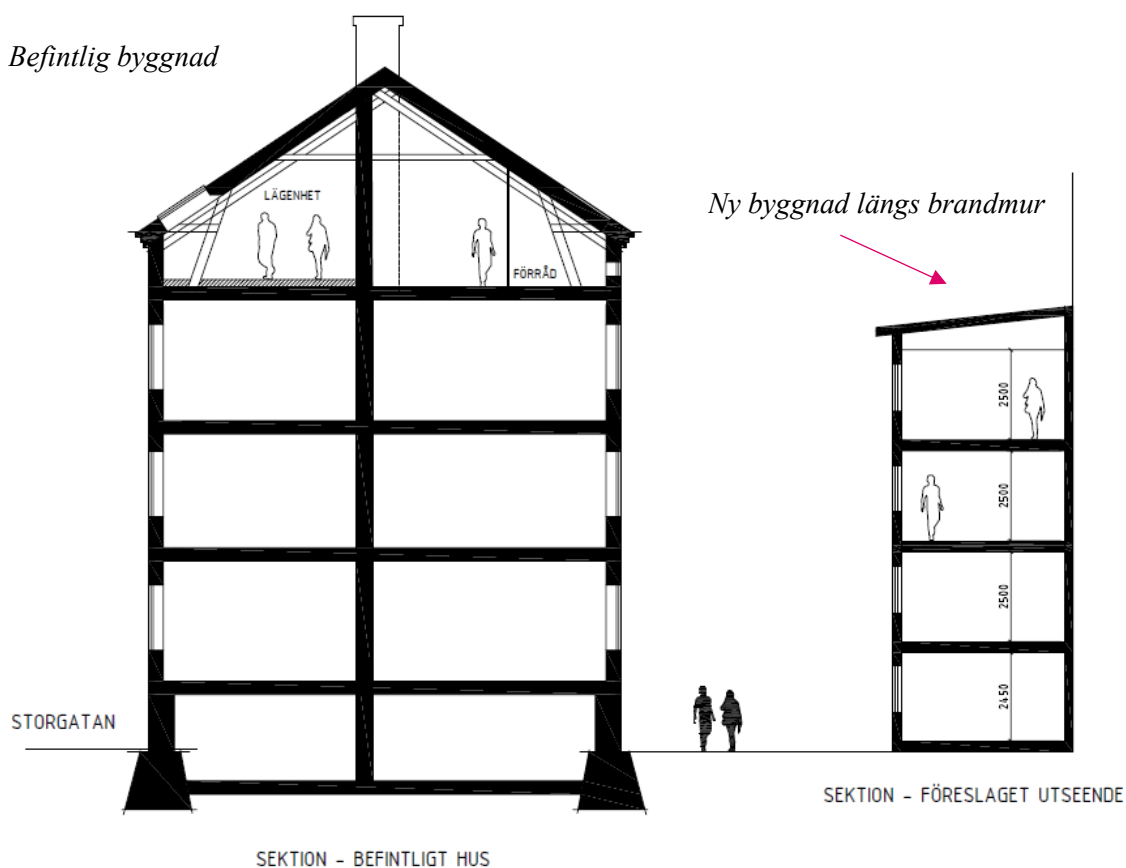


Vy befintlig innergård, fastighet Vasastaden 8:3.



Planritning med ny föreslagen byggnad gröntonad inom gårdsrum och omgivande byggnader.

Befintlig byggnad

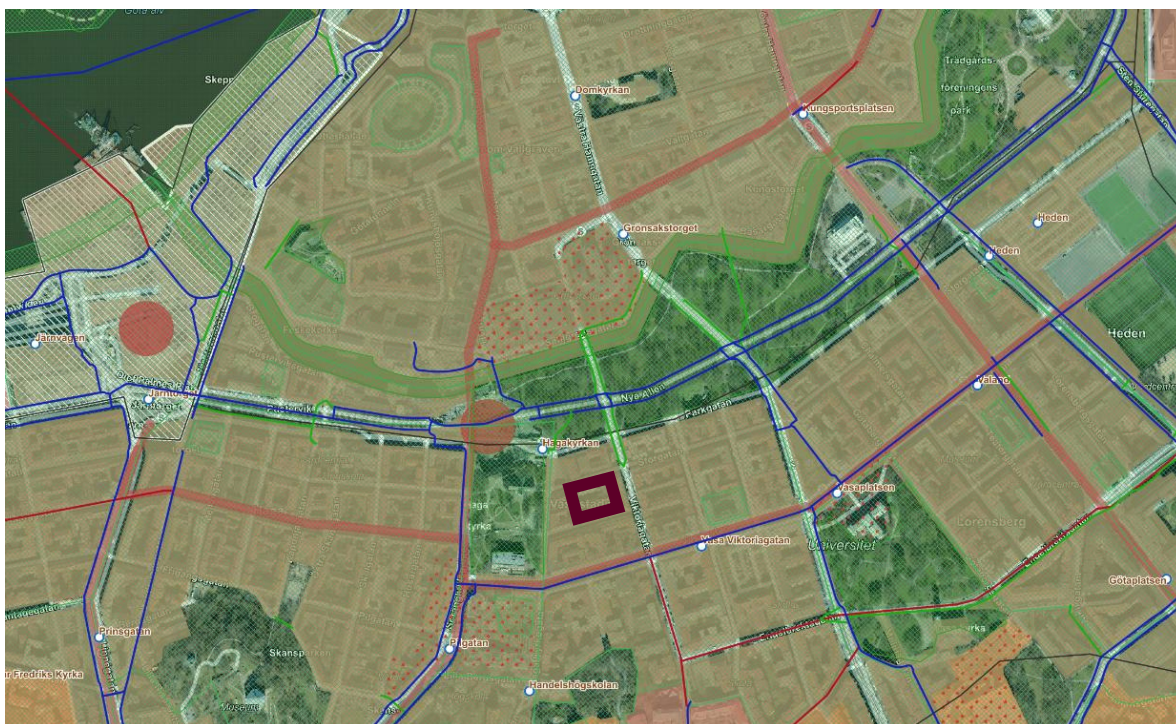


Sektion av befintlig byggnad med gårdsrum och ny byggnad för studentbostäder, fastighet Vasastaden 8:3.

