



**Göteborgs
Stad**

Antagen av K&B/BN den 20/6 2013
§ 237 / AC
Laga kraft den 31/7 2013. / CAG

Planhandling (Fila 5181)

Datum: 2012-11-15, rev. 2013-06-20

Diarienummer SBK: 0466/10
Handläggare SBK: Eva Aronsson
tel: 031-368 17 51
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1588/12
Handläggare FK: Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Ändring av EII 3596 och EII 2426, stadsplaner för delar av
kvarteret Göta Kanal inom stadsdelen Nordstaden i
Göteborg**

Tillägg till Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

Antikvarisk byggnadsbeskrivning

Samrådsutlåtande

Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	1
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	2
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Planförfarandet</i>	2
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	2
<i>Fornlämningar</i>	3
<i>Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse</i>	3
<i>Övrig bebyggelse</i>	9
<i>Planförslagets innebörd</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Teknik</i>	11
<i>Störningar</i>	11
<i>Miljökonsekvenser</i>	13
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	13
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	13
TEKNISKA FRÅGOR	14
<i>Avtal</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	15
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	15
<i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren</i>	15
<i>Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud</i>	15

Sammanfattning:

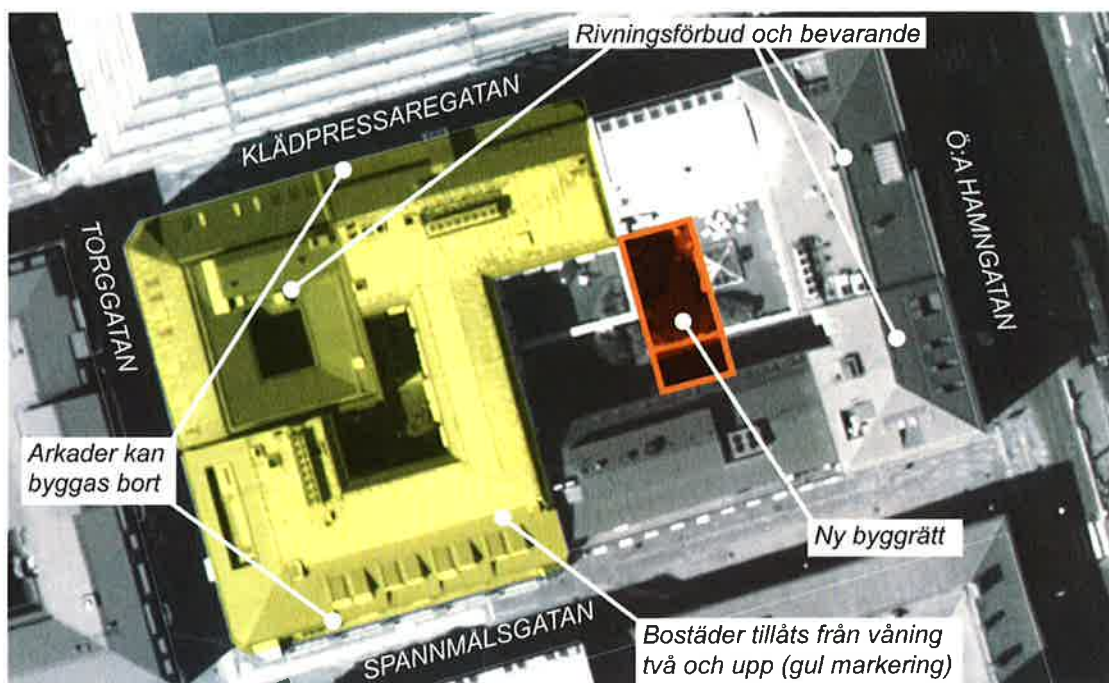
Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att med tilläggsbestämmelser ändra gällande detaljplaner så att bostäder tillåts i kvarterets västra byggnader samt att kravet på arkader tas bort. En ny byggrätt skapas på kvarterets östra innergård. Tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader får bevarandebestämmelser.

Idag står stora delar av kontorsbyggnaden uppförd på 80-talet tom då den inte uppfyller dagens krav på kontor och de indragna bottenvåningarna gör de innanföriggande lokalerna oattraktiva.

Planens innebörd och genomförande

Planändringen innebär att befintliga kontorsbyggnader i kvarterets västra del kan byggas om till bostäder från våning två och uppåt samt att arkaderna mot Klädpressaregatan och Spannmålgatan kan byggas bort. Cirka 50-60 nya bostäder bedöms kunna inrymmas i den befintliga kontorsbyggnaden. En mindre gårdsbyggnad för kontorsändamål kan uppföras på kvarterets östra innergård. En befintlig transformatorstation inom kvarteret får planstöd. Den äldre bebyggelsen inom kvarteret får rivningsförbud samt bevarande- och varsamhetsbestämmelser införs.



Överväganden och konsekvenser

Kommunens motiv till planändringen är att ge möjlighet till fler bostäder i centrala Göteborg, i ett område som idag till största del består av kontor och butiker. Gatorna i Västra Nordstaden är speciellt kvällstid anonyma och trots stadsdelens centrala läge tomma på människor. Fler bostäder i området kan bidra till en ökad mänsklig närvaro vilket kan förbättra upplevelsen av trygghet.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslag till ändring av gällande plan strider inte mot översiktsplanen.

