



Göteborgs Stad

Stadskansliet

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2009-11-16

Diarienummer 0950/09

Repronummer 361/09 mr

Stadsutveckling och samhällsanalys

Stadsutveckling

Eva Nylén

Telefon 031-3680232

E-post: eva.nylen@stadshuset.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Förslag till detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg, upprättad den 31 mars 2009, antas.

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt rubricerande förslag till detaljplan till kommunfullmäktige för antagande.

Planen innebär att en nybyggnad uppförs på Södra Hamngatan 47 samt att hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan ges bestämmelser för bevarande av fasaden mot gatan, men en överbyggnad av gården i två våningar tillåts.

Ägaren till hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan, Alecta, har invänt mot förslaget och ifrågasätter varför fastigheten ska innefattas i detaljplanen och anser att ersättning ska utgå för dessa restriktioner i användandet av fastigheten.

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Brunnsparken i Göteborgs stadskärna. Planförslaget innebär att en ny byggnad för handel och kontor i fem våningar med en indragen sjätte takvåning kan uppföras på Södra Hamngatan 47. Våningsytan är cirka 2 000 kvm ovan mark. Dessutom ingår det befintliga hörnhuset Södra Hamngatan 45/Fredsgatan 2, där bevarandebestämmelser föreslås.

Under utställningstiden har ägaren till hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan, Alecta pensionsförsäkringar, invänt mot förslagets bevarandebestämmelser och ifrågasatt varför fastigheten ingår i detaljplanen. Fastighetsägaren anser att ersättning ska utgå för de restriktioner som bestämmelserna medför. Stadsbyggnadskontoret svarar att man efter genomförd fastighetsvärdering har gjort bedömningen att ersättningsgill skada inte uppstår. Hörnfastigheten ingår i detaljplanen som en del av byggnadsnämnden uppdrag att bevaka bevarandefrågor i Göteborgs stadskärna som är av riksintresse för kulturminnesvården.

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av huset i hörnet Södra Hamngatan/Fredsgatan införs därför skyddsbestämmelser och rivningsförbud för byggnaden inom fastigheten.

Stadskansliet

Stadskansliet noterar att planen innehåller bestämmelser om regler för anpassning till de nya nivåer som fordras för översvämningsskydd.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden bedöms varken få inkomster eller utgifter i och med genomförandet av detta projekt.

Ersättning för restriktioner i användandet av fastigheten Södra Hamngatan/Fredsgatan.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning om bestämmelserna förorsakar skada.

För rivningsförbud gäller att rätt till ersättning föreligger om betydande skada uppkommer, vilket motsvarar en värdeminskning på cirka 10-20 procent. För skyddsbestämmelser gäller att rätt till ersättning föreligger om pågående markanvändning avsevärt försvåras, vilket motsvarar en värdeminskning på cirka 5-10 procent.

Fastighetens värde på hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan, bedöms före antagande av detaljplan till 96 Mkr och efter antagande av detaljplan till 94 Mkr.

Värdeminskningen bedöms alltså uppgå till cirka 2 procent vilket innebär att gränsen för ersättning inte uppnås.

NAI Svefa har på uppdrag av kommunen utrett de ersättningsrättliga konsekvenserna med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Någon överenskommelse med fastighetsägaren har inte kunnat nås men fastighetsägaren förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen.

Eventuell framtida ersättningsanspråk från fastighetsägaren får hanteras på sedvanligt sätt inom kommunen.

GÖTEBORGS STADS STADSKANSLI

Eva Nylén

Ulf Högberg

Bilaga 1 Byggnadsnämndens handlingar

Bilaga 2 Planbeskrivning

Bilaga 3 Genomförandebeskrivning

Bilaga 4 Samrådsredogörelse

Bilaga 5 Utställningsutlåtande

Bilaga 6 Karta



Göteborgs Stad

Byggnadsnämnden

**Utdrag ur Byggnadsnämndens
protokoll**
2009-10-20

§ 479 Handel och kontor vid Södra Hamngatan

Till behandling företogs ärende angående rubricerade detaljplan inom stadsdelen Inom Vallgraven.

Stadsbyggnadskontoret hade ingett en handling så lydande:

”Tjänsteutlåtande etc. bil. 12

Martin Joneskär (MP) ingav en skrivelse så lydande:

”Yrkande etc. bil. 13

Under överläggning i ärendet yrkade:

Joneskär enligt sitt ovannämnda yrkande och

ordföranden (S) bifall till kontorets förslag.

Sedan överläggningen förklarats avslutad framställde ordföranden propositioner på beslut om bifall till ovannämnda yrkanden.

Sedan propositionerna besvarats tillkännagav ordföranden att han funnit den sistnämnda vara med övervägande Ja besvarad.

Byggnadsnämnden hade alltså beslutat:

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven, upprättad den 31 mars 2009.

Vid protokollet

Agnetha Carlsson

Yrkande (MP) 2009-10-20

I detta läge där kollektivtrafiken är extremt bra och byggnaden dessutom ligger mycket nära Göteborgs tågstation, tycker vi att det är helt onödigt att kräva parkeringsplatser. Vi måste satsa mer på att få in färre bilar i centrum och öka möjligheterna till andra typer av transporter, såsom kollektivtrafik, cykel eller promenad.

Eftersom takfotlandskapet inne i stenstaden brukar anses vara homogen och antikvariskt värdefull, är det olyckligt att bryta upp detta med ett hisstorn och en indragen våning. I stället borde vi sträva efter att taklandskapet ska behålla sin likformighet.

Med anledning av ovanstående yrkar vi

Att parkeringsnormen sätt till noll (0).

Att hisstornet inte tillåts sticka upp.

Att den översta, indragna takvåningen tas bort.



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Byggnadsnämnden

2009-10-20

Diarienummer: 0312/09 (FIIa 5005)

Louise Österlin

Telefon: 031-368 18 46

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Antagande av detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg upprättad den 31 mars 2009.

Planområdet ligger vid Brunnsparken i Göteborgs stadskärna. Planförslaget innebär att en ny byggnad för handel och kontor i fem våningar med en indragen sjätte takvåning kan uppföras på Södra Hamngatan 47. Våningsytan är ca 2 000 kvm ovan mark. Dessutom ingår det befintliga hörnhuset Södra Hamngatan 45 / Fredsgatan 2, där bevarandebestämmelser föreslås.

Byggnadsnämnden gav den 31 mars 2009 kontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget.

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplan akt.nr E3342 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Under utställningstiden har ägaren till hörnhuset Södra Hamngatan / Fredsgatan, Alecta pensionsförsäkringar, invänt mot förslagets bevarandebestämmelser och ifrågasatt varför fastigheten ingår i detaljplanen. Fastighetsägaren anser att ersättning ska utgå för de restriktioner som bestämmelserna medför. Stadsbyggnadskontoret svarar att genomförd fastighetsvärdering har gjort bedömningen att ersättningsgill skada inte uppstår. Fastigheten ingår i detaljplanen eftersom byggnadsnämnden har ett uppdrag att bevaka bevarandefrågor i Göteborgs stadskärna som är av riksintresse för kulturminnesvården.

Planen är reviderad med avseende på texten i genomförandebeskrivningen som berör avtal med fastighetsägaren till hörnhuset Södra Hamngatan / Fredsgatan.

