



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 29/5 2012  
§ 218 1 AC  
Laga kraft den 6/7 2012 . 1CHG

**Planhandling**

Datum: 2011-11-29, rev: 2012-05-29  
Diarienummer: 0835/06 (FIIa 5141)

Anna-Karin Nilsson  
Telefon: 031-368 16 52  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för kv 56 Sturefors (Kungsportsavenyen)  
inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg**

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra påbyggnad av Scandic hotell Rubinen mot Lorensbergsgatan samt att komplettera med ca 30 bostäder i kvarteret. Arbetet ligger i linje med Heden- och Aveny programmets intentioner vad avser komplettering av bostäder och utveckling av kommersiella ytor som hotell etc för att åstadkomma ökad trygghet såväl på Avenyn som på bakgatorna.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget vid Kungssportsavenyn mellan Kristinelundsgatan och Engelbrektsgatan i centrala Göteborg.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5000 m<sup>2</sup> och ägs av Diligentia AB och Wallenstam AB

### Planförhållanden

#### Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs anger "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor", vilket omfattar bostäder, kontor, verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service samt grönområden med lokal karaktär. En blandning av bostäder och verksamheter är önskvärt. En fördjupning av ÖP för Centrum anger blandad stadsbebyggelse.

#### Detaljplan

För området gäller detaljplan E2945. Planens genomförandetid har gått ut.

#### Program

Programmet för Heden och Avenyn har varit ute på samråd under tiden 2008-11-18 – 2009-02-24. Programmet behandlar utveckling av hela området utifrån vissa strategiska frågor. En del av frågorna handlar om Avenyn och dess utveckling. Avenyn behöver rustas upp både i fysisk- och innehållsmässig bemärkelse.

### Mark och vegetation

Planområdet är redan utbyggt med byggnadskvarter och gatunät. Vegetationen är knuten till Vasagatan, Nya Allén, Vasaparken och Kungsparken.

### Geotekniska förhållanden

Byggnaden är grundlagd med grävpålar Ø1500 mm till berg samt stödpålar av betong. Bergnivån varierar inom byggnaden från ca -10 m till +6 m med störst djup i nordost och grundast i sydost.

Vid eventuella schaktarbeten intill byggnader, ledningar och gata skall hänsyn tas till lokalstabilitet vid arbetsutförandet.

### Markradon

Planområdet är enligt SGUs radonkarta klassat som lågradonmark.

## Befintlig bebyggelse

Kvarteret Sturefors är det enda vid Avenyn som enbart omfattar byggnader från tiden efter 1960. Husraden mot Avenyn har sex våningar och terrasser. Serveringslokaler finns i bottenvåningarna både mot Avenyn och mot Engelbrektskatan. Hela gårdsutrymmet är överbyggt och kvarters sidan mot Lorensbergsgatan har en rad låga fasader inramade av två högre hörnhus. Här finns entréer till ett par av lokalerna i bottenvåningen och passager genom huset till Avenyn. En inbyggd gångbro förbinder butikslokalerna på plan två med parkeringshuset i grannkvarteret.

## Service

Planområdet är beläget i de mest centrala delarna av Göteborg.

## Störningar

Avenyn har ett stort utbud på nattklubbar och restauranger. Dessa verksamheter medför mycket liv och rörelse över hela dygnet och kan upplevas som störande speciellt under kvälls- och nattetid. Längs Avenyn går mycket kollektivtrafik, både spårvagnar och busstrafik som ger en sammantaget hög bullernivå.

Miljönämnden arbetar fortlöpande med att förbättra ljudklimatet vid fastigheter med bostäder och andra verksamheter. Nämnden kan komma att ställa krav på åtgärder i bullerdämpande syfte. Därför måste bästa teknik och placering tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån från samtliga verksamheter på t ex en innergård inte överstiger gällande riktvärden.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att mot, Lorensbergsgatan, möjliggöra en påbyggnad av Scandic hotell Rubinen samt ett tillskott av ca 30 bostäder.

