



Planhandling

Datum: 2015-05-19, rev 2015-09-29
Diarienummer: 0587/08 (2 - 5295)

Sofia Larsson
Telefon: 031-368 19 40
E-post: sofia.larsson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Kronhusparken inom stadsdelen Nordstaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och bygglagen, PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att reglera ett bevarande samt möjliggöra ombyggnad och tillbyggnad av befintligt hus inom fastigheten Nordstaden 28:7. Enligt gällande plan är ändamålet handel, men planen är inte genomförd för aktuell fastighet. Föreslagen detaljplan reglerar bevarande av befintlig byggnad mot gatan och möjliggör bostäder, lokaler för vård samt kontor inom fastigheten. Det blir även möjligt att etablera handelsverksamheter i bottenvåningen.

Fastigheten ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Detta har studerats särskilt i planarbetet och hänsyn måste tas till detta. En annan viktig förutsättning för hur fastigheten kan bebyggas är att Götatunneln med tillhörande arbetstunnel löper under aktuell fastighet.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

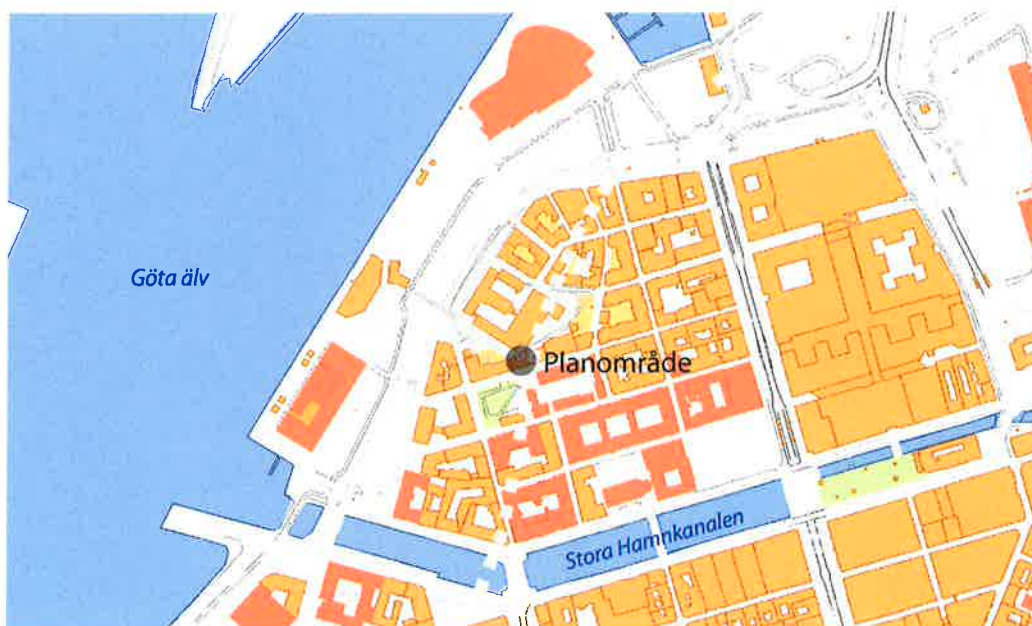
Utredningar:

- Bergtekniskt utlåtande för Nordstaden 28:7 (Kronhusgatan 2D), 2011-01-28, *Tyréns* (höjdsystem GH88)
- Kulturmiljö- och stadsbildsanalys för detaljplan för bostäder vid Kronhusparken, 2012-05-23, *White*
- Konditionsundersökning av byggnadskonstruktioner, 2013-12-19, *Tellstedt*
- Solstudie, *Caspien Fastigheter AB*

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget centralt i Göteborg, cirka 200 meter från Gustav Adolfs torg. Planområdet utgörs av fastigheten Nordstaden 28:7, vilken avgränsas av intilliggande byggnader i öster och väster, av Kvarnberget i norr och Kronhusgatan i söder. Under fastigheten löper Götatunneln (vit streckad linje på kartan nedan).



Orienteringskarta över centrala Göteborg

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 350 kvm och består av fastigheten Nordstaden 28:7, vilken är i privat ägo.

Planförhållanden

Riksintresse

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården; *Göteborgs innerstad*. Riksintresset för Göteborgs stadskärna beskrivs bland annat som ett exempel på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst. Stora delar av den ursprungliga stadsplanen med vallgrav, kanaler, befästningsrester och gatusträckningar är bevarade. Området speglar Göteborgs utveckling från grundläggning till nutid. Aktuell fastighet ligger i en historiskt viktig miljö, i och med närheten till Kronhuset, Kronhusbodarna, Kronhusparken samt Kvarnberget.

Götatunneln som går under planområdet är även den utpekad som riksintresse.

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg antagen 2009-02-26 anger markanvändningen *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Föreslagen användning överensstämmer med kommunens översiktsplan.*

Detaljplan

För området gäller stadsplan för del av kvarteret Wadman, med aktnummer E2553, (1944-11-28), samt ett tillägg till detaljplaner för Götatunneln, med aktnummer E4221 (laga kraft 1997-03-27).

Enligt stadsplanen från 1944 är ändamålet för fastigheten handel. Inom planområdet får endast stenhus uppföras. Planen är inte genomförd för aktuell fastighet. Planens genomförandetid har gått ut.

Plantillägget från 1997 togs fram för att möjliggöra byggandet av Götatunneln. Tillägget innebär bland annat begränsning för borrhning eller schaktning i berg. Även denna plans genomförandetid har gått ut.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut för Götatunneln. Servitutets syfte är att säkerställa tunneln och dess funktion. Servitutet begränsar möjligheterna att nyttja marken under fastigheten men medger att markägaren gör sådana ingrepp i berg som krävs för förankring av pålar eller annan grundläggning. Samråd krävs i sådana fall med servitutshavaren.

Kommunalt bevarandeprogram

Området ingår i bevarandeområde 2:A *Göteborgs Stadskärna, Nordstaden*. Här utgör Kronhuset med sin unika 1600-talskonstruktion och kraftfulla röda tegelfasader medelpunkten. Det omges av lägre putsade 1700-talsbyggnader och en parkanläggning med traditioner från 1700-talet.

Byggnadsminne

Byggnaden inom planområdet är inte skyddad som byggnadsminne, men det är däremot de närliggande Kronhusbodarna och Kronhuskvarteret. Enligt skyddsbestämmelserna, som är upprättade av Riksantikvarieämbetet, får varken Kronhuset eller de omgivande putshusen rivas eller byggas om utan Riksantikvarieämbetets samtycke.

Kulturmiljö

En kulturmiljö- och stadsbildsanalys är framtagen för att utreda och förmedla hur motiven för riksintresset samt den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden tar sig uttryck i området.

Nuvarande byggnad inom Nordstaden 28:7 är såväl ur kulturhistorisk som upplevelsemässig aspekt av betydelse dels som enskild byggnad och dels som del i bebyggelsemiljön kring kv Kronhuset. Förutom att byggnaden är en vittnesbörd om den forna rikt funktionsblandade staden