Planens förutsättningar förändringar och konsekvenser

Syfte

Syftet med detaljplanen är att med tilläggsbestämmelser ändra gällande detaljplaner så att befintliga byggnader kan inredas med bostäder från våning två och upp, samt att befintliga arkader kan byggas bort. Cirka 50-60 nya bostäder bedöms kunna inrymmas. En befintlig transformatorstation inom kvarteret får planstöd. En mindre gårdsbyggnad tillåts även på kvarterets östra innergård. Tre kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnader får bevarandebestämmelser.

Planförfarandet

Ändringen av gällande detaljplaner är av smärre omfattning som inte påverkar stadsbilden eller befintliga kulturmiljövärden i negativ riktning. I Boverkets allmänna råd (1991:2) om ändring av detaljplan står det att i sådana fall man avser att ändra huvudmålet för markanvändningen definitivt, d v s huvudsyftet med den gällande detaljplanen, bör detta ske genom att upprätta en helt ny plan. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att huvudsyftet för gällande plan EII 3596 inte förändras och att en utökning av markanvändning till att även omfatta bostäder kan ske genom enkelt planförfarande med tilläggsbestämmelser till gällande detaljplaner.

Anledningen till att västra delen av kvarteret Göta Kanal reserverades för kontor och verksamheter i gällande plan EII 3596 beror på att dåvarande ägarna Viktor Hasselblads AB motsatte sig en konvertering till bostäder i kvarteret.

Stadsbyggnadskontorets avsikt var ursprungligen att öka boendet inom området, vilket framgår de riktlinjer för detaljplanering av Västra Nordstaden, som togs fram 1978-1979. Riktlinjerna föreslog bland annat att västra delen av kvarteret Göta Kanal skulle innehålla bostäder. Det fanns således inte något olämpligt med att bygga bostäder i kvarteret Göta Kanal vid tiden för framtagandet av detaljplan EII 3596. Samma förutsättningar råder idag.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Östra Hamngatan i stadsdelen Nordstaden, mitt i Göteborgs centrum och omfattar kvarteret Göta Kanal, fastigheterna Nordstaden 25:22 och 25:23. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

För kvarteret finns två gällande planer;

EII 2426, lagakraftvunnen 1941, planen stadgar ”handelsändamål”.

EII 3596 (lagakraftvunnen 1983 anger ”handel”, ”småindustri” och ”kontor”.

Planernas genomförandetid har gått ut. Det finns ingen gällande fastighetsplan.

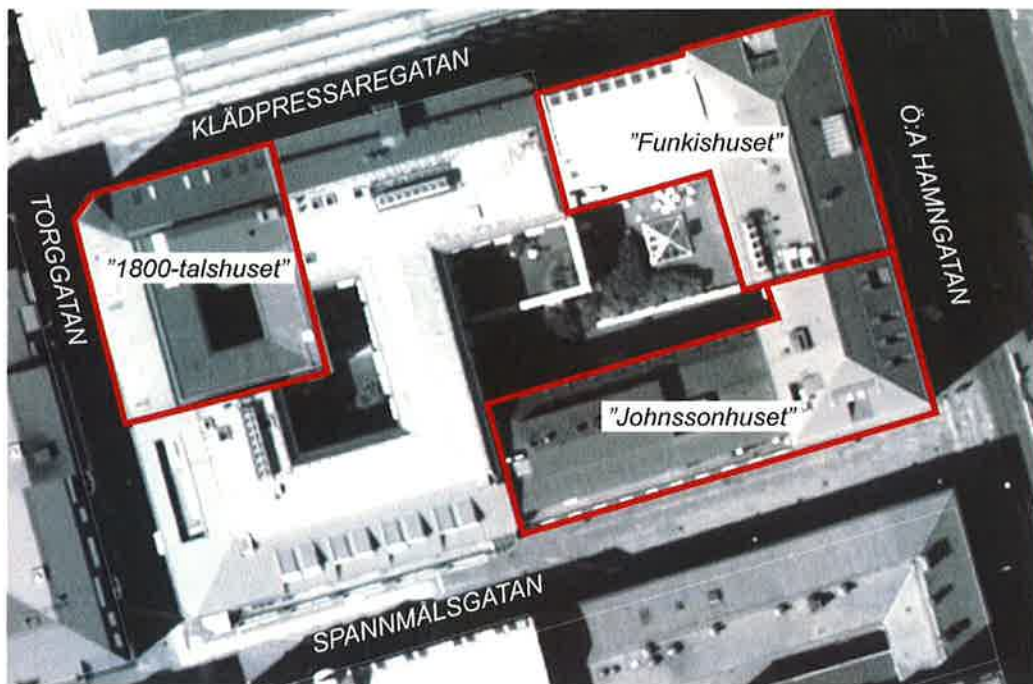
Fornlämningar

Planområdet omfattas av fast fornlämning Göteborg 216:1 och ingår i riksintresset för kulturmiljövård; Göteborgs stadskärna.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsdelarna Nordstaden och Inom Vallgraven utgör Göteborgs äldsta stadsdelar. Under 1600 talets första decennium präglades Nordstaden av en lägre skala som i huvudsak utgjordes av en bebyggelse i trä med undantag för enstaka stenhus. Stadsdelens verksamheter var till stor del knutna till hamnens verksamhet. Kvarteren längs nuvarande Stora Hamnkanalen och runt Gustav Adolfs torg planerades med stora tomter och bebyggdes av stadens mer inflytelserika borgare. Under det sena 1800-talet växte och förändrades staden. Även den äldre staden utvecklades genom att många hus byttes ut vilket resulterade i att stadsdelen under det tidiga fram till mitten av 1900-talet präglades av 1800-talets stenhusarkitektur. Stadsdelens centrala läge föranledde 1960-talets större stadsdelsomvandling. Denna skulle i sin tur resultera i att stora delar av 1800-talets stenhusbebyggelse raderades.