Barbro Sundström
Stadsbyggnadschef

Birgitta Lööf
Planchef

uppdrag

program

samråd

utställning

antagande

X

(förh.besked)

bygglov



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan



**Antagandehandling
Oktober 2009**

Innehåll

Planbeskrivning

- Planens syfte och huvuddrag

- Handlingar

- Förutsättningar

- Detaljplanens innebörd och konsekvenser

- Genomförandetid

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

- Bilaga 1: Samrådslista

- Bilaga 2: Länsstyrelsens samrådsyttrande, inkl yttrande

- Från SGI, samt en rättelse från länsstyrelsen

Utställningsutlåtande

- Bilaga 1: Samrådslista

- Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande

Plankarta, illustrationsritning, grundkarta

Omslagsbild: Palacehuset mot Brunnsparken. Föreslagen nybyggnad på Södra Hamngatan 47 syns i bakgrunden.



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

2009-03-31, rev. 2009-10-20
Diarienummer: 0312/09 (FIIa 5005)

Louise Österlin

Telefon: 031-368 18 46

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en nybyggnad på fastigheten vid Södra Hamngatan 47 i Göteborgs stadskärna samt bevarande av hörnhuset Södra Hamngatan / Fredsgatan.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Program med programsamrådsredogörelse
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Brunnsparken i Göteborgs stadskärna.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4 500 m² och är i enskild ägo.

Planförhållanden

Översiktsplan /detaljerad översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger nuvarande markanvändning som blandad stadsbebyggelse. Det finns inte någon detaljerad eller fördjupad översiktsplan för området.

Detaljplan

För 12:e kvarteret Härbärgat söder om Södra Hamngatan gäller detaljplan E 3342 som vann laga kraft 1972-10-23. Planen anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Bebyggelsen i östra delen av kvarteret har byggts ut i enlighet med denna plan. På fyra tomter i kvarterets västra del har den ursprungliga bebyggelsen behållits. En av dessa fyra fastigheter – Södra Hamngatan 47 – brandhärjades 2005.

Program

Program för planområdet – som då även omfattade Palacehuset norr om Södra Hamngatan - har godkänts i byggnadsnämnden den 11 mars 2008.

Mark och vegetation

Marken är plan och saknar vegetation.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren i området utgörs av lera med 20-30 m mäktighet under fyllnadsmassor. Dessa har ungefär 2 m djup, lokalt kan upptill 4 m fyllning finnas. Leran är typisk för Göteborgsförhållanden och kan betraktas som underkonsoliderad för de fyllnadsmassor som finns i området. Det innebär att alla belastningar som påförs marken kommer att orsaka sättningar. Marken i området är relativt plan och belägen strax över nivån +12. Befintliga byggnader i och i direkt anslutning till planområdet är, med undantag för fastigheten 12:8, som endast har kallmur, grundlagda med pålar och ev. rustbädd. Palacehuset norr om planområdet har okänd grundläggning.

Pågående sättningstakt för befintliga byggnader i området som inte är stödpålade är 2-4 mm/år.

Stabiliteten norr om planområdet är i direkt anslutning till Hamnkanalen något låg enligt riktlinjer i Skredkommissionens rapport 3:95. För aktuell plan är säkerheten tillfredställande (>2-faldig) och planerad byggnation kommer inte att försämra totalstabiliteten i området.

Översvämningssrisk

Enligt Göteborgs Vattenplan ska – om inte särskilda skäl föreligger – lägsta höjd på nybyggnader inte understiga nivån + 12,8 m över kommunens nollplan.

Gatunivån i planområdet är ca +12. Den befintliga byggnaden har bottenvåning i gatunivån och även källarvåning. Särskilda skäl måste anses föreligga så att den nybyggnad som enligt planförslaget avses uppföras på Södra Hamngatan 47 kan ansluta höjdmässigt till befintlig bebyggelse i området. Risken för översvämning måste dock beaktas och tekniska åtgärder vidtas för att säkerställa ett skydd med god marginal. Se ”Översvämningsskydd”, sid. 6.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoria

Allmänt

Planområdet ingår i den fasta fornlämningen GÖT 216 enligt kulturminneslagen. Alla fysiska ändringar under mark ska föregås av förundersökning och anmälan till Länsstyrelsen.

En arkeologisk undersökning har gjorts inom fastigheten Södra Hamngatan 47.

Planområdet ingår i riksintresseområdet för 1600-talets Göteborg (stadskärnan) och i det kulturhistoriska bevarandeprogrammet för Göteborg.

Södra Hamngatan 47

Denna fastighet (Inom Vallgraven 12:2) har varit bebyggd med ett trevåningshus med putsad nyrenässansfasad. Huset uppfördes 1887 av handelsman A Fürstenberg som ett bostadshus med butiker i bottenvåningen.

I september 2005 förstördes stora delar av fastigheten i en brand, och angreps därefter av mögel. Det blev omöjligt att bevara ens dess fasad mot Södra Hamngatan. Rivningslov beviljades av byggnadsnämnden i augusti 2006 och huset revs under sommaren 2007.

Södra Hamngatan 45 / Fredsgatan 2

Fastigheten är bebyggd med ett fyrvånings kontors- och affärshus. Fasaden är i gulrött tegel med putsade detaljer. Byggnaden uppfördes 1887 i tre våningar. En s.k. mezzaninvåning påbyggdes 1908. Under 1980-talet har ombyggnader gjorts i husets interiör. Dessutom har gården överbyggt i en våning.

Detta välbevarade hörnhus är ett viktigt inslag i kvarteren med nyare bebyggelse mot Södra Hamngatan.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att

- En nybyggnad uppförs på Södra Hamngatan 47
- Hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan ges bestämmelser för bevarande av fasaden mot gatan, men en överbyggnad av gården i två våningar tillåts.

Bevarande, Södra Hamngatan 45 / Fredsgatan 2

Detta hörnhus är en särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen 3 kap. 12§. Byggnaden ges en planbestämmelse (q₁) som innebär att den inte får rivas.

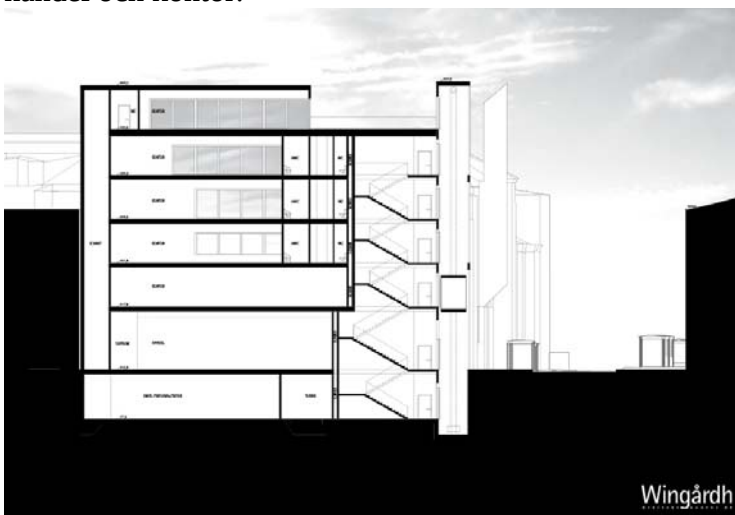
Vidare ges denna byggnad en planbestämmelse (q₂) som innebär att befintliga fasader och tak mot Södra Hamngatan och Fredsgatan ska bevaras. Fasaddetaljer, som burspråk på hörnet, frontoner ovanför fönster etc, ska bevaras, liksom porten med omfattning mot Södra Hamngatan. Utgångspunkten är att befintliga fönster, fasad- och takdetaljer etc. ska bevaras så långt det är möjligt. Om byte blir nödvändigt av någon del ska den bytas ut mot utseendemässigt likvärdig. Förändringar får dock göras i bottenvåningen i övrigt mot gatorna, liksom i fasaden mot gården och i byggnadens interiör. Gården får byggas över med två våningar.