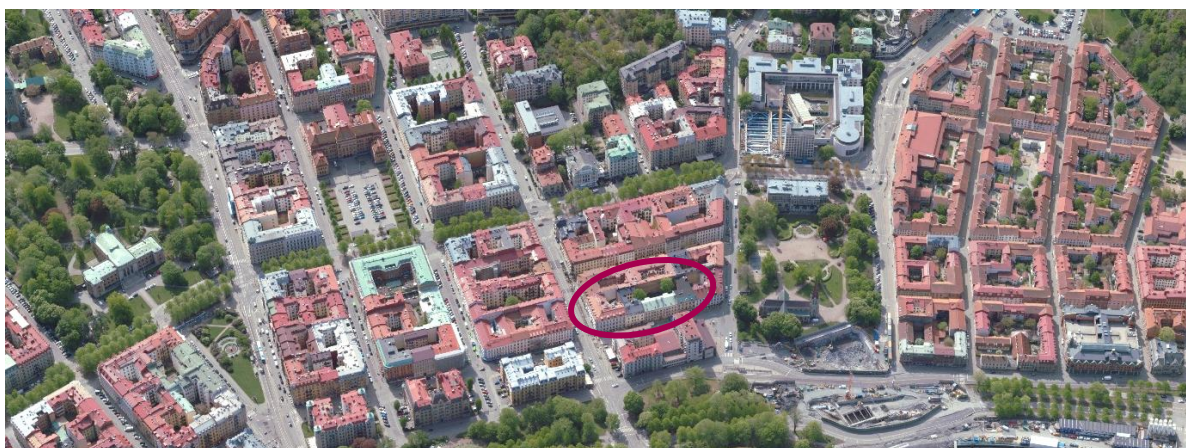
Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att aktuellt område ingår i inriktningsområde och markanvändning *Blandad stadsbebyggelse inom innerstaden Stads kärnan*, vilket innebär att området ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Planansökansområdet är även beläget inom *Värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö* enligt översiktsplanen, vilket innebär att vid förändringar inom och i anslutning till området med utpekade kulturvärden ska särskild hänsyn tas till kulturmiljön värden och bebyggelsens karaktär.

Området ingår inom Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB.



Enligt Översiktsplanen, ingår ansökansområdet (röd) i område för *Blandad stadsbebyggelse inom Stads kärnan* (brunton), samt är även beläget inom *Värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö*.



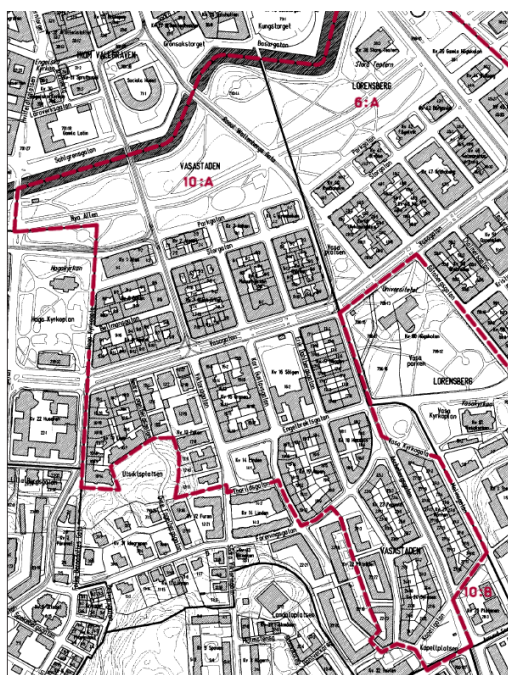
Flygvy Vasastaden med omnejd 8:3 brandmur, för tänkt byggnation till vänster i bilden.

Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ansökningsområdet ingår i bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (del 1, Stenstaden, Vasastaden 10). Fastigheten i ansökanområdet är belägen inom Vasastaden.



Ansökanområdet fastighet Vasastaden 8:3 (röd markering) ingår i stadskärnan Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, bruntonad markering, stadskärnan.



Bevarandeprogram, objekt Vasastaden 10:A med omgivande bebyggelsekvartér. Närbelägna kvartér som omfattas av bevarandeprogram stadskärnan, det gamla stadsbiblioteket från 1891 foto till höger.