Idag återstår en stenbyggnad från 1850-talet inom kvarteret, i hörnet Torggatan-Klädpressaregatan. Resterande byggnader i kvarteret härrör från 1930-tal, 1950-tal respektive 1980-tal. Alla byggnader förutom det senaste har identifierats som särskilt värdefulla byggnader som omfattas av 8 kap. 13§ PBL och har en planbestämmelse (q₁) som innebär att de inte får rivas.



Byggnader inom kvarteret Göta Kanal som omfattas av bestämmelse q₁ – "Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13§ PBL. Får inte rivas".

Vidare ges två av byggnaderna, 1800-talshuset respektive Johnssonhuset, en planbestämmelse (q₂) som innebär att exteriör mot gata ska bevaras. För byggnaderna

pekas detaljer ut som särskilt ska bevakas i samband med bygglov, se under rubrik för respektive byggnad.

Utökad bygglovsplikt gäller för underhåll och förändringar av exteriörer som omfattas av skyddsbestämmelser.

Beskrivningar och bestämmelser för respektive byggnad härrör från en antikvarisk beskrivning daterad 2012-09-24, rev. 2012-11-12 och 2013-03-27, som finns bilagd planhandlingarna. Syftet är att beskrivningen ska ge stöd i bygglovsprövning vid underhåll och ändring av byggnaderna.

”1800-talshuset”, Klädpressargatan 1-Torggatan 4

Byggnaden, uppfört 1857, är ursprungligen uppförd som affärs- och bostadshus med 6-rumslägenheter i två våningar samt butiker i bottenvåningen och kringbyggd gård. Fasaderna mot gatan bär gult tegel och ljus putsdekor, mot gården en finkornig spritputs. Byggnadens gatusida är delvis välbehållen med tydlig 1800-talskaraktär.

Bottenvåningen förändrades vid en anpassning 1910 och erhöll då en mer stram gestalt mot gatan samtidigt som större skyltfönster togs upp. 1927 förändrades alla våningar då man inredde för kontor samt mindre bostadslägenheter. 1944 inreddes vinden med kontor, lager och syateljé. 1996 genomfördes en renovering som omfattade ny vindsinredning, modernisering av gårdsinteriören och hissinstallation.

Byggnaden har en planbestämmelse (q₂) som innebär att byggnadens exteriör mot Torggatan och Klädpressaregatan ska bevaras med hänsyn till dess kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter.



Hömet Torggatan, Klädpressaregatan september 2012. Foto: Madeleine Seberbrink .

Kulturhistoriskt värde

Fasaden bär i de övre planen ett gulbränt tegel murat i kryssförband. Teglets grova obehandlade yta står i kontrast till den slätputsade bottenvåningen samt de två övre våningarnas rikt dekorerade fönsteromfattningar. Fönstren har idag mittpost som bryts av ett horisontalt löpande tvärpost, sidohängda respektive överhängda fönsterblad. Gemensamt är att fasaddekoren bär klassiserande element. Ursprungligen skall

samtliga öppningar i bottenvåningen ha burit den välvda formen som idag bara återfinns på ett mindre antal ställen.

Gårdsentrén från Torggatan markeras med ett elegant utskjutande profilerat listverk. Entrédörren med sirligt överstycke är bevarad, vilket tillsammans med den dekorerade frisen bildar en välvd portal, ett motiv från 1857. Det organiskt formade lunettfönstret pryder den dubbeldörrförsedda entrén, vars formspråk påtalar 1850-talets estetik. Entréporten markeras ytterligare genom att naturstenen letat sig upp till den bröstande profileringen.

Den generella upplevelsen från gaturummet ger en upprepad symmetri i horisontalplanet såväl som vertikalplanet. Intrycket är upprepningen till trots stimulerande då den inbördes variationen är mycket rik. Kontrasteringen mellan det oförädlade teglet och fönstrens släta och definierade omfattningar ger en levande och intressant fasad och utgör ett avtryck från 1850 som bidrar med ett historiskt skikt i ett för övrigt avkönat gaturum.

Vid underhåll och ändring bör följande detaljer särskilt iakttas:

- Tak: Takets form och lutning mot gatan. Nya kupor eller öppningar bör ej byggas.
- Fasad: takfotens dekor, artikulering och detaljbearbetning, takgesims med tandad fris, tegel samt fog, fönsteromfattningars artikulering och detaljbearbetning, fönstrens storlek och form, sockelvåningens slätputsade yta och dekor, profilering kring öppningar i bottenvåningen, naturstensdetaljer.
- Snickeridetaljer: dörrar och fönster med artonhundredtals- och sekelskifteskaraktär i sin helhet, så som foder, karmar och blad och lunettfönster ovan port.

Utgångspunkten är att äldre fönster- och dörrpartier bör bevaras så långt det är möjligt. Om byte blir nödvändigt av någon del ska den bytas ut mot utseendemässigt likvärdig.



Bygglovsritning 1910, ombyggnad av bottenvåningen. Fasad mot Klädpressaregatan respektive Torggatan.