## Bebyggelse

### Bostäder och övrig bebyggelse

Hotell Rubinen kommer att byggas på mot Lorensbergsgatan där det idag finns en trevåningslänga. Den nya höjden mot Lorensbergsgatan blir samma som det befintliga hotellet mot Avenyn. Hotellet får också möjlighet att bygga in gården med glastak för att på så sätt utveckla konferensmöjligheterna.

På fastigheterna 56:8 och 56:9 ges möjlighet att bygga bostäder mot Lorensbergsgatan till samma höjd som det befintliga kontorshuset i hörnet mot Engelbrektskatan. Antalet lägenheter kan bli ca 30 st.

## Utformningsbestämmelser

Bestämmelserna är skrivna så att de är tolkningsbara vad gäller material och utförande.

*v<sub>1</sub> Får överbyggas med glastak till en höjd av +42,7 meter över kommunens nollplan.*

## Skyddsbestämmelser

Kvarteret Sturefors ingår i bevarandeprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

Kvarteren ingår även i riksintresset kulturminnesvård - Göteborgs innerstad - enligt beslut av Riksantikvarieämbetet år 1987. För att få ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen föreslås följande skyddsbestämmelser.

- q<sub>1</sub>            *Särskilt värdefull byggnad som enligt PBL 3:12 inte får förvanskas. Särskild hänsyn skall tas till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet.*
- q<sub>2</sub>            *Byggnaden får inte rivas.*

Byggnaderna ingår i en välbalanserad kvartersstruktur längs Avenyn och dess tillkomst representerar olika skeden i Avenyns historia. Alla byggnaderna är utformade med höga ambitioner och välbevarade sen tillkomsten.

”Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas”, PBL 3:12. Samtliga byggnader med beteckningen q<sub>1</sub> skall behandlas utifrån dess specifika värden.

### *Antikvarisk beskrivning*

#### Avenyn 34/Engelbrektsgatan 33/ Lorensbergsgatan 19

Byggnaden uppfördes 1960 efter ritningar av Helge Zimdal. Arkitektoniskt framträder byggnaden som två sammanbyggda volymer med olika fasaduttryck, en variation som på ett effektivt sätt hålls samman av de genomgående grå terazzoelementen i elegant kontrastering mot de träinfattade fönstren i varm brun nyans. Sydöstra volymens horisontella och jämförelsevis mer ytmässiga karaktär präglas av en sober enkelhet med fönster- och bröstningsband som löper på ett övertygande sätt över det avfasade hushörnet. Mot detta kontrasterar hushörnet mot Avenyn med sin mer plastiska och vertikala uppbyggnad, som sammantaget formats till en verkningsfull blockighet genom att terazzoelementen här löper vidare över burspråken och balkongfronterna. Påtagligt är också det varierade funktionsinnehållets arkitektoniska läsbarhet, bl.a. genom volymernas olika fasadindelning och förekomsten av balkonger.

#### Avenyn 32

Byggnaden uppfördes 1967 efter ritningar av PA Björk. Vertikalt präglas fasaden av en skiktning i tre nivåer, där det övre partiet präglas av de gulbeige betongbröstningarna, vilka tillsammans med de genomgående fönsterbanden rytmiskt indelas i horisontalplanet av byggnadskonstruktionens vertikalt framstickande element. Här observeras samtidigt att rytmiseringen ligger förskjuten mellan våningarna, vilket på ett intrikat sätt otydliggör horisontal- och vertikalverkans inbördes balans i fasaduttrycket. Andra våningens höga och lugna fönsterband avgränsar i sin tur övre partiet från sockelvåningens mer disparata uppbyggnad med träpartier och stora entréöppningar.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom planområdet är det endast gården som kan räknas som friytor för lek och rekreation. Gården bör ha en ambitiös utformning med plats för lek och grönska. Lekplatser och andra friytor skall prioriteras framför andra funktioner. Andra ytor för lek och rekreation finns i anslutning till planområdet i Vasaparken, Kungsparken och på Heden.