Bebyggelsen tillhör de äldsta kvartéren inom Vasastaden med höga kulturhistoriska värden. Vasastaden omfattas av en relativt tät stenhusbebyggelse och ett parkstråk längs vallgraven. Området utgör exempel på det sena 1800-talets stadsområden och ett av landets mest välbevarade miljöer av detta slag. Den norra delen närmast vallgravsstråket, i aktuell ansökan, domineras av slutna kvarter från 1870–1905. De södra partierna har en mer

varierad bebyggelse uppförd cirka 1905–1915. Utbyggnadsplanen för Vasastaden fastställdes 1866. Den är tidstypisk med i huvudsak rätvinkliga kvarter, enstaka avenyer och inslag av planteringar eller parker. Bebyggelsen utgör nyrenässansens stilideal och är uppförd i 3–5 våningar. Gatufasaderna är ofta ljust putsade, dekorerade med fasadliv av tegel och dekor av puts. De äldsta husen är vanligen utformade med enkla flacka sadeltak.



Gatuvi Storgatan 5, foto från 1923, Stadsmuséet



Gårdsvy av befintlig byggnad, foto ur ansökan.

Detaljplan

Gällande detaljplan akt 2-1480K-II-4628 anger bostäder, detaljplanen vann laga kraft 2002-09-20. Genomförandetiden har gått ut 2017-09-20. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2002-08-20 att anta detaljplan för kvarteren 1–9 inom stadsdelen Vasastaden

Den gällande detaljplanen har skyddsbestämmelser för att säkerställa bebyggelsens kulturvärden enligt 2 kap. 3 och 6 §§ samt 8 kap. 13 § PBL. Generella skydds- och varsamhetsbestämmelser finns införda i detaljplan för att säkerställa de kulturhistoriska värdena, att byggnaden inte får rivas, inte förvanskas, samt att underhåll utförs på ett varsamt sätt, enligt följande: **q1** för att befintliga byggnaders exteriör ska bevaras, **k1** varsamhet för befintliga byggnaders exteriör, **prickmark** mark får ej bebyggas

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Aktuellt område ingår i område för *Blandad stadsbebyggelse inom Stadskärnan*. Planansökansområdet ingår även inom *Värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö*, vilket innebär att vid förändringar inom och i anslutning till områden med utpekade kulturvärden ska särskild hänsyn tas till kulturmiljön värden och bebyggelsens karaktär.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara delvis förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö, med hänsyn till platsens karaktär och dess kulturhistoriska värden. Ansökansområdet ingår i bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (*objekt Vasastaden 10:A*). Detta innebär att komplettering av bebyggelse behöver ske

med hänsyn till befintliga kulturvärden. Ansökansområdet är beläget inom *Riksintresse för Kulturmiljövården* enligt 3 kap Miljöbalken.

Bedömning stadsmiljö kulturmiljö

Ansökningsområdet är beläget inom stenstaden i Vasastaden. Dess bebyggelse präglas av slutna stenstadskvartärer uppförda vid ca 1870-talet och kvartéren utgör ett av de äldsta i området. Storgatan är en sidogata alldeles norr om parkområden vid vallgravens kanal.



Vy befintlig fasad Storgatan 5. Närbelägna parkmiljöer vid Haga Kyrkoplan.

Stadsmiljö

Ansökansområdet karaktäriseras till större delen av klassisk stenstad från sent 1800-tal, bebyggt med en tät stenstadsbebyggelse med flerbostadshus i slutna rutnätskvarter. Kvartéren byggdes indelade med tomter som omfattade små kringbyggda gårdsmiljöer.

Ansökansförslaget innebär en viss påverkan av gårdsmiljön. Planarbetet behöver omfatta analyser för att belysa påverkan av kvartéret samt inom kommande planarbete behöver det säkerställas att den öppna innergården inte ytterligare kan bebyggas, att ny byggnad ansluter till befintlig bebyggelses karaktärsdrag och bevarar nuvarande särdrag såsom befintligt uthus gårdsbyggnad.

Aktuell byggnad ingår i stadens bevarandeprogram, som del av ett större område som omfattar stenstadsbebyggelsen i stadsdelarna Vasastaden och Lorensberg (*Vasastaden 6:A, 10:A*). Gårdsmiljön är välbevarad och genom förslagets utformning av bostadskomplement ska de mindre uthusen inom gårdsmiljön vara möjliga att bevara. Förvanskingsförbudet gäller även gårdsmiljön vilket följer PBL 8:13, 2:6.

En dagsljus- och solljusundersökning har utförts av sökanden i syfte att redovisa förutsättningar för dags- och solljustillgång avseende nya bostäder i gårdshuset. Enligt kravställning för dagsljus beskriver BFS att bostäder ska vara utformade så de har tillgång till dagsljus motsvarande en dagljusfaktor om minst 1% för minst halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden. Dagsljusstudien består av två olika utformningsalternativ som visar möjligheterna att uppnå dagsljuskraven.

Alternativ A: Visar att med en homogen våningshöjd på ca 3 meter och utan en förhöjd sockel går det inte att uppfylla dagsljuskraven på plan 1–2. På plan 3 kan det sannolikt

vara möjligt att uppfylla dagsljuskraven, under förutsättning att en genomtänkt utformning görs av loftgångar, fönsterdimensioner och invändiga material.

Alternativ B: Visar att med en upphöjd sockel på ca 1,5 meter samt en förhöjd våningshöjd på nedre plan om ca 3,6 meter finns bättre möjlighet att uppfylla kraven om 1 % dagsljusfaktor i hälften av vistelserummen på plan 1 entréplan. Plan 2 och 3 kan sannolikt uppfylla kraven enligt studien, under förutsättning att en genomtänkt utformning görs av loftgångar, fönsterdimensioner och invändiga material.