”Funkishuset” - Klädpressaregatan 7/Östra Hamngatan 5

Uppfördes 1939 som konsumbutik och kontor, arkitekt Nils Olsson. Innehåller idag kontor och butikslokaler. Mot Östra Hamngatan sex våningar, längs Klädpressaregatan 4 våningar med två indragna, senare byggda, våningar. Byggnaden har byggts om invändig såväl som utvändigt vid flera tillfällen. Fasaden bär idag i huvudsak en ljus gulmålad puts, med större glasat trapphusparti mot Östra Hamngatan. Första respektive andra våningen var ursprungligen uppglasat från golv till tak. Det höga glasade trapphuset ramas in av en utstickande naturstensomfattning. Byggnadskroppen mot Östra Hamngatan bär ett sadeltak belagt med röda takpannor. Bottenvåningen är delvis klädd med skiffer. Under 80-talet genomfördes en större ombyggnad och fasaden fick det utseende den har idag. Hela byggnaden tilläggsisolerades samtidigt som fönster byttes. Senare inreddes även vindsplanet i den sex våningar höga byggnadskroppen mot Klädpressaregatan.

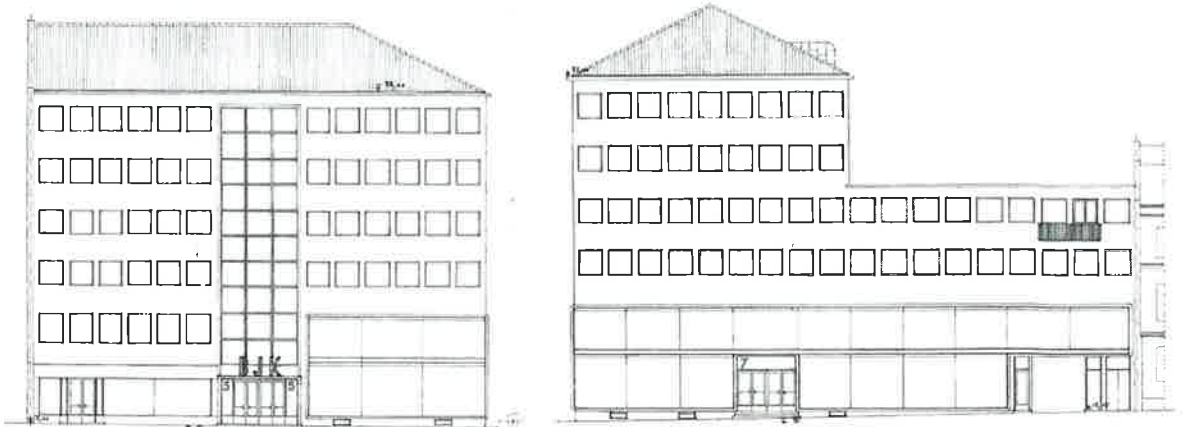


Funkishuset mot Östra Hamngatan september 2012. Foto: Madeleine Seberbrink .

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden skall vid uppförande ha utstrålat elegans genom sin exklusiva materialverkan, förfinade detaljbearbetning och moderna arkitektur. Fasadens strama och avskalade uttryck vittnar om funktionalismens återhållsamma formspråk. Detaljbearbetning har ursprungligen givits ett större utrymme än vad som kan utläsas idag. Samspelet mellan insidan och utsidan har ursprungligen varit mycket stark, vilket idag endast återspeglar genom det glasade trapphusets dominans, då första och andra våningens tidigare uppglasade fasader byggs igen. Trapphusets invändiga struktur blottas genom den glasade fasadytan, och det ljusa trappskelettets mjuka rörelse kan följas genom alla sex våningar. Interiört är det ljusa trapphusets golv klätt i kolmårdsmarmor och de smäckra trappräckena och handledarna är ursprungliga. Trapphusets glasning landar i ett kopparklätt skärmtak med räfflad kromad plåt som pryds med den ståtliga siffran 5 utförd i koppar.

För trapphusets fönsterparti gäller bestämmelse k₁ - *Vid underhåll och ändring av trapphusets fönsterparti ska hänsyn tas till fönsterindelning och trapploppets exponering mot gaturummet.*



Bygglövsritning 1939, nybyggnad. Fasad mot Östra Hamngatan respektive Klädpressaregatan.

”Johnsonhuset” Östra Hamngatan 7-9, Spannmålgatan 10-12

Kontors- och affärsbyggnaden färdigställdes 1958 som kontor för Broströms och överläts 1959 till Johnson-koncernen. Arkitekt var Gunnar Hoving och 1959 Ivar Tengbom. Mot Östra Hamngatan ett sexvåningshus med vitmålad betongelementfasad, mot Spannmålgatan ett femvåningshus med mönstermurad gul tegelfasad, arkadgång och indragen takvåning. Bottenvåningen är klädd med skifferplattor. Byggnadskroppen mot Östra Hamngatan bär ett sadeltak belagt med röda takpannor. Bottenvåningen är klädd med skiffer. Innehåller idag kontor och butikslokaler.



Johnsonhuset mot Östra Hamngatan september 2012. Foto: Madeline Seberblin.

Kulturhistoriskt värde

Gestalten mot Östra Hamngatan har anpassats till sin tjugo år yngre granne vilket kan utläsas bland annat genom samstämmighet i sockelvåningens höjd, våningsantal, takform, fönsterrader samt fasadens avskalade uttryck. Samtidigt står de två

byggnaderna tydligt som två skilda gestalter med olika kvaliteter och tidspräglade arkitektoniska uttryck, vilket också ska vara vägledande vid framtida underhåll.