Hörnhuset Södra Hamngatan 45 / Fredsgatan 2 – fasaden mot Södra Hamngatan

Nybyggnad, Södra Hamngatan 47

Under sommaren 2007 gav fastighetsägaren fyra arkitektkontor i parallella uppdrag att komma in med förslag till gestaltning av en nybyggnad på denna plats. Efter en utvärdering som genomfördes under hösten 2007, och där stadsbyggnadskontoret medverkade, valdes ett av de fyra förslagen ut för fortsatt bearbetning. Föreliggande förslag är en byggnad i fem våningar med en indragen sjätte takvåning för handel och kontor.



Sektion genom föreslagen byggnad. Ett hisstorn mot gatan har samma höjd som tornet vid Brunnsparken, vilket syns i bakgrunden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är: Den föreslagna byggnaden har ett modernt formspråk. Fasaden mot Södra Hamngatan är slät med stora glasytor och avskiljande betongelement och bildar en kontrast mot och konkurrerar inte med grannhusens skulpturala ornamentik. Byggnaden står stadigt på marken och har en entré som är markerad och utgör en integrerad del av arkitekturen. Utformningen av byggnadens övre del är intressant med tornet och hörnfönstret.

Ur Wingårdh arkitektkontors beskrivning: "Förslaget bygger på en enkel geometri där omgivande fastigheters vånings- och takfotshöjder har gett Södra Hamngatan 47 dess proportionering. Två vertikalslitsar bryter fasadens skala. Den nedersta slitsen bildar en två våningar hög entré till både butiken och kontoren. Den översta slitsen bryter översta våningens horisontalitet och ger ett takkupemotiv. Hisstoppen tillåts bryta takfotslinjen och bildar en pendang till Södra Hamngatan 37 och dess "tornmotiv". Husets norrvända läge möjliggör en maximal glasning av fasaderna. På bjälklagskanterna monteras ett dekorativt fasadelement av betong. Skyltning sker innanför glasfasaden."

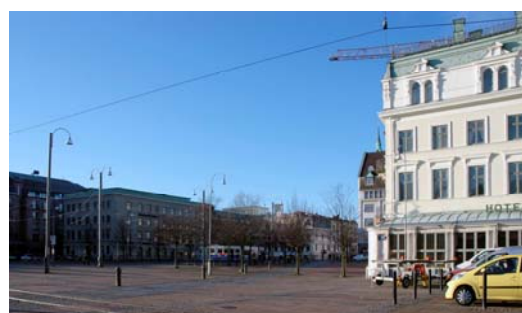
Den norrvända fasaden mot gatan är alltså helt uppglasad, men totalt har byggnadens fasader uppglasade ytor på endast ca 20 procent, vilket är gynnsamt från energiförbrukningssynpunkt.



Det dekorativa elementet är tänkt som en kavitet, ev. med någon avvikande struktur eller färg.



Fotomontage från Brunnsparken, resp. från Södra Hamngatan, vy mot väster



Fotomontage: Från Södra Hamngatan vy mot öster, resp. från Drottningtorget



Fotomontage: Från Gustav Adolfs Torg

Fotomontagen ovan visar hur stadsbilden påverkas. På längre avstånd från byggnaden kommer den indragna sjätte takvåningen att synas i stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att inverkan på stadsbilden inte blir alltför påfallande, och att den kan accepteras.

Trafik

Området trafikmatas från Södra Hamngatan, som också har spårvägstrafik.

Närmaste spårväghållplats ligger vid Brunnsparken direkt väster om planområdet.

Eventuellt kan viss parkering ordnas i källarvåningen till nybyggnaden på Södra Hamngatan 47. Enligt trafikkontoret krävs att minst 8 platser anvisas, antingen i fastigheten eller genom långtidskontrakt (20-25 år) i närheten av fastigheten.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, dagvatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme samt fjärrkyla finns i gatumarken. Enligt Göteborgs Energi kan naturgas erbjudas.

Grundläggning

Den nya byggnaden måste grundläggas med stödpålar till fast botten av morän eller berg. Vid grundläggningen skall hänsyn tas till befintliga byggnaders grundläggning och vid utförandet får angränsande byggnader och anläggningar inte skadas. Det innebär att lerproppar ska dras före pålgrundläggning och inför utförandet av schakt- och grundläggningsarbeten ska kontrollprogram upprättas där regelbundna mätningar av rörelser och vibrationer utförs. Kompletterande grundförstärkningar kan komma att behöva utföras innan arbetena påbörjas. Alla konstruktioner under befintlig grundvattennivå ska utföras vattentäta för att inte grundvattenytan ska påverkas i området. En sådan påverkan leder till ökad belastning på leran med sättningar som följd. Kontrollprogram med avseende på grundvatten ska också tas fram under byggskedet.

Översvämningsskydd

En planbestämmelse om att översvämningsskydd ska anordnas har införts för fastigheten vid Södra Hamngatan 47 där en nybyggnad föreslås uppföras. Skyddet kan

anordnas genom att vid behov monteras flyttbara skyddsluckor framför de utsatta fasadpartierna. Skyddsluckorna består av moduler med vikten högst 20-25 kg. Tätning mot inträngande vatten sker genom inspänning av modulernas gummimembran som ansluts till väggar och golv.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Stadsbyggnadskontoret har prövat att planförslaget är lämpligt enligt 2:a kapitlet i Plan- och bygglagen, samt gjort en avvägning enligt 3:e kapitlet Miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inom planområdet berörs riksintressanta kulturvärden. Föreslagen utbyggnad förutsätts dock kunna ske utan att skada dessa kulturvärden. Inga andra riksintressen finns inom planområdet.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga. Miljökvalitetsnormerna överskrids inte. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99

Behovsbedömning enligt miljöbalken

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18, och att en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6:11 inte behövs.

Behovsbedömningen grundar sig på att detaljplanen:

- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar
- Inte har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- Inte ger upphov till betydande miljöpåverkan på människors hälsa, vatten, luft, klimatfaktorer, kulturarv m.m. En viss miljöpåverkan på kulturmiljön kan dock väntas (se ovan).

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Birgitta Lööf
Planchef

Louise Österlin
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2009-03-31

Rev: 2009-10-20/

FN Diarienummer: 0233/09

Plannummer: (FIIa 5005)

Exploateringsavdelningen

Anna Ericsson

Telefon: 031-368 10 66

E-post: anna.ericsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3e kv. 2008
Utställning	2a kv. 2009
Antagande	4e kv. 2009
Laga kraft	1a kv. 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet. Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:2 ägs av två privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän plats ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats i angränsande detaljplaner.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar på kvartersmark inom planområdet.

Avtal

Om parkering inte kan lösas på fastigheten Inom Vallgraven 12:2, ska ett hyresavtal som långsiktigt (20-25 år) säkrar parkering för fastigheten inom någon närliggande fastighet tecknas innan bygglov kan beviljas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Servitut och ledningsrätt

Inga nya servitut eller ledningsrätter bildas.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker från Södra Hamngatan.

Gator

Detaljplanen medför ingen ombyggnad eller nybyggnad av gator.

Gång- och cykelvägar

Detaljplanen medför ingen ombyggnad eller nybyggnad av gång- och cykelvägar.

Parkering

Parkeringsnormen innebär ett behov av åtta parkeringsplatser till fastigheten Inom Vallgraven 12:2. Parkering kan ordnas genom garage i den nya byggnaden eller genom ett långsiktigt (20-25 år) hyresavtal i annan parkeringsanläggning. En lösning ska redovisas vid bygglovstillfället.