Kravet på direkt solljus finns inte längre för studentbostäder och det finns möjligheter enligt planansökan att skapa bostäder, som med stora ljusinsläpp i kombination med en upphöjd sockelvåning samt god takhöjd innebär att kraven för dagsljus sannolikt kan klaras. Dagsljusinfallet samt solljusförhållanden innebär att studentbostäder kan utformas. Den lägre entrévåningen kan innehålla även allmänna utrymmen, då hälften av vistelserummen på plan 1 entréplan uppfyller dagsljuskraven. De övre våningsplanen kan komma att klara rådande riktlinjer för dagsljus. Alla aspekter avseende dagsljus behöver utredas vidare och fördjupas inom ett planarbete.

Kulturmiljö

Planansökansområdet omfattas av Riksdagsbeslut 3 Kap § 6 MB Kulturmiljövården, för Stenstaden. Området ingår även i *Värdefull kulturlandskap och kulturmiljö*. Enligt rekommendation ska vid förändringar inom och i anslutning till områden med utpekade kulturvården särskild hänsyn tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär. Värdena i befintlig bebyggelse får inte gå förlorade och utformning ska ske med hänsyn till det historiska sammanhanget i bebyggelsen.



Vy ned mot Storgatan från Haga

Kulturmiljöunderlagen beskriver områdets karaktärsdrag och utbyggnad: Vasastaden med omgivningar tillkom efter 1860 eftersom kvarteren innanför vallgraven då var helt utbyggda och nya områden behövdes för den växande staden. En stadsplanetävling för Göteborgs utvidgning utlystes och 1862–66 utarbetades en plan. Området utgör exempel på det sena 1800-talets stadsområden och ett av landets mest välbevarade miljöer av detta slag. Utbyggnaden gjordes 1868–1905 och vid sekelskiftet hade området omkring 10 000 invånare. Sedan 2002 skyddas bebyggelsen i nio kvarter i Vasastaden, inklusive aktuell fastighet, av en detaljplan med främsta syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande.

Antikvariska underlag beskriver att befintlig bebyggelsemiljö består av ett kringbyggt kvartär av en trevåningsbyggnad i tegel med källare och vind. Mot gården har fasaden en slätmurad tegelfasad. På gårdssidan har fasaden utskjutande trapphus med stora rundbågiga fönster. Karaktärsgivande ursprungliga element som funnits på gården enligt kulturmiljöunderlag är två komplementbyggnader/uthus som varit uppförda samt anlagda grönytor på gården. Till skillnad från de flesta andra bostadsgårdar i Vasastaden bebyggdes inte gården med en byggnad för bostäder. Gården avgränsas mot intilliggande gård mot söder genom en hög brandmur, sannolikt uppförd i anslutning till uppförandet

av byggnaden. Byggnaden uppfördes ca 1870 som ett bostadshus av Amalia Hertz stiftelse som hade ändamålet att bistå behövande personer med bidrag till boendekostnader. Storgatan 5 tillhör därmed de äldsta byggnaderna inom Vasastaden. Byggnaden har alltsedan uppförandet huvudsakligen använts för bostadsändamål. Byggnaden uppfördes i tre våningar med källare och oinredd vind. Utöver två gårdsbyggnader uthus, fanns även anlagda grönytor på gården. Till skillnad från de flesta andra bostadsgårdar i Vasastaden bebyggdes inte gården med ett gårdshus för bostäder.

Enligt stadens budget 2025 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att detta är tillämpligt.

Ansökansförslaget bedöms vara lämpligt. En viss påverkan av rådande kulturmiljövärden sker, varför en noggrann gestaltungsstudie, utformning och anpassning behöver utföras för att åstadkomma en tillbyggnad som inordnar sig till kulturmiljö. Vid utformning behöver hänsyn tas till omgivande bebyggelse inklusive gårdsmiljön samt viss hänsyn utifrån aspekten klassisk traditionell arkitektur. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Enligt antikvarisk kompetens är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningarna när det gäller exteriör gestaltning; i materialval, kulör och fönstersättning. Antikvarisk bedömning är att den mindre gårdsbyggnaden/uthuset på fastigheten ska bevaras, och att tillkommande byggnad inte får omöjliggöra ett bevarande.

En ny detaljplan behöver säkerställa ett bevarande av de värdebärande delarna inom fastigheten. Antikvarisk bedömning är att en ny plan bör innehålla mer preciserade skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig gatubyggnad och uthusbyggnad, utformningsbestämmelser för tillkommande byggnad samt säkerställa att den öppna innergården inte ytterligare kan bebyggas.

Förvaltningens bedömning är att förslaget är lämpligt, under förutsättning att hänsyn ges till byggnads särskilda kulturmiljövärden med dess särdrag och ett säkerställande av bevarande av mindre gårdsbyggnaden på fastigheten. Ytterligare studier inom dagsljus behöver ske. Det bör tydliggöras under ett planarbete att studentbostäder är den form av bostäder som kan bli aktuell, med hänsyn till dagsljusaspekter.

Kommunal service

I närområdet finns flera förskolor. En kommunal förskola är belägen vid Haga Nygata 17 med sju avdelningar. En fristående förskola Montessoriförskolan Centrum vid Vasagatan



Lekplats med parkmiljö vid Haga Kyrkplan

21 samt ytterligare en fristående förskola, Lönne kooperativ, med en avdelning, är inhytt i Gamla Stadsbiblioteket vid Haga Kyrkplan. Närmaste vårdcentral finns vid Södra Allégatan 6, ca 400m västerut. Kommunal grundskola Hagaskolan är belägen vid Skolgatan 22, ca 600m från ansökansområdet och har ca 230 elever. Med ett centrumnära läge är det gångavstånd till flera universitetet och högsolor för studenter.