Bottenvåningen är klädd med skifferplattor. Fasadmaterialen, såväl betongelementen mot Östra Hamngatan, som det räfflade gula teglet mot Spannmålgatan, är typiska för 1950-talet. Den grunda arkaden mot Spannmålgatan är omsorgsfullt utformad med släta runda pelare, smäckra stålpartier och väggpartier klädda med små keramiska plattor. Entréerna mot Östra Hamngatan markeras med utstickande naturstensomfattningar. Portarna ligger något insjunkna i förhållande till fasadlivet. Ett portikmotiv med en stenportal krönt av en relief, skulpterad av Stig Blomberg, återfinns över den norra entrén mot Östra Hamngatan. Entréutsmyckningen flyttades hit från den andra entrén i samband med att Johansonkoncernen lämnade huset 1988. Byggnaden har i övrigt inte förändrats nämnvärt i fasaderna mot gatan.

Byggnaden har en planbestämmelse (q₂) som innebär att byggnadens exteriör mot Östra Hamngatan och Spannmålgatan ska bevaras med hänsyn till dess kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter.



Bygglovsritning 1958, nybyggnad. Fasad mot Spannmålgatan respektive Östra Hamngatan.

Vid underhåll och ändring bör följande detaljer särskilt iakttas:

- Takets form och lutning mot gatan, taktegel, takfot med koppardetaljer. Ytterligare takkupor eller indragningar bör ej byggas.
- Fasad: tegel samt fog, betongelementens struktur och gestalt, koppardetaljer, naturstensdetaljer, portikmotiv, bottenvåningens indragna arkadgång, pelare, mosaik, takvåningens indragna plan med smidesräcke och koppardetaljer. Fönstrens storlek och form, material samt utseende.

Övrig bebyggelse

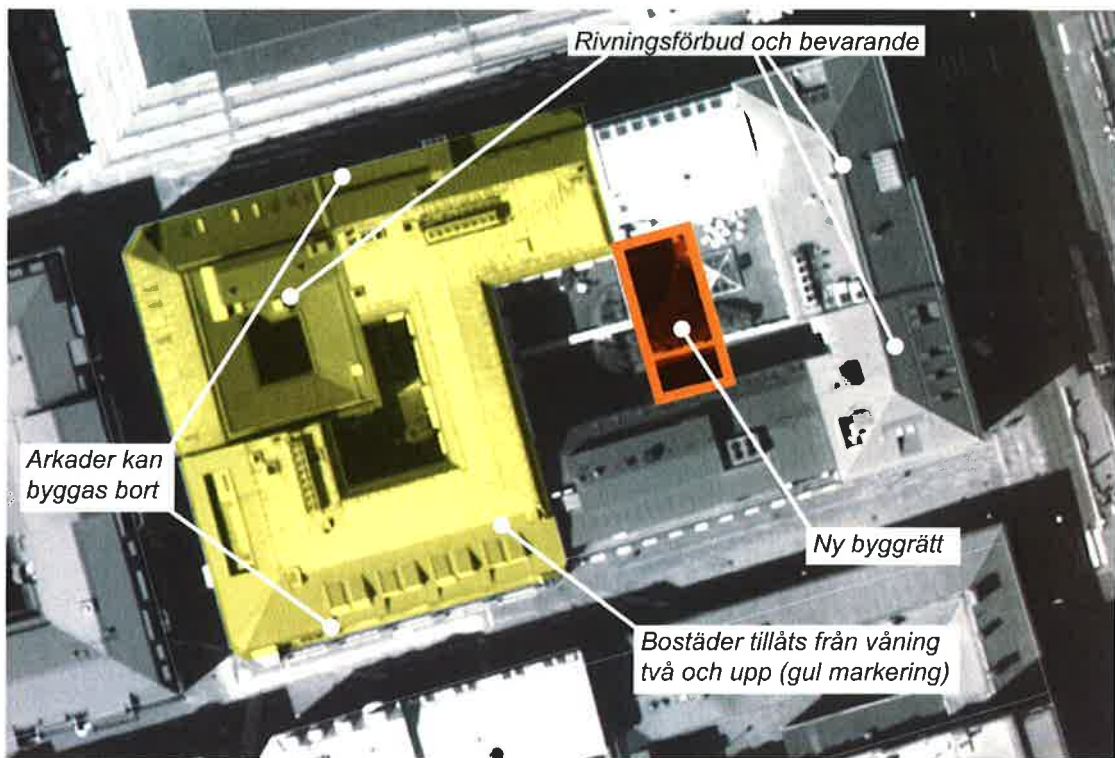
Torggatan 8, Spannmålgatan 6-8, Klädpressaregatan 3-5

Den genomgående kontorsbyggnaden uppfördes 1985-86 för mot norr Hasselblads och mot söder för Johnsonkoncernen. Den södra byggnadskroppen har senare inhyest Polismyndigheten. Arkitekt: Lund o Valentin Arkitekter. Idag står stora delar av kontorsbyggnaden tom då den inte uppfyller de krav som dagens kontor ställer och de indragna bottenvåningarna gör de innanförliggande lokalerna oattraktiva.