## Trafik

### Parkering / cykelparkering

Parkering för tillkommande bostäder löses i befintligt garage under bostäderna. Övrig parkering till butiker och kontorshus hänvisas till befintliga korttidsparkeringar och parkeringsgarage i omgivningen i linje med den av kommunfullmäktige antagna parkeringspolicyn i Göteborg.

Cykelparkering för boende och dess besökande skall anordnas på kvartersmark. För tillkommande bostäder kommer det att anordnas lättillgängliga och låsbara utrymmen inom fastigheten. Cykelparkeringarna på Avenyn är framför allt avsedda för verksamheter och besökare till butiker mm.

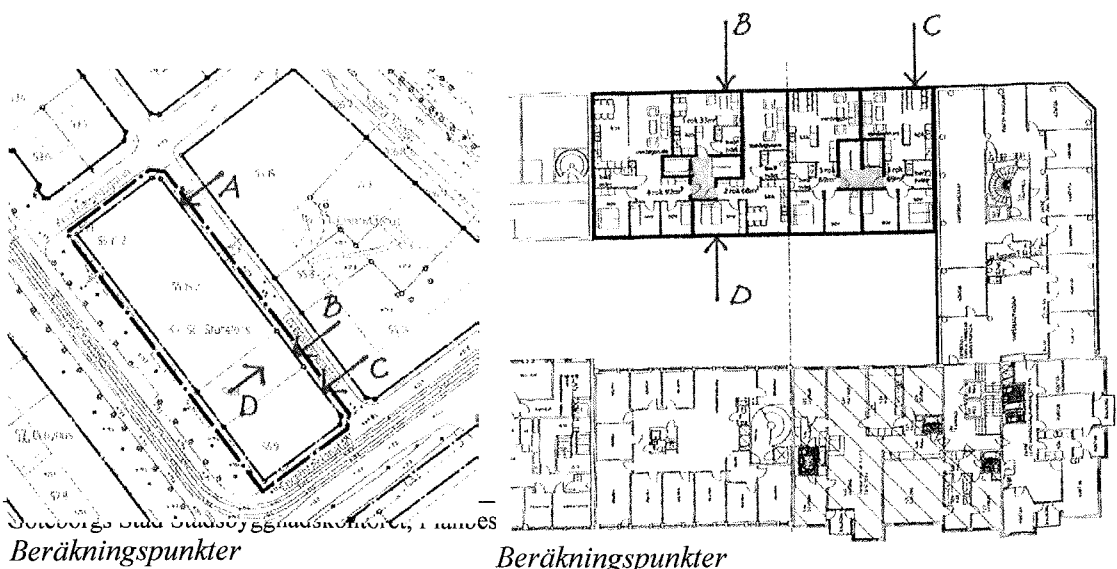
### Kollektivtrafik

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

## Störningar

Kvarteret Sturefors ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteret har inte tidigare till fullo utnyttjas och har tills nu haft lägre byggnader mot Lorensbergsgatan. Då kvarteret mot Lorensbergsgatan nu byggs ut till i princip samma höjd som omkringliggande så påverkas ljus- och sol förhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

Beräknade bullervärden från trafiken i området med anledning av de föreslagna bostäderna mot Lorensbergsgatan visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån är 57 dBA. Miljönämnden kräver att bästa teknik och placering tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån från samtliga verksamheter på t ex en innergård inte överstiger gällande riktvärden. Relativt höga maxvärden har mätts upp mot gatan. De lägenheter som har de högsta ekvivalenta värdena (beräkningspunkt C) har sovrum mot gården.



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

### Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar inte uppstår.

### Värme

Uppvärmning sker till största delen med fjärrvärme.