Kollektivtrafik

Buss- och spårvagnshållplats finns i Brunnsparken precis utanför planområdet.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns till planområdet.

Elledningar

Elledningar finns till planområdet.

Fjärrvärmeledningar

Fjärrvärmeledningar finns till planområdet.

Teleledningar

Teleledningar finns till planområdet.

Arkeologi

Planområdet ingår i den fasta fornlämningen GÖT 216. Alla fysiska ändringar under mark ska därför provas av Länsstyrelsen. En arkeologisk undersökning har genomförts inom fastigheten Inom Vallgraven 12:2.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 12:1.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planekonomi

Fastighetsnämnden bedöms varken få inkomster eller utgifter i och med genomförandet av detta projekt.

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av huset i hörnet Fredsgatan/Södra Hamngatan (Inom Vallgraven 12:1) införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud för byggnaden inom fastigheten.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har

rätt till ersättning är inte viken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL har fastighetsägare rätt till ersättning om skyddsbestämmelser medför att pågående användning av fastigheten *avsevärt försvåras*. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om *betydande skada uppkommer*.

NAI Svefa har på uppdrag av kommunen utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Inom Vallgraven 12:1 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Respektive fastighetsägare står för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark, såsom kostnader för tekniska utredningar, anslutningsavgifter, byggnader mm.

Fastighetsägaren till Inom Vallgraven 12:1 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Anna Ericsson
Handläggare



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2009-03-31
Diarienummer: 0312/09 (FIIa 5005)

Distrikt Söder, Plangruppen

Louise Österlin
Telefon: 031-368 16 46
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 10 juni 2008 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget.

Samrådshandlingen – benämnd ”Detaljplan för Palacehuset m.m.” - omfattade förutom nuvarande planområde även del av Södra Hamngatan (gata, allmän plats) samt kvarteret nr 14 Sockerbruket (Palacehuset). P.g.a att geotekniska undersökningar förväntas påverka tidsplanen för planarbetet för denna del har det ursprungliga planområdet delats i två delar. Delarna saknar funktionellt samband. Denna samrådsredogörelse berör vad som är relevant för de två fastigheterna söder om Södra Hamngatan.

Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 13 augusti – 23 september 2008 . Förslaget har under samma tid varit tillgängligt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsförvaltningen Centrum.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden, Göteborg Energi, Göteborg Vatten, Park- och naturnämnden, Räddningstjänsten Storgöteborg, Stadsdelsnämnden Centrum, Trafiknämnden Lantmäterimyndigheten, Polismyndigheten, Scanova och Higab-gruppen har inga erinringar mot föreslagen bebyggelsen söder om Södra Hamngatan.

Kulturnämndens anser att den föreslagna nya byggnaden på Södra Hamngatan 47 till sin volym och karaktär bör anpassas bättre till den historiska miljön i området.

Kontoret har bedömt att byggnaden är ett uttryck för vår tids arkitektur i en miljö som präglas av stor variation med bebyggelse från många olika tidsepoker.

Ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 12:1 anser att fastigheten bör utgå ur planområdet. Kontoret bedömer dock att det inte finns skäl att ta bort fastigheten. Enligt en genomförd ersättningsutredning uppstår ingen ersättningsgill skada på grund av detaljplanen.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kulturnämnden anser att den föreslagna nya byggnaden på Södra Hamngatan 47 till sin volym och karaktär bör anpassas bättre till den historiska miljön i området. Om den befintliga taklinjen inom området ska bibehållas bör den föreslagna nybyggnaden minskas med en våning.

Kommentar: Den historiska miljön består av byggnader från många olika tidsepoker och med vitt åtskilda arkitektoniska uttryck. Sammantaget bildar ändå miljön en sammangjuten helhet där varje bit fogats in i kvartersstaden men ändå behållit sin egen tids karaktär. Den föreslagna byggnaden på Södra Hamngatan 47 är ett uttryck för vår tids arkitektur. Byggnadens släta men ändå dekorativa fasad kommer att ge ett tillskott till miljön utan att konkurrera med den befintliga bebyggelsens mer skulpturala arkitektoniska detaljer. Vad gäller taklinjen (takfotslinjen) i kvarteret menar stadsbyggnadskontoret att en varierande höjd – givetvis inom rimliga gränser – ger en mer levande stadsbild.

2. Miljönämnden ifrågasätter den föreslagna glasfasaden på den nya byggnaden på Södra Hamngatan 47 eftersom det ger en högre energiförbrukning än en konventionell fasad.

Kommentar: Byggnaden på Södra Hamngatan 47 har sin föreslagna glasfasad vänd mot norr. Totalt sett är endast 20 % av husets fasader uppglasade. Detta är gynnsamt från energiförsörjningssynpunkt. Kopia av skrivelsen är översänd till fastighetsägaren.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

3. Länsstyrelsen förmedlar följande synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI: SGI anser det vara angeläget att gå vidare till en mer fördjupad utredningsnivå på stabilitetsundersökningarna inom planområdet. SGI skriver vidare att planbeskrivningen anger att den nya byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 12:2 kan innebära att närliggande byggnader kan komma att bli påverkade och fortsätter att: ”på vilket sätt och vem som ansvarar för den omgivningspåverkan som detta innebär ska vara reglerat i detaljplanen. Om detta innebär stora ingrepp för befintliga byggnader ifrågasätter vi markens lämplighet för nybyggnation. Det saknas geotekniska bestämmelser. Utifrån det nu tillgängliga geotekniska underlaget bedömer SGI att det krävs bestämmelser avseende bl a belastningar, omgivningspåverkan m.m.”

Länsstyrelsens samrådsyttrande, inkl. SGI:s yttrande, har bilagts, se bilaga 2

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats vad gäller de geotekniska förutsättningarna och grundläggningskraven som gäller för den obebyggda fastigheten Inom Vallgraven 12:2.

Sakägare

Hufvudstaden AB (ägare till Inom Vallgraven 12:10 öster om Södra Hamngatan 45) skriver att den föreslagna nybyggnaden på Södra Hamngatan 45 kommer att bli ett tillskott i kvarteret. Samtidigt noterar företaget att föreslagna bjälklagshöjder inte harmonierar med fastigheten åt öster, vilket omöjliggör framtida expansion för kunder i denna fastighet in i nybyggnaden och vice versa.

Kommentar: Nybyggnadens fastighetsägare har bedömt att takhöjden i bottenvåningen behöver ha en högre höjd för att ge möjlighet till bra förutsättningar att inreda butiker.

Newsec Asset Management AB (förvaltare av fastigheten Södra Hamngatan 45, Inom Vallgraven 12:!) framför följande synpunkter: Byggnaden på Södra Hamngatan 47 blir för hög och kommer att störa ljusinsläppet på Södra Hamngatan 45. Entrépartiet bör inte låsas genom q-bestämmelse eftersom det hindrar flexibiliteten att flytta entréfunktionen i framtiden. Skyltmöjligheter önskas på fasaden med ett skyltprogram som ingår i q-bestämmelserna.

Kommentar: Synpunkterna i detta yttrande har under hand ersatts av att ytterligare en skrivelse inkommit i ärendet (se nedan). Newsec har dock meddelat att fastighetsägaren, efter att ha haft överläggningar med ägaren till Södra Hamngatan 47, där solstudier redovisades, inte längre anser att byggnaden på nr 47 kommer att bli för hög och störa ljusinsläppet på nr 45.