Planförslagets innebörd

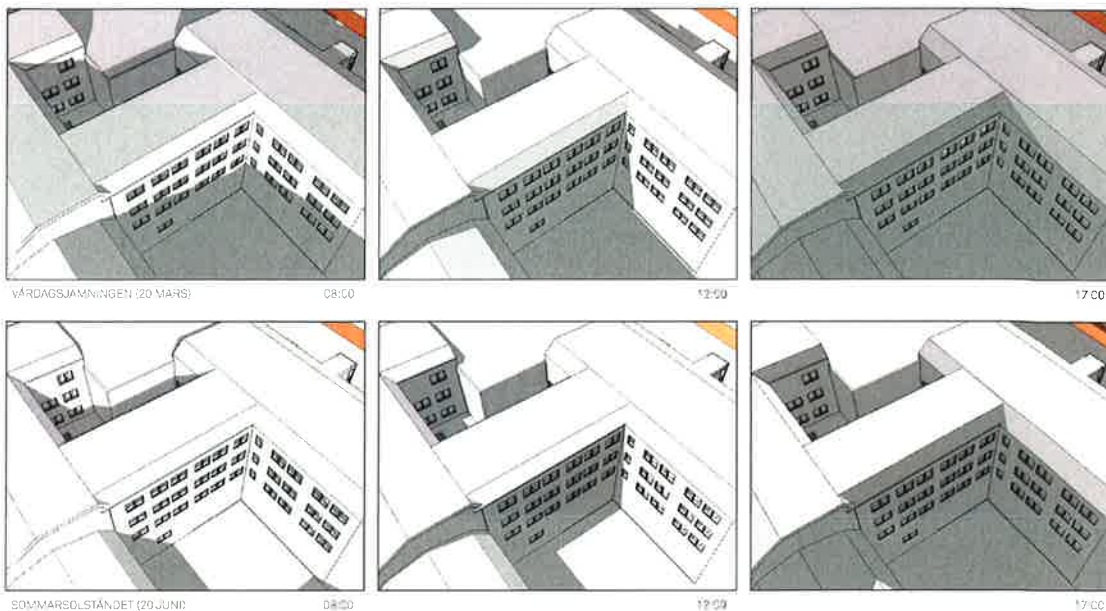
Planändringen medger för kvarterets västra del centrumändamål, som innefattar butiker, service, kontor, restauranger m.m. Vidare medges bostäder (ej i gatuplan), vilket innebär att befintliga kontorsbyggnader kan byggas om till bostadslägenheter från våning två och uppåt. Planen innebär också att befintliga arkader kan byggas bort.

För den östra delen av kvarteret, som omfattas av stadsplan E 2426, föreslås ingen förändrad markanvändning. Dock tas förbudet att bygga högre än 5,0 meter bort från den östra innergården och ersätts med en byggrätt om maximalt 170 m² byggnadsarea, med maximal byggnadshöjd på +32,0 meter över stadens nollplan (GH88). Resterande delar av den östra gården avses nyttjas gemensamt för lek och rekreation.

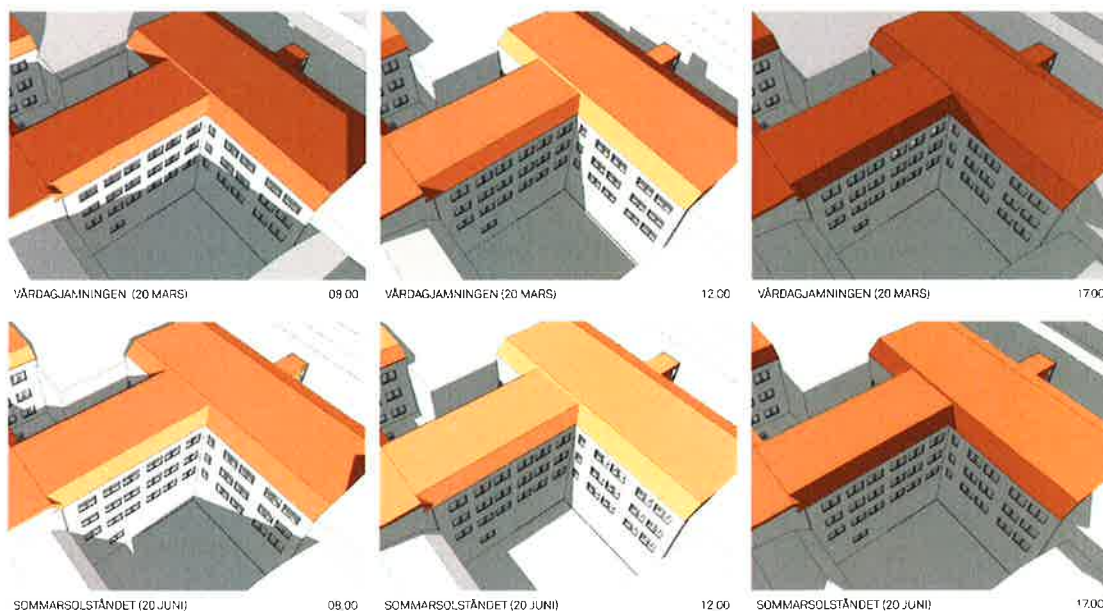


Dagsljus

Solstudier av den östra gården visar att byggrätten på östra innergården förändrar ljusförhållandena marginellt för de delar av kvarteret där bostäder planeras. På morgonen när solen faller in från öster är det den befintliga byggnadskroppen mot Östra Hamngatan som skuggar gården eftersom den är två våningar högre än övrig bebyggelse i kvarteret. Solinstrålningen från söder eller öster påverkas inte heller av föreslagen tillbyggnad eftersom den orienterar sig i nord-sydlig riktning.