Trafik och parkering

Området angörs via Storgatan. Parkeringsplatser och cykelparkering finns längsmed gatan och närläggna gator. Cykelparkeringar till studentbostäderna planeras inom gårdsrummet. En trafikanalys vid kommande planarbete får utreda behovet av cykel- och p-platser.

Teknisk försörjning och mark

Markförhållanden och vegetation

Fastigheten är idag bebyggd i en tät kvartärsstruktur och har en småskalig innergård med inslag av grönytor, marken är flack.

Teknisk försörjning

Området försörjs via fjärrvärme, ledningen är förlagd i källaren i befintlig fastighet.

Geoteknik

Marken utgörs av lera eller silt.

Radon

Planansökansområdet är beläget inom lågriskområde för radon.

Miljö- och hälsoaspekter

Luftmiljö

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms kunna uppfyllas.

Buller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns i planansökansområdet. Avhjälpande åtgärder i samband med reliningsarbeten på gasledningar gator utfördes 2025. I planarbetet kan miljö- och hälsoaspekter vid behov utredas vidare.

Dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten ser ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Allmänna VA-ledningar för dricks-, dag- och spillvatten finns utbyggt i Storgatan. Kapaciteten i avloppsledningarna är mycket begränsad i området och befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Dagvatten från området avleds till Göta älv som klassas som mindre känslig och omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN), reningsanläggningar behöver därför uppnå riktvärden för MKN. Yta för dagvattenhantering behöver avsättas inom planområdet.

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Avfall: Miljöhus för avfall planeras inom ett separat byggnad inom gårdsrummet.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar goda förutsättningar att planarbete kan tillgodose ett allmänt intresse att stärka befintlig stadsstruktur genom att tillföra nya studentbostäder.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Fastigheten är belägen vid Storgatan (Vasastaden 8:3) inom stadsdelen Vasastaden. Ansökansförslaget innehåller en ny gårdsbyggnad på fyra våningar som uppförs längs en brandmur inom befintligt kvartér, ca 15 studentbostäder planeras.

Ansökan överensstämmer med översiktsplanens markanvändning *Blandad stadsbebyggelse innerstaden Stadskärnan*. Ansökansområdet ingår i *Bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*, inom Vasastaden samt omfattas av Riksintresse Kulturmiljövården 3 kap § 6 MB. Befintlig byggnad har särskilda kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplan antagen 2002 anger bostadsbebyggelse och omfattas av generella skyddsbestämmelser för att säkerställa bebyggelsens kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 2, 6 §§ samt 8 kap. 13§ PBL. Den befintliga bebyggelsemiljön består av kringbyggda kvartér samt närbelägna parkmiljöer. Aktuell fastighet utgör en trevåningsbyggnad i tegel, utmed Storgatan.

Förslaget bedöms lämpligt, med förutsättning att särskild hänsyn tas till befintlig byggnads kulturmiljövården. Förtätningen som föreslås anses godtagbar ur kulturmiljösynpunkt. Enligt underlag av dagsljusstudie kan ny byggnad sannolikt klara krav på dagsljus i bostäder, under förutsättning att en genomtänkt utformning utförs. Gestaltning med volymstudier och stadsbild behöver studeras närmare i kommande planarbete med hänsyn till den befintliga kulturmiljön.

Det finns ett allmänt intresse av förtätning med bostäder enligt innehåll i förslaget. Positivt planbesked föreslås.

Startår för planeringen föreslås bli 2031 då projektet är beläget i direkt anslutning till Västlänkens station Haga som är under genomförande. Startåret kan komma att justeras för att takta med Västlänkens färdigställande. En parallell utbyggnad av det aktuella projektet under Västlänkens genomförande bedöms som svårt.

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.

Ärendet har även sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, socialförvaltningen och räddningstjänsten för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplaneringsärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) GENAB har inget att erinra mot planbeskedet för byggnation av studentbostäderna. Kontaktperson för GENAB angående remissvaret:

Ilijaz Kenjar, 031 - 62 59 93 ilijaz.kenjar@goteborgenergi.se

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla, gas samt signalkablar.

Göteborg Energi gas

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112. Berörs inte av planbeskedet

Göteborg Energi fjärrkyla

Berörs inte av planbeskedet

Göteborg Energi fjärrvärme

Har driftsatta ledningar inom fastigheten som även försörjer Vasastaden 8:2, ledningen är förlagd i källaren men exakt hur den går vidare till grannfastigheten behöver vi utreda vidare

Kontaktperson angående remissvaret är:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98 elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kontakt för GothNet angående remissvaret:

remiss@gothnet.se

All kommunikation gällande remisser sker genom diarier@goteborgenergi.se. Normal handläggningstid är 10 arbetsdagar om inte annat avtalats.