### El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt.

Ekvivalenta och (maxvärden) dBA

Beräkningspunkt	Plan + 22,55	Plan + 25,45	Plan + 28,35	Plan + 31,25	Plan + 34,15	Plan + 37,05	Plan + 39,95
A. Fasad mot öster			53 (79)	52 (78)	52 (76)	52 (75)	38 (60)
B. Fasad mot öster	55 (84)	54 (81)	54 (80)	53 (78)	53 (76)	53 (75)	38 (60)
C. Fasad mot öster	57 (84)	57 (81)	57 (80)	56 (78)	56 (77)	56 (75)	39 (60)
D. Fasad mot gård			36 (47)	36 (47)	36 (47)	36 (47)	36 (47)

### Avfall

Avfallshantering för berörda fastigheter ska ske inom fastigheten. Utformning och dimensionering av avfallsutrymmet sker i bygglovskedet.

## Grundläggning

De tekniska och geotekniska förutsättningarna för påbyggnad av husen i Kv Sturefors längs Lorensbergsgatan måste utredas vidare. Med nu givna förutsättningar skall befintliga källare och garage behållas och därmed behålls befintlig grundläggning.

Om grundkonstruktionen kommer att ändras skall denna utföras på sådant sätt att planområdet och dess omgivning inte påverkas med avseende på grundvattenförhållandena. Källare skall utföras vattentäta för att inte påverka grundvattensituationen i området.

Då grundläggnings- och eventuella schaktarbeten utförs vid genomförande av byggnation skall omgivningspåverkan beaktas så som påverkan på grundvattensituationen, alstrande av vibrationer vid slagning av spont, pålar och packningsarbete samt att hänsyn skall tas till befintliga grundkonstruktioner på grannfastigheter.

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2011-06-17. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Förorenad mark

I närliggande kvarter finns ett antal MIFO-objekt registrerade. MIFO-objekt är områden där det finns risk för föroreningar och beroende på aktuell status för objekten kan de vara endast identifierade, inventerade och riskklassade eller i varierande utsträckning undersökta.

De objekt som skulle kunna utgöra någon hälsorisk för boende i kvarteret Sturefors är en nedlagd bensinstation på fastigheten Lorensberg 55:15 samt två stycken kemtvättar på fastigheterna Lorensberg 57:8 (nedlagd) respektive Lorensberg 55:4 (i drift).

Bensinstationen lades ner 1993. I samband med nedläggningen rengjordes och sandfylldes fyra drivmedelscisterner som lämnades kvar i marken. En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2008 med provtagning av jord i anslutning till cisternerna. Laboratorieanalyser kunde inte påvisa några förekomster av petroleumföroreningar i marken.

Kemtvättarna är inte inventerade eller undersökta. Möjlig exponeringsväg från de potentiella föroreningskällorna till byggnader i kvarteret Sturefors är främst inträngning av ånga från klorerade eller icke klorerade kolväten som transporterats till området via grundvattenströmning. Marken vid området är flack med en generell riktning för grundvattenströmning mot vallgraven i nordväst. Jordlagerföljden i området är fyllnadsmaterial som underlagras av lera. Vid undersökningen av bensinstationen påträffades inget grundvatten vid borrning till fyra meters djup.

Förutsättningarna för spridning av föroreningar till kvarteret Sturefors bedöms vara begränsade på grund av liten eller ingen grundvattenströmning. Vidare planeras det inte för bostäder i eller under markplan varför även risken för exponering vid eventuell inträngning av ånga i byggnader bedöms vara liten.

Sammantaget bedöms riskerna kopplade till förorenad mark vara små när det gäller utbyggnad av kvarteret Sturefors enligt föreslagen detaljplan.

### Kulturmiljö

Med stöd av inledande platsbesök och arkivstudier, samt med beaktande av kulturhistoriska och stadsbildsmässiga kvaliteter, görs en preliminär bedömning att några av kvarterets fastigheter bör erhålla rivningsförbud  $q_2$  och att fastigheterna Lorensberg 56:8 (Kungsportsavenyn/ Engelbrektsgatan/ Lorensbergsgatan) bör tilldelas skydd mot förvanskning  $q_1$ .