Solstudie av östra gården mot byggnadskroppen där bostäder kan inredas, befintliga förhållanden.



Solstudie av östra gården med föreslagen tillbyggnad visar att solförhållandet inte förändras nämnvärt. Studie av Semrén & Månsson.

Trafik och parkering

Kvarteret nås med bil från Östra Hamngatan. Spannmålgatan och Torggatan är utformade som gårdsgator. Klädpressaregatan ska byggas om till gårdsgata i samband med att arkaderna byggs bort.

I kvarterets källarplan finns 42 befintliga parkeringsplatser (med infart från Spannmålgatan) som bedöms kunna kompletteras med 18 nya platser i garageplan samt gatuplan, totalt 60 platser. Garaget ska fungera som en gemensamhetsanläggning.

Totala bilparkeringsbehovet för kommande bostäder och befintliga kontorsytor, om man bortser från besöksparkering, är enligt kommunens gällande parkeringspolicy ca 64 platser (bostäder ca 5500 m² BTA, behov 5,0 platser/1000 m² BTA, kontor ca 9300 m², behov 4 platser/1000 m² BTA). De resterande 4 platserna bedöms vara möjliga att inrymma i Nordstadens parkeringsanläggning eller annan närliggande anläggning. Med anledning av kvarterets centrala läge med närhet till Brunnsparkens lokaltrafikutbud och centralstationen/Nils Ericssonterminalens fjärrtrafik finns god motivering till att avvika från de tal som parkeringspolicyn anger.

Teknik

Kvarteret är sedan tidigare försett med VA, fjärrvärme, el och tele. En befintlig transformatorstation i gatuplan med ingång från Spannmålgatan försörjer aktuellt och omkringliggande kvarter. I motsvarande utrymme i källarplanet finns ett kabelrum. Planändringen ger befintlig transformatorstation, med kabelkällaren under, planstöd. I källaren i kvarterets östra del går en allmän fjärrvärmeledning. Vid grundläggning av tillbyggnaden på gården ska hänsyn till fjärrvärmeledningen tas.

Störningar

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält är den gemensamma benämningen för de elektriska och magnetiska fält som bland annat uppkommer vid överföring och användning av el. Dessa fält finns överallt i samhället och vi omges av dem både utomhus och inomhus i t ex våra hem. För närvarande har Sverige inte några gränsvärden för statiska eller kraftfrekventa magnetfält, varken i arbetsmiljön eller för allmänheten.

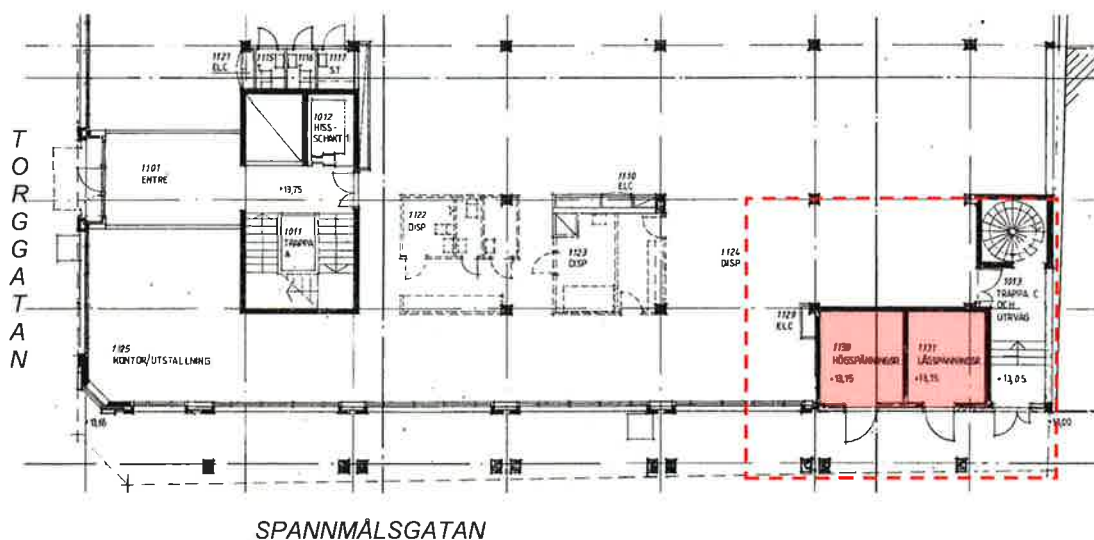
Eftersom hälsoeffekter från magnetfält på lång sikt inte kan uteslutas har ansvariga myndigheter (Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten) valt att rekommendera en viss försiktighet, både för allmänheten och i arbetslivet. Socialstyrelsens bedömning är att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas om 0,4 µT överskrids. Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC) har inom ramen för planarbetet gjort en samlad medicinsk riskbedömning baserat på vetenskapliga studier. VMC's bedömning är också att en genomsnittlig dygnsexponering överstigande 0,4 µT bör undvikas där människor stadigvarande vistas, t.ex. i bostäder.

På en avgränsad yta på våningen direkt ovan befintlig transformatorstation har Göteborg Energi mätt upp magnetfältsvärden på cirka 1 µT. (i snitt uppgår magnetfält i bostäder i storstäder till ungefär 0,1 µT). Mätningarna på platsen visar dock att de elektromagnetiska fälten avtar snabbt med avståndet från källan. På cirka tre meter från transformatorstationen är värdena nere på vad som anses normalt för bostäder.