Kretslopp och Vatten

- **Övergripande bedömning**
- Kretslopp och vatten ser ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Dagvatten- och skyfallsfrågorna bör hanteras tidigt i planarbetet.
- Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.
- Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inga problem med att starta ett planarbete på fastigheten.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Allmänna VA-ledningar för dricks-, dag- och spillvatten finns utbyggt i Storgatan. . Fastigheten Vasastaden 8:3 ingår i Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster och har befintliga anslutningar till dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

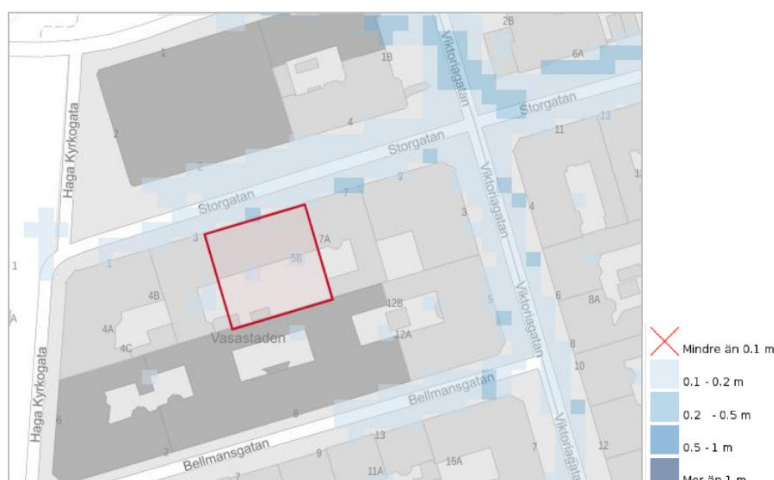
Kapaciteten i avloppsledningarna är mycket begränsad i området med trycknivå över markytan vid dimensionerande regn. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas mer i detalj i ett senare skede. Detaljplanen bedöms inte leda till konflikt med Kretslopp och vattens anläggningar.



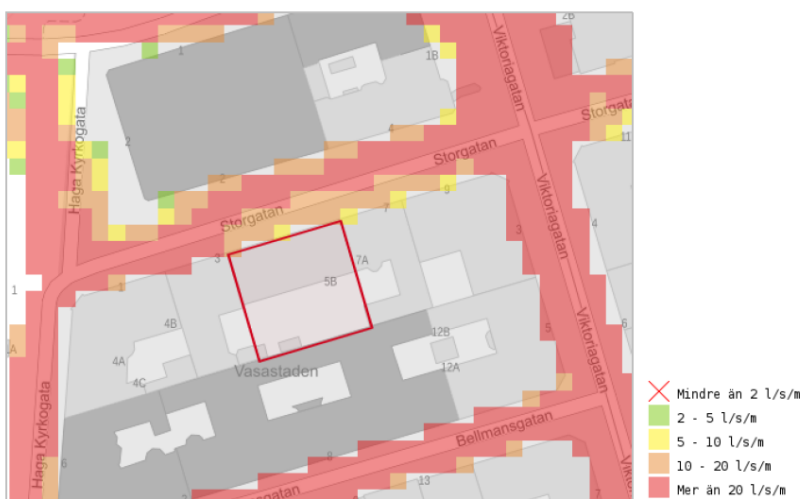
Figur 1. Allmänna VA-ledningar i anslutning till planområdet. (VA-banken 2026)

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn ansamlas endast små mängder vatten inne på fastigheten och på Storgatan, med vattendjup som uppgår till ca 17 cm som mest, enligt figur 2. Ett större ytvattenflöde uppstår längs Storgatan i östlig riktning och bedöms inte påverka planen nämnvärt, se Figur 3.



Figur 2. Visar ansamling av vatten i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn (GoKart 2026).



Figur 3. Ytvattenflöde intill planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn, (GoKart 2026).

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Dagvatten

Dagvatten från området avleds till Göta älv som klassas som mindre känslig. Recipienten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) och reningsanläggningar behöver uppnå mål- och riktvärden. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Avfall

Kretslopp och vatten ser inga problem med att starta ett planarbete på fastigheten.

Om arbete med en detaljplan startar upp är det viktigt att se hur avfallshanteringen kan lösas. På en liten planyta behöver avfall få plats och för att ombesörja fastigheten med komplett avfallshantering bör Kretslopp och vatten involveras i planeringen.

Grovavfallshantering behöver även vara med i beräkningen, med dragväg på 10 meter. Placeringen av avfallslösning och angöring för avfallsfordon behöver uppfylla gällande krav.

Vid eventuella frågor gällande avfall kan ni gärna ta kontakt med avfallshandläggaren för det här yttrandet.

Kulturförvaltningen

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stads kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. Ärendet gäller en ansökan om planbesked för rubricerad fastighet, på adressen Storgatan 5. Fastighetsägaren vill komplettera fastigheten med en mindre volym för studentbostäder längs med brandmuren mot grannfastigheten i söder. Ansökan visar en mindre gårdsbyggnad som anpassats till strukturen för kvarteret och Vasastadens gårdsbebyggelse i volym, skala och takform. Den förläggs inte hela vägen ut till fastighetsgränsen i väster, vilket skulle möjliggöra ett bevarande av den mindre uthusbyggnaden som finns här.

Gatubyggnaden på aktuell fastighet uppfördes för Amalia Hertz stiftelse 1869-1870. Huset ritades av arkitekt Frans Jacob Heilborn, som även ritade grannhuset på Storgatan 3. Stiftelsens grundades med syftet att erbjuda bostäder till behövande personer i Göteborg.

Kulturhistoriskt skydd

Byggnaden finns utpekad i stadens program för bevarande, som en del av ett större område som omfattar stenstadsbebyggelsen i stadsdelarna Vasastaden samt Lorensberg (*Vasastaden 6:A, 10:A*). Miljön är utpekad som ett utmärkt exempel på det sena 1800-talets "högborgerliga" stadsområden och en av landets mest välbevarade miljöer av detta slag.