Newsec Asset Management AB (förvaltare av fastigheten Södra Hamngatan 45, Inom Vallgraven 12:1) har insänt en skrivelse från fastighetens ägare, Alecta Pensionsförsäkringar. I denna skrivelse påpekas att detaljplanen endast innebär restriktioner och belastningar vad gäller fastigheten Inom Vallgraven 12:1. Alecta ifrågasätter om detaljplanen ska innefatta denna fastighet, och anser att den bör utgå ur planområdet. Det saknas skäl för Alecta att acceptera detaljplanen utan att få skälig ersättning för den värdeminskning som uppkommer p.g.a. detaljplanens rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Kommentar: NAI Svefa AB har i februari 2009 på fastighetskontorets beställning genomfört en ersättningsutredning för fastigheten Inom Vallgraven 12:1. I utredningen, daterad 09-02-24, bedöms att fastighetens värde före antagande av detaljplanen uppgår till 96 Mkr och efter antagande av detaljplanen till 94 Mkr. Detta motsvarar en värdeminskning på 2 procent. I utredningens slutbedömning sägs: "För rivningsförbud gäller att rätt till ersättning föreligger om betydande skada uppkommer, vilket motsvarar en värdeminskning på ca 10-20 %. För skyddsbestämmelser gäller att rätt till ersättning föreligger om pågående markanvändning avsevärt försvåras, vilket motsvarar en värdeminskning på ca 5-10 %. I det här ärendet bedöms värdeminskningen uppgå till ca 2 %, vilket innebär att kvalifikationsgränsen för ersättning ej uppkommer. Ett antagande av föreslagen detaljplan bedöms således inte medföra att ersättningsgill skada uppstår." Stadsbyggnadskontoret konstaterar att resultatet av ersättningsutredningen inte ger anledning att ta bort fastigheten Inom Vallgraven 12:1 ur detaljplanen.

Ändringar

Detaljplanen omfattade tidigare även Palacehuset och delar av Södra Hamngatan. Palacehuset avses ingå i separat plan. Delningen av det ursprungliga planområdet har

gjorts på grund av de komplikationer som upptäckts efter genomförd geoteknisk utredning av området nära Stora Hamnkanalen. Ytterligare geotekniska utredningar krävs för detta område.

Vad avser fastigheterna söder om Södra Hamngatan har inga ändringar gjorts i förslaget.

Birgitta Löf
Planchef

Louise Österlin
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådslista

2009-03-31

Diarienummer: 0312/09

Distrikt Söder, Plangruppen

Louise Österlin

Telefon: 031-368 18 46

E-post: foramn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Bilaga 1

0 = har ej lämnat skriftliga synpunkter
x = har lämnat skriftliga synpunkter

Kommunala förvaltningar och bolag

Fastighetsnämnden	x
Göteborg Energi Fjärrvärme AB	x
Göteborg Energi Gasnät AB	x
Göteborg Energi GothNet AB	x
Göteborg Energi Nät AB	x
Göteborg Gatu AB	0
Kretsloppsnämnden	0
Kulturnämnden	x
Miljönämnden	x
Nämnden för Göteborg Vatten	x
Park- och naturnämnden	x
Räddningstjänsten Storgöteborg	x
Stadsdelsnämnden Centrum	x
Trafiknämnden	x

Statliga och regionala myndigheter och bolag

Business Region Göteborg AB	0
Lantmäterimyndigheten i Göteborg	x
Länsordningspolisen	x
Länsstyrelsen	x
Svensk Handel	0
Skanova Nätplanering	x
Västrafik Göteborgsområdet AB	0

Sakägare

HIGAB (Inom Vallgraven 13:1)	x
Hufvudstaden AB (Inom Vallgraven 12:10)	x
Alecta Pensionsförsäkringar (Inom Vallgraven 12:1)	x

Övriga

Göteborgs Köpmannaförbund	0
Handelsanställdas Förbund	0

Handikappfören. Samarbetsorgan	0
Centrum för Byggnadskultur i Västra Sverige	0



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Elin Johansson

Kulturgeograf

031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

SAMRÅDSYTTRANDE
2009-01-09

Diarienummer
402-79468-2008
Dossienummer
Gbg F 2166

Sida
1(2)

Bilaga 2

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Palacehuset mm inom stadsdelen Vall-graven i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade augusti 2008 för samråd enligt 5 kap 20§ plan- och bygglagen (PBL)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Däremot måste vissa saker klargöras för att Länsstyrelsen ska kunna säga att det som föreslås inte blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Geoteknik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens Geotekniska Institut (SIG) 2008-12-19. Då Länsstyrelsen dela institutets uppfattning bifogas yttrandet i sin helhet.

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2009 -01- 12	Kopia
Sma	Eko	0335/06	Louise e
Info	Pers		

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Elin Johansson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2008-12-19

Kopia (utan bilaga) till:

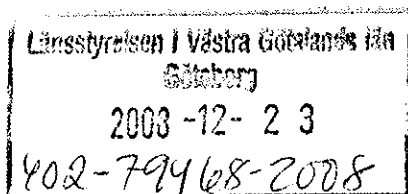
SIG, Carina Hultén

Länsstyrelsen/

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditiionslista



Vår referens
Carina Hultén



Datum
2008-12-19

Ert datum

Beteckning
5.2-0812-0919

Er beteckning

Länsstyrelsen Västra Götaland
Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
403 40 Göteborg

Detaljplan för Palacehuset m.m., Göteborg, samrådshandling

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut, SGI, har av Länsstyrelsen, Västra Götaland, inbjudits att lämna yttrande i rubricerat ärende.

Underlag

- Detaljplan för Palacehuset m.m. Samrådshandling daterad augusti 2008 innehållande bl a planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta samt plankarta med bestämmelser.
- Palacehuset mm, inom Vallgraven, Göteborg. Geoteknisk PM nr 1 – Underlag för detaljplan. Utförd av Norconsult, daterad 2008-12-05.

Synpunkter

Geotekniskt underlag

Den geotekniska utredningen är baserad på befintligt geotekniskt material och i flera avseenden på antaganden bl a avseende nivåer i hamnkanalen och grundläggning. Med de förutsättningar och den utredningsnivå som anges uppfyller man inte de rekommenderade säkerheter som anges i Skredkommissionens Rapport 3:95. I enlighet med ett samrådsmöte som hölls den 11 november 2008 ser SGI det som angeläget att gå vidare till en fördjupad nivå på stabilitetsutredning med den omfattning som man rekommenderar i det Geotekniska PM:et.

Planunderlag

Planbeskrivningen är inte uppdaterad med de uppgifter som beskrivs i det geotekniska PM:et.

I kapitlet Geotekniska förhållanden är det redovisat motstridiga uppgifter mot det senare daterade Geotekniska PM:et. För att marken ska vara lämplig ska stabiliteten vara redovisad och vid behov redovisas hur den kan göras tillfredsställande för planförslaget.

Under kapitlet Grundläggning anges att grundläggningen av den nya byggnaden, inom Vallgraven 12:2, kan innebära att närliggande byggnader kan komma att bli påverkade. På vilket sätt och vem som ansvarar för den omgivningspåverkan som detta innebär ska vara reglerat i detaljplanen. Om detta innebär stora ingrepp för befintliga byggnader ifrågasätter vi markens lämplighet för nybyggnation.

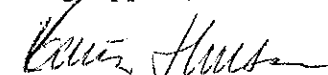
Det saknas geotekniska bestämmelser. Utifrån det nu tillgängliga geotekniska underlaget bedömer SGI att det krävs bestämmelser avseende bl a belastningar, omgivningspåverkan mm.