Magnetfälten uppkommer till följd av ojämn belastning hos anslutna fastigheter i intilliggande kvarter. Göteborg Energi, som är ägare av transformatorstationen, arbetar med att åtgärda problemet och bedömer att med de åtgärder som planeras kan fälten minskas till cirka 0,3-0,5 µT där det idag uppmäts 1 µT. Åtgärder är exempelvis omdragning av interna kablar och/eller att sätta järnkärnor runt kablarna som motverkar fältuppkomsten.

Om nivåerna inte kan minskas till genomsnittlig dygnsexponering under $0,4 \mu T$ kan bostäder inte inredas i det avgränsade området på våningsplanet som ligger direkt ovan transformatorstationen (våning två), vilket på plankartan betecknas m_1 . Den avgränsade ytan utgör cirka ca 130 m^2 . I samband med ansökan om bygglov för bostadslägenheter i aktuellt utrymme ska dokumentation påvisa att de elektromagnetiska nivåerna understiger $0,4 \mu T$. Om det inte kan påvisas kan utrymmet användas för bostadskomplement som exempelvis tvättstuga eller förråd.

En planbestämmelse på plankartan reglerar detta: m_1 – *Bygglov för bostäder kan endast medges om genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält understiger $0,4 \mu T$. Gäller avgränsad yta på våningen ovan transformatorstation.*



Planritningen visar transformatorstationens läge i byggnaden med adress Spannmålsgratan 6, gatuplanet. Röd streckad linje motsvarar avgränsningen i våningen ovan (våning 2) där bostad inte får inredas om den elektromagnetiska strålningen överstiger $0,4 \mu T$.

Luftföroreningar

Planområdet har ett läge i närheten av Götatunnelns mynning där mätvärden på halterna av kvävedioxid (NO_2) ligger över den övre utvärderingströskeln eller över miljö kvalitetsnormen. Beräkningarna är gjorda i gatunivå och har inte tagit hänsyn till bebyggelse eller andra höjdskillnader. Siffror från mätstationen på Femmanhusets tak, ca 25-30 meters höjd från gatan, ger en annan bild med endast enstaka överskridande av luftföroreningar. Miljöförvaltningen bedömer att de beräknade halterna vid planområdet är en överskattning av de faktiska halterna, särskilt när det kommer till halter på högre höjd, där luftintag ofta placeras.

Buller

Buller från spår- och biltrafik på Östra Hamngatan påverkar främst kvarterets östra delar (kontor och handelsändamål), tidigare mätningar visar att 25 meter in på tvärgatorna till Östra hamngatan ligger den ekvivalenta ljudnivån väl under gränsvärdet 55 dB(A) för bostäder.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2012-04-27.

Detaljplanens genomförande

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av densamma.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för att Klädpressaregatan byggs om till gårdsgata för att möjliggöra inbyggnad av arkaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Befintlig transformatorstation kan säkerställas med ledningsrätt.

Befintlig fjärrvärmeledning säkerställs med ledningsrätt genom avtal mellan parterna innan detaljplanen antas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt för befintlig transformatorstation och eventuellt för befintlig fjärrvärmeledning skall göras av respektive ledningsägare.

Tekniska frågor

Gator

Ombyggnad av Klädpressaregatan till gårdsgata krävs för att möjliggöra inbyggnad av arkaden. Klädpressaregatan är planerad att färdigställas som gårdsgata under 2014. Spannmålgatan är redan utbyggd som gårdsgata.

Fjärrvärme/EI

En befintlig fjärrvärmeledning är placerad i nord-sydlig riktning inom området märkt med "e₁" på plankartan.

En befintlig transformatorstation är placerad inom området märkt med "E₁" på plankartan.

Arkeologi

Hela Göteborgs innerstad är fast fornlämning (Gö 216). Om ingrepp i mark sker måste tillstånd sökas från länsstyrelsen.

Avtal

Avtal mellan kommun och fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren angående genomförande av planen. Avtalet skall bl.a. reglera utbyggnad av lokalgata, att inga ersättningskrav ställs på kommunen på grund av införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader, eventuell hantering av fjärrvärmeledning m.m.

Avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska avtal om ledningsrätt tecknas mellan fastighetsägaren och ledningsägaren till den befintliga fjärrvärmeledningen.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende eventuell omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2012

Granskning: 4 kvartalet 2012

Antagande: 2 kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2013

Färdigställande: 2014

Genomförandetid

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Trafiknämndens inkomster och utgifter

Trafiknämnden får en inkomst av fastighetsägaren för ombyggnad av lokalgata för 65% av kostnaden.

Trafiknämnden får en utgift för ombyggnad av lokalgata för 35% av kostnaden.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom sin kvartersmark och får utgifter för bygglov, ombyggnad av lokalgata, eventuell flytt av fjärrvärmeledning m.m.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaden på fastigheten Nordstaden 25:22 samt byggnaderna på fastigheten Nordstaden 25:23 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 viken 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 Nordstaden 25:22 och Nordstaden 25:23 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.

Fastighetsägaren till Nordstaden 25:22 samt Nordstaden 25:23 förutsätts acceptera 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 avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Eva Aronsson
Radar arkitektur & planering AB


Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Henrik Andersson
Exploateringsingenjör