Sedan 2002 skyddas bebyggelsen i nio kvarter i Vasastaden, inklusive i ärendet aktuell fastighet, av en detaljplan med främsta syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Byggnaden på Storgatan 5 är försedd med generella skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att byggnaden inte får rivas, förvanskas samt att underhåll utförs på ett varsamt sätt gentemot byggnadens tidstypiska gestaltning och utförande. Innergårdens mark är i detaljplanen reglerad så att den inte får bebyggas.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheten enligt hur det presenteras i ansökan är godtagbar ur kulturmiljösynpunkt. Den tänkta tillkommande bebyggelsen är anpassad till den äldre strukturen av gårdsbebyggelse på intilliggande fastigheter, och till förhållandena i Vasastaden i stort. Kulturförvaltningen vill dock poängtera att det kommer vara av stor vikt att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningarna även när det gäller exteriör gestaltning; i materialval, kulör och fönstersättning. Det är också kulturförvaltningens bedömning att den mindre uthusbyggnaden på fastigheten ska bevaras, och att tillkommande byggnad inte får omöjliggöra ett bevarande.

Då en eventuell ny planläggning av fastigheten skulle komma att ersätta befintlig,

bevarandeariktade detaljplan, anser kulturförvaltningen att även en ny detaljplan behöver säkerställa ett bevarande av de värdebärande delarna inom fastigheten. Förvaltningen bedömer att en ny plan bör innehålla mer preciserade skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig gatubyggnad och uthusbyggnad, utformningsbestämmelser för tillkommande byggnad samt säkerställa att den öppna innergården inte ytterligare kan bebyggas.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att följande kan utgöra hinder mot fortsatt planarbete.

Dagvatten

En dagvattenutredning behöver tas fram. En del av ytan som föreslås bli bostäder är idag en grön yta och dagvatten hanteras delvis genom ekosystemtjänsten från vegetation. Detaljplanen kommer innebära att hårdgöringsgraden ökar. Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen behöver innehålla förslag på hur dagvattenhanteringen kan hanteras delvis genom en naturbaserad lösning såsom regnbäddar på gården.

Byggnaderna får inte ha koppar eller zink på tak eller fasad eftersom dessa orsakar utsläpp som kan vara giftiga för vattenlevande organismer.

Dagsljus

Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydds 33 § punkt 3 står det att: *I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt medge tillräckligt dagsljus.*

Den nedre halvan av huset har antingen ingen eller liten sannolikhet att klara dagsljuskraven med normal utformning enligt dagsljusutredningen. Det är endast det översta våningsplanet som har god tillgång till dagsljus. Den nya byggnaden kommer dessutom försämra något dagsljusinsläpp till bostäder mittemot, utom på det översta våningsplanet.

Naturmiljö

Enligt den antikvariska bedömningen utgörs gården av ett avlångt gårdsrum som vetter mot en brandmur i samma höjd som grannfastighetens gårdshus. Det finns planeringar i form av rabatter och en gräsmatta. I en bild syns blommande buskar såsom rhododendron.

Miljöförvaltningen har inga kunskaper om hur gården används idag av boende i huset. Vi utgår från att gården, trots att den är liten, används för utevistelse. Om detta är korrekt bedömer vi att en ianspråktagande av gårdsytan kommer minska de befintliga boendens möjlighet till utomhusvistelse på en plats nära sin bostad som är skyddad från trafikbuller, och tillkommande boende kommer ha samma begränsade möjlighet. Det finns inga grönområden i närheten av den planerade bostadsbyggnaden som har en god ljudmiljö inom 300 meter från bostaden. Den närmaste är Fogelbergsparken som ligger cirka 450 meters gångavstånd från platsen.

Miljö- och klimatprogrammet

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030¹ lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Om planarbete påbörjas, behöver det beskrivas hur detaljplanen kan bidra till eller motverka att uppnå stadens miljö- och klimatmål. Åtgärder för att minska förslaget miljöpåverkan behöver anges.

Ett exempel på ett av målen som är relevant för detaljplanen är Människan delmål 3: Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna. Delmålet påverkas både positivt och negativt. Det är positivt att trafikbullernivåer är relativt låga på gården. Men negativt för målvärdet att öka till 100 procent till år 2030 andel invånare med tillgång till grönområde, större än 0,2 hektar² och inom 300 meter, med en ekvivalent ljudnivå underskridande 50 dBA.

Övrigt

- Markmiljö: En översiktlig markmiljöundersökning behöver utföras för kommande byggnad.
- Luftmiljö: En platsbedömning luft behöver utföras enligt stadens rutin.

Socialförvaltningen Centrum

Befintlig byggnation uppfördes som bostadshus år 1870 av Amalia Hertz stiftelse och består av ett tegelhus i tre våningar med källare och oinredd vind. Innanför byggnaden finns en gård som vetter mot en brandmur. Storgatan 5 tillhör den äldsta generationen av byggnader i Vasastaden och har höga kulturhistoriska värden. Nuvarande fastighetsägare vill enligt ansökan om planbesked undersöka möjligheterna att bygga ett gårdshus med bostäder intill brandmuren. Det nya husets ena långsida får därmed inga fönster.

Enligt det remitterade underlaget får de nya lägenheterna inte direkt solljus under en stor del av året. Preliminära bedömningar visar att det finns utmaningar med att nå tillräckligt med dagsljusinsläpp, men det kan vara möjligt beroende på val av konstruktion.