Sammanfattningsvis finner SGI det nödvändigt att fördjupade studier av stabilitetsförhållandena utförs samt klarläggande av omgivningspåverkan av nyanläggande av byggnad och att detta säkerställs med erforderliga planbestämmelser.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Enligt uppdrag



Carina Hultén



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Elin Johansson

Kulturgeograf

031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

RÄTTELSE
2009-01-20

Diarienummer
402-79468-2009
Dossienummer
Gbg F 2166

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret

Box 2554

403 17 Göteborg

Rättelse av yttrande över förslag till detaljplan för Palacehuset mm inom stadsdelen Vallgraven i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade augusti 2008 för samråd enligt 5 kap 20§ plan- och bygglagen (PBL)

Rättelse

I Länsstyrelsens yttrande från 2009-01-09 står "Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas." Denna mening är felskriven och därför svårbegriplig. Vad Länsstyrelsen vill säga är:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.



Elin Johansson

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2009 -01- 21	Kopia
Sma	Eko	0335/06	Louise Ö
Info	Pers		



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2009-10-20

Diarienummer: 0312/09 (FIIa 5005)

Louise Österlin

Telefon: 031-368 18 46

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 31 mars 2009 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsförvaltningen Centrum under tiden 22 april – 19 maj 2009.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådskrets (Bilaga 1).

Sammanfattning

Vad gäller nybyggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 12:2 anser trafikkontoret att cykelparkering bör anordnas inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret svarar att ev. kan parkering ordnas inomhus för de anställda i byggnaden.

Ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 12:1 ifrågasätter varför fastigheten ingår i detaljplanen och anser att ersättning ska utgå för de restriktioner som föreslagna bevarandebestämmelser innebär. Stadsbyggnadskontoret svarar att genomförd fastighetsvärdering har gjort bedömningen att ersättningsgill skada inte uppstår, och att byggnadsnämnden har ett uppdrag att bevaka bevarandefrågor i Göteborgs stadskärna som är av riksintresse för kulturminnesvården.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget, men anför synpunkter som gäller fastigheten Inom Vallgraven 12:1 (hörnhuset Södra Hamngatan / Fredsgatan): På uppdrag av kommunen har NAISvefa utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Inom Vallgraven 12:1 vad gäller föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå och fastighetsägaren förutsätts därför acceptera bestämmelserna utan att ställa några krav på ersättning. Fastighetsnämnden delar NAISvefas bedömning att fastighetsägaren inte har rätt till sådan ersättning. Ett avtal som reglerar denna fråga avses därför tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Om en sådan överenskommelse inte kan träffas finns risk att fastighetsägaren ställer krav på ersättning. Ansvar för eventuell sådan ersättning finns inte reglerat i Byggnadsnämndens reglemente. Fastighetsnämnden anser därför, att om nämnda avtal inte kan tecknas, ska detaljplanen antas av kommunfullmäktige och att fullmäktige även bör hantera eventuella ersättningsanspråk.

Kommentar: Underhand har uppgifter framkommit från fastighetskontoret som tyder på att något avtal sannolikt inte kommer att kunna träffas mellan fastighetsnämnden och fastighetsägaren till Inom Vallgraven 12:1. Fastighetsägaren har hävdad rätt till ersättning, vilket även framgår av dennes skrivelse i planärendet (se nedan). Stadsbyggnadskontoret instämmer i fastighetsnämndens åsikt att detaljplanen därför bör gå vidare till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

2. Göteborg Energi GothNet AB påpekar att det finns befintliga optokablar i planområdet.

Kommentar: Kopia av yttrandet med kartbilaga har översänts till exploatören för kännedom och beaktande.

3. Göteborg Vatten förordar en komplettering av plankartan med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter högre än markytan vid förbindelsepunkt.

Kommentar: Denna planbestämmelse finns redan inskriven.

4. Trafikkontoret anser att det inte är lämpligt att fastigheten har tillfart från Södra Hamngatan bl.a. för att allmän trafik inte är tillåtet på aktuell sträcka i dagens läge. Trafikkontoret bedömer också att det inte är lämpligt att öppna det för allmän trafik i framtiden. Dessutom är det redan idag trångt för de gående på södra sidan av Södra Hamngatan. Vidare anser trafikkontoret att det kan vara motiverat att helt avstå från att anordna parkeringsplatser med tanke på det centrala läge och det ändamål byggnaden är planerad för. Däremot skall cykelparkering anordnas inom fastigheten, vilket inte framgår av handlingen.

Kommentar: Södra Hamngatan är den enda möjliga gatuanslutningen för den fastighet som föreslås få en ny byggnad. Därvidlag är förhållandena oförändrade, eftersom fastigheten tidigare varit bebyggd med ett 1800-talshus. Vid bygglov har kontoret att följa gällande parkeringsnormer. Om dessa emellertid skulle ändras innan bygglov ges får naturligtvis omprövning av antalet platser göras. Vad gäller cykelparkering finns vissa praktiska svårigheter att klara denna inom fastigheterna som är bebyggda med kontors- och affärsbyggnader till 100 procent. Ev. kan anställda som kommer med cykel

ges möjlighet att flytta sina cyklar inomhus via någon sidoentré. Trafikkontoret har inte framfört dessa synpunkter under plansamrådet. Kopior av trafikkontorets yttrande har översänts till fastighetsägaren för kännedom.

Statliga och regionala myndigheter

5. *Länsstyrelsen* bedömer att planen kan accepteras

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Sakägare

6. *Alecta pensionsförsäkring* ägare till fastigheten Inom Vallgraven 12:1, dvs. hörnhuset Södra Hamngatan/Fredsgatan, anser att ganska omfattande restriktioner är påförda denna fastighet. Alecta ifrågasätter varför 12:1 ska innefattas i detaljplanen och anser att ersättning ska utgå för dessa restriktioner i användandet av fastigheten.

Kommentar: Värderingsföretaget NAISvefa genomförde en värdering av fastigheten i februari 2009. NAISvefas bedömning är att ersättningsgill skada inte uppstår som resultat av föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Stadsbyggnadskontoret är också av samma mening. Vad som menas med ”ganska omfattande restriktioner” kan givetvis diskuteras. De föreslagna restriktionerna berör dock endast utseendet av byggnadens gatufasader ovan entrévåningen, samt takets utseende. Förändringar i material kan göras så länge som utseendet är detsamma. Vad som däremot inte kan göras är t.ex. att ta upp större fönsteröppningar i fasaden, något som skulle förändra byggnadens utseende radikalt och påverka den kulturhistoriska miljön negativt. Inga restriktioner är dock föreslagna för gårdsfasaderna eller för byggnadens interiör.

Vad gäller frågan om att hörnhuset ingår i denna detaljplan vill stadsbyggnadskontoret framhålla att det är en viktig uppgift för byggnadsnämnden att värna om bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som finns kvar i detta kvarter i Göteborgs stadskärna, som i sin helhet är ett objekt av riksintresse för kulturminnesvården.