### Sociala konsekvenser

Detaljplanens innehåll av tillskott på bostäder och allmän uppfräschning av fasader och ökat butiksutbud på Avenyn förväntas allmänt att öka tryggheten i området över dygnet.

### Genomförandetid

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

  
Karoline Rosgardt  
Planchef

  
Anna-Karin Nilsson  
Planingenjör





## Göteborgs Stad Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum: 2011-11-29  
FN Diarienummer: 0268/11

### Exploateringsavdelningen

Handläggare Emma Eliasson  
Telefon: 031-368 10 70  
E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för kv 56 Sturefors (Kungsportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg 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. 2011
Utställning	1a kv. 2012
Antagande	2a kv. 2012
Laga kraft	2a kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### 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 byggrätt).

### **Markägoförhållanden**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Wallenstam AB och Diligentia AB äger marken inom planområdet.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### **Avtal**

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 56:8 och 55:15 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, har upprättats mellan kommunen och Wallenstam/Diligentia. Eventuellt kommer nya motsvarande avtal tecknas med reviderade bestämmelser ifall varsamhets och skyddsbestämmelserna med rivningsförbud gällande berörda fastigheter förändras under detaljplanearbetet.

Ett markavtal ska upprättas mellan Diligentia och kommunen genom trafikkontoret gällande befintlig entré till mataffären som är belägen på kommunens mark.

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### **Fastighetsbildning**

Ingen fastighetsbildning erfordras till följd av detaljplanen.

## **Tekniska frågor**

### **Parkering**

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder löses inom fastigheten. Övrig parkering hänvisas till befintliga korttidsparkeringar.

### **Vatten- och avlopp**

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation p 83.

## El och tele och fjärrvärme

Teknisk försörjning i form av el, tele och fjärrvärme finns utbyggt till området. Det kan komma att krävas ombyggnad av befintliga fjärrvärmecentraler, vid ev. utökning av energibehovet. Det finns befintliga optokablar utanför och in på fastigheten, vilket bör beaktas i vid nybyggnationen. Om befintliga anläggningar kommer i konflikt med exploateringen ska bolagen kontaktas i god tid för planering av ev. förändringar.

## Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## Geoteknik

Om grundkonstruktionen inom kvarteret kommer att ändras skall denna utföras på sådant sätt att planområdet och dess omgivning inte påverkas med avseende på grundvattenförhållandena.

Vid eventuella schaktarbeten ska hänsyn tas till lokalstabiliteten, alstrande av vibrationer samt befintliga kringliggande grundkonstruktioner i området. Vid detaljprojektering inför bygglov fastställs vilka vidare utredningar som krävs för bestämning av grundläggning m.m.

## Bevarande

Kvarteret Sturefors ingår i bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader inom fastigheterna Lorensberg 56:8 och 55:15.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift för markförvärv samt bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

### Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

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

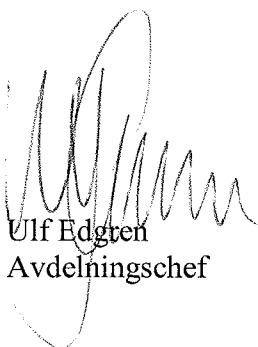
skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

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.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 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.

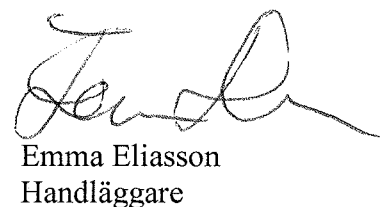
Fastighetsägarna till Lorensberg 55:15 och 56:8 accepterar skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheterna utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras har upprättats mellan Göteborgs kommun och fastighetsägarna.



Ulf Edgren  
Avdelningschef



Charlotta Cedergren  
Distriktschef



Emma Eliasson  
Handläggare