Boverkets nya byggregler (BBR 31) tillåter bostadsbebyggelse utan direkt solljus, så länge bostäderna har tillräckligt med dagsljus. Då det finns en osäkerhet kring dagsljusinsläpp avser fastighetsägaren att bygga studentbostäder. Regelverket för studentbostäder har lägre krav, eftersom det inte räknas som ett långvarigt boende.

Primärområdet

I Vasastaden är mer än hälften av bostäderna byggda före 1940, men det förekommer även viss mer samtida byggnation. Det är en relativt jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter i området. Lite fler än hälften av bostäderna är hyresrätter, och de flesta av dessa tillhör privata hyresvärdar. Det är fler unga vuxna och personer mellan 50–65 år som bor i primärområdet jämfört med snittet för Göteborg. Medelinkomsten är högre än genomsnittet för Göteborg

Förvaltningens överväganden

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Förvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 2 med anledning av det låga antalet bostäder. Förslaget innehåller dock sociala målkonflikter i och med att förtätningen föreslås på en befintlig bostadsgård och utifrån perspektivet hälsosamma livsmiljöer.

Vid ett eventuellt framtida planarbete ser förvaltningen att det blir viktigt att studera kvalitativa vistelsezoner utomhus som komplement till bostäderna. Detta är även viktigt utifrån att vistelsezoner för befintliga bostäder minskar när gården förtätas. Social komplexitetsnivå 2 behöver generellt inte omfatta dialog med närboende, men i det aktuella fallet ser förvaltningen att det är viktigt att inhämta kunskap om hur gården används av boende idag för att i möjligaste mån kompensera negativ påverkan av nybyggnationen.

Identitet är ett tema i SKA och BKA som angränsar till frågan om kulturmiljö, då temat bland annat handlar om människors relation till platsen och bebyggelsens historia. Utifrån denna aspekt ser förvaltningen att det är viktigt att underlaget även remitteras till sakkunniga inom kulturmiljöfrågor.

Bostäder och boendemiljö

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och förslaget innebär ett litet tillskott av denna boendeform, med cirka 16 nya lägenheter. Samtidigt finns det enligt det remitterade underlaget stor risk för att bostäderna får liten tillgång till dagsljus, vilket är negativt ur en hälsoaspekt. Förvaltningen ser därför att det finns en målkonflikt mellan möjligheten att tillföra fler studentbostäder i staden och kvaliteten på de aktuella bostadsmiljöerna.

Förvaltningen har i sin behovsanalys över livsvillkor och hälsa pekat ut studenter som en prioriterad målgrupp att uppmärksamma. Bland studenter på högskola och universitet är andelen med nedsatt psykiskt välbefinnande högre än bland yrkesarbetande i samma åldersgrupp. Studenter rankar en trygg bostadssituation som en av de viktigaste påverkansfaktorerna på den psykiska hälsan. Utöver tillgången till en bostad finns det många fler hänsynstaganden som är av vikt för att skapa miljöer runt studenter som inte riskerar att påverka deras psykiska och fysiska hälsa i negativ riktning. Förvaltningen ser därför hinder med att uppföra bostäder med bristfälliga dagsljusförhållanden, även om rådande regelverk tillåter det.

Förvaltningen ser även att föreslagen bebyggelse riskerar att skapa insyn mellan befintliga och tillkommande bostäder, då avståndet mellan byggnaderna blir litet.

Vistelsezoner

Förtätning på befintlig bostadsgård innebär att vistelsezoner för befintliga bostäder minskar. Samtidigt blir det fler bostäder som ska dela på den mindre gårdsytan. Särskilt för små bostäder är den bostadsnära utomhusmiljön en viktig förlängning av bostaden. Förvaltningen ser därför utmaningar med att uppnå kvalitativa vistelsezoner på bostadsgården med aktuellt förslag.

Fastigheten ligger i närheten av Kungsparken och Haga kyrkoplan, som båda är stadsdelsparker. Bostäderna uppnår därför stadens riktlinje om 300 meter till bostadsnära park eller natur, vilket i viss utsträckning kan kompensera för bristande gårdsmiljöer. Dessa parker är dock bullerutsatta och därför fyller bostadsgården en viktig funktion som tystare vistelseyta.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten kan inte se några övergripande problem med detta utvecklingsförslag inom området.

Vilken utrymningsstrategi som väljs kan påverka byggnationen (assisterad utrymning med hjälp av räddningstjänsten eller brandteknisk utrymning).

För nybyggnationen kan assisterade utrymning med hjälp av räddningstjänsten vara möjlig om förutsättningar för att bära in en stege genom porten och uppställningsplats på innergården anordnas enligt räddningstjänstens Råd och anvisningar nr 110 (rad-och anvisning-nr-110-nbr---raddningstjanstens-insatstid-och-formaga.pdf).

Det projektet ska ha med sig är att assisterad utrymning med hjälp av räddningstjänsten begränsar utformning av innergården. RSG förespråkar att man löser utrymningsstrategin byggnadstekniskt istället för med räddningstjänstens stege. För vindslägenheterna behöver räddningstjänsten maskinstege användas och uppställningsplats för denna finns utmed Storgatan vilket förutsätter att lägenheterna är genomgående eller enbart vetter mot Storgatan.

Beroende på hur befintliga lägenheter är utformade (genomgående eller ej) kan de idag vara projekterade med assisterad utrymning med hjälp av räddningstjänsten från innergården. Hur befintligt utredningsstrategi är utformad behöver beskrivas inför framtagande av en detaljplan.