Revidering

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär endast att den text i genomförandebeskrivningen som berör avtal med ägaren till hörnhuset Södra Hamngatan / Fredsgatan har justerats. Berörd fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Birgitta Lööf
Planchef

Louise Österlin
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådslista

2009-10-20

Diarienummer: 0312/09

Louise Österlin

Telefon: 031-368 18 46

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Bilaga 1

0 = har ej lämnat skriftliga synpunkter
x = har lämnat skriftliga synpunkter

Kommunala förvaltningar och bolag

Fastighetsnämnden	x
Göteborg Energi Fjärrvärme AB	x
Göteborg Energi Gasnät AB	x
Göteborg Energi GothNet AB	x
Göteborg Energi Nät AB	x
Göteborg Gatu AB	0
Kretsloppsnämnden	0
Kulturnämnden	x
Miljönämnden	x
Nämnden för Göteborg Vatten	x
Park- och naturnämnden	x
Räddningstjänsten Storgöteborg	x
Stadsdelsnämnden Centrum	x
Trafiknämnden	x

Statliga och regionala myndigheter och bolag

Business Region Göteborg AB	0
Lantmäterimyndigheten i Göteborg	x
Länsordningspolisen	x
Länsstyrelsen	x
Svensk Handel	0
Skanova Nätplanering	x
Västtrafik Göteborgsområdet AB	0

Sakägare

HIGAB (Inom Vallgraven 13:1)	x
Hufvudstaden AB (Inom Vallgraven 12:10)	x
Alecta Pensionsförsäkringar (Inom Vallgraven 12:1)	x

Övriga

Göteborgs Köpmannaförbund	0
Handelsanställdas Förbund	0
Handikappfören. Samarbetsorgan	0



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
Kulturgeograf
031-60 55 86
elin.johansson@lansstyrelsen.se

YTTRANDE
2009-05-15

Diarienummer
402-35681-2009
Dossienummer
Gbg F 2278

Bilaga 2

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Yttrande över detaljplan för handel och kontor vid Södra hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade mars 2009 för yttrande enligt 5 kap 23§ plan- och bygglagen (PBL)

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

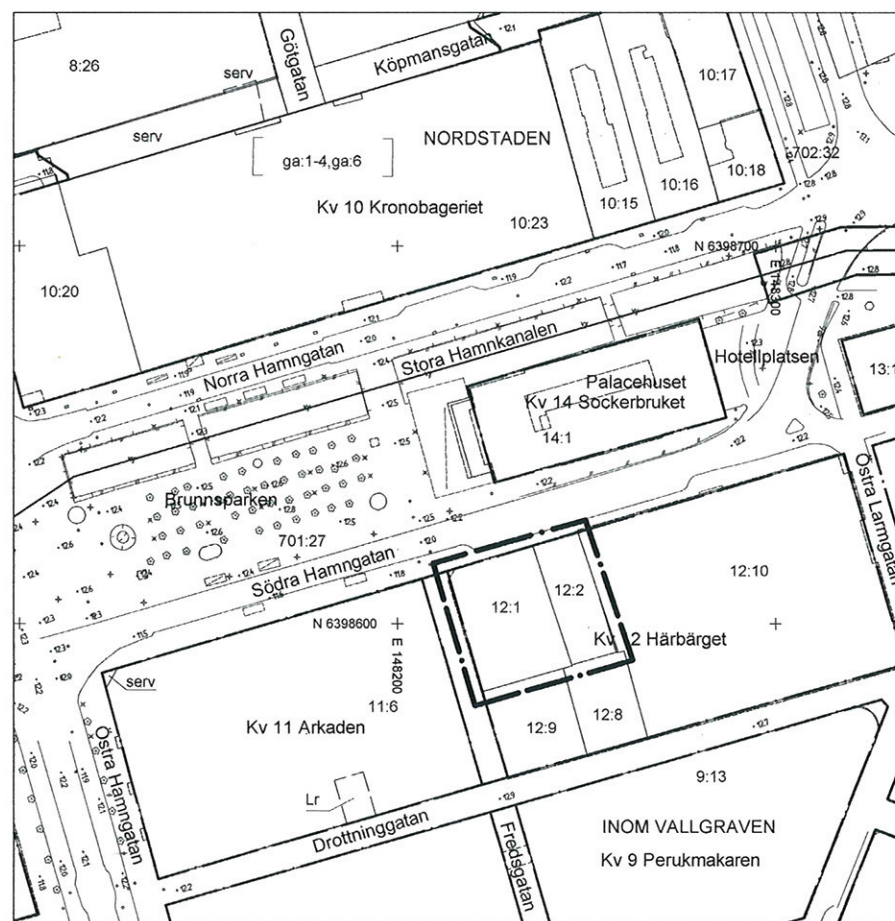
Elin Johansson

Kopia till:

Länsstyrelsen/

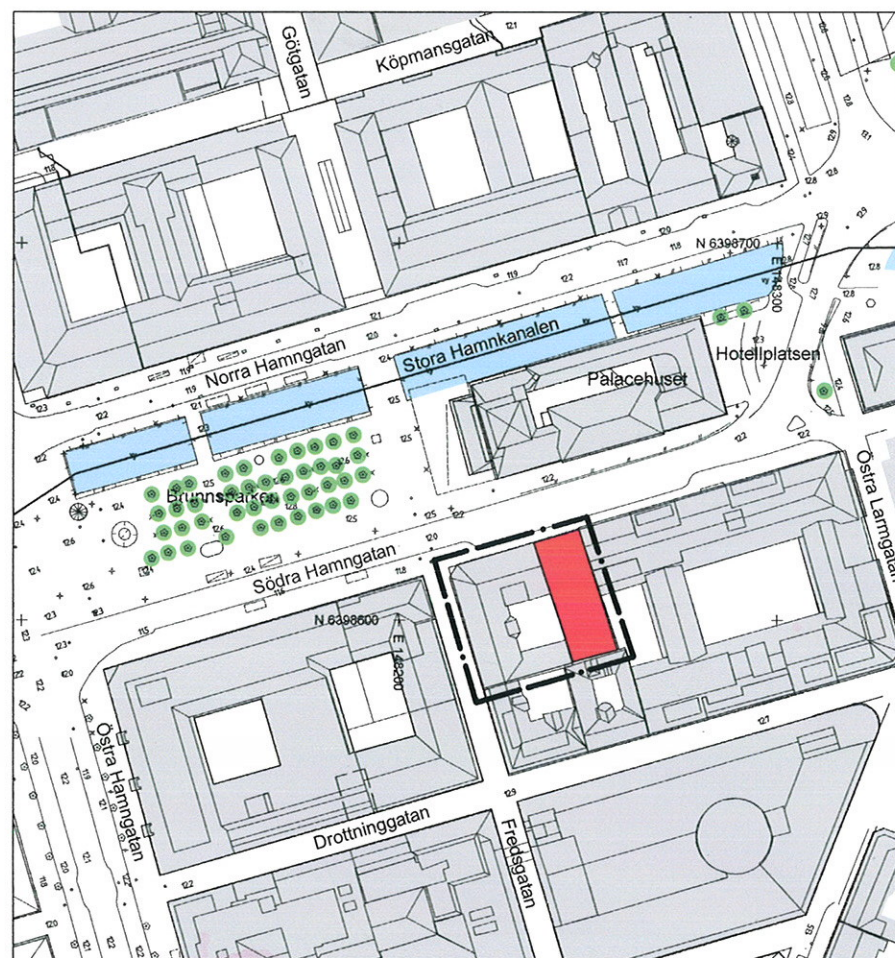
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret		Åtgärd
N	S			Kännedom
		2009 -05- 18		Kopia
Sma	Eko			härifrån
Info	Pers	0312/09		U



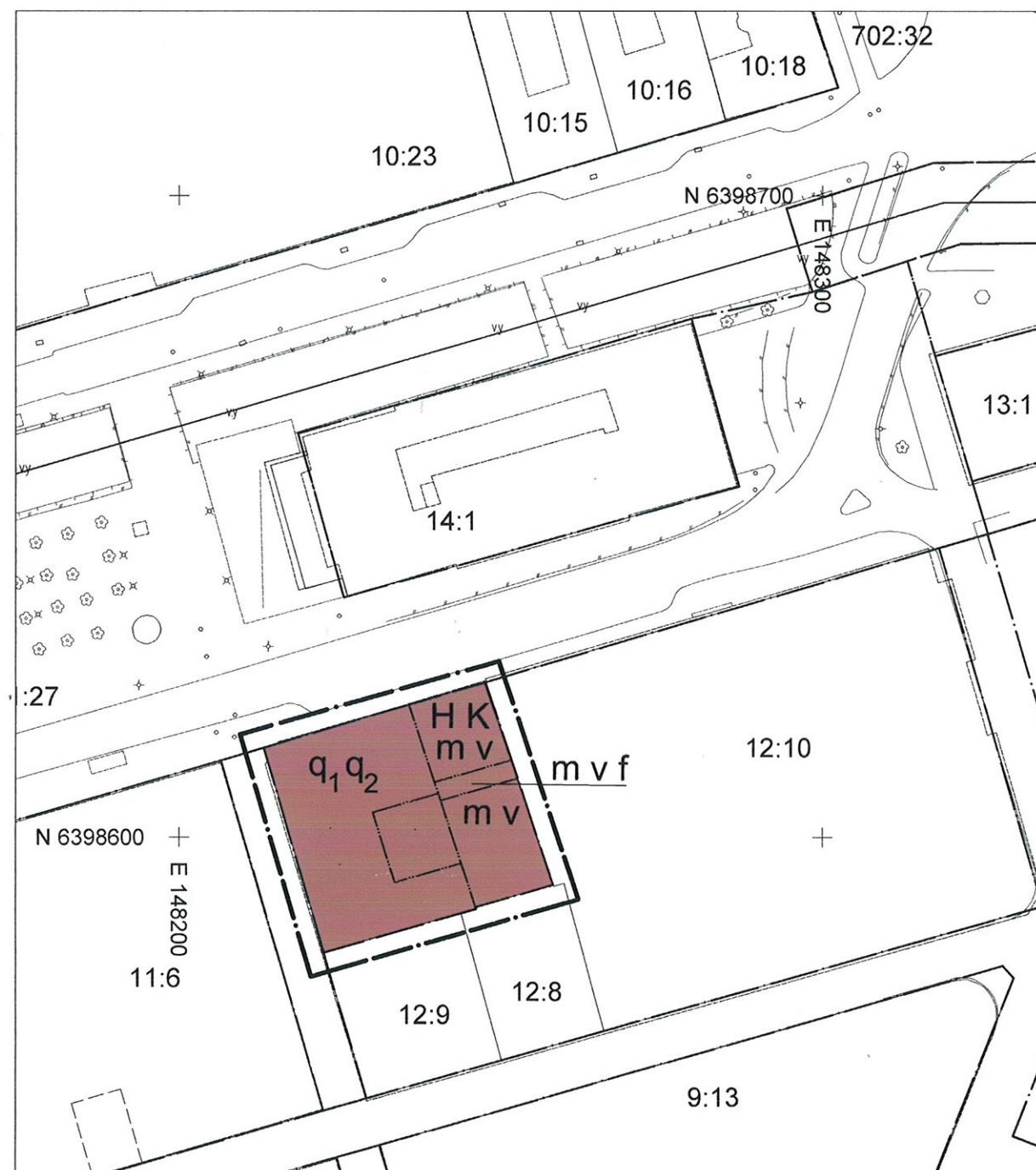
GRUNDKARTA

10 0 50 100m
Format A1 - skala 1 : 1.000 Format A3 - skala 1 : 2.000



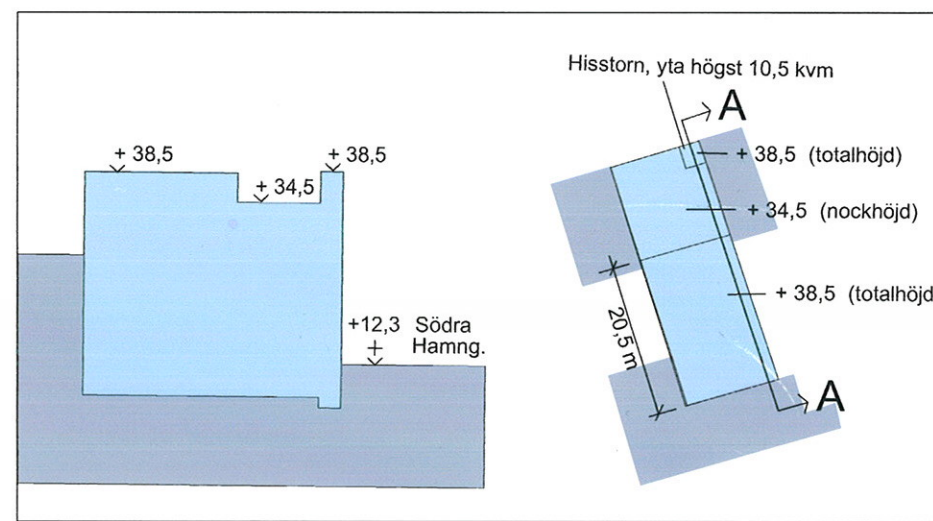
ILLUSTRATIONS-RITNING

10 0 50 100m
Format A1 - skala 1 : 1.000 Format A3 - skala 1 : 2.000



PLANKARTA

0 10 20 30 40 50m
Format A1 - skala 1 : 500 Format A3 - skala 1 : 1.000



SEKSION A-A för 12:2

Format A1 - skala 1 : 500 Format A3 - skala 1 : 1.000

TAKPLAN för 12:2

Cadritad av: Louise Österlin

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

BETECKNINGAR PÅ ILLUSTRATIONS-RITNINGEN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen nybyggnad eller tillbyggnad

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

HK Detaljhandel, kontor

2. UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över kommunens nollplan

0.0 Högsta totalhöjd i meter över kommunens nollplan

v Angivna höjder över kommunens nollplan, och mått enl. sektion A-A och takplan, får inte överskridas.

f Fasadmaterialet på fasad del som överstiger +35,0 över kommunens nollplan ska vara i ofärgat glas.

För anslutning med självfall till allmän avloppsledning ska lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt.

Rivningsförbud

q₁ Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 3 kap 12§ och får ej rivas.

Skyddsbestämmelser

Hela området utgör fast formlämnning (Göt 216) enligt kulturminneslagen. Åtgärder under mark provas av Länsstyrelsen.

q₂ Fasaderna, fasaddetaljer och tak mot gata ovanför botten våningen ska bevaras som anges i planbeskrivningen sid 4.

3. RISKSkydd

m Översvämningsskydd ska anordnas för byggnadsdelar som understiger nivån + 12,8 m över kommunens nollplan.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

För byggnad med skyddsbestämmelse **q₂** krävs bygglov för ändring av exteriör mot Södra Hamngatan och Fredsgatan.

BESLUT
(Plankarta, -bestämmelser)
BN utställning 2009-03-31 § 151
BN godk.
KF antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningsskysningsörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Geodataavdelningen 2009-03-31

Lars Fredén
Avd.chef

Solveig Eliasson
Solveig Eliasson

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för
Handel och kontor vid Södra Hamngatan
inom stadsdelen Inom Vallgraven
i Göteborg**

Göteborg 2009-03-31

Rev. 2009-10-20

Birgitta Löf
Planchef

Louise Österlin
Louise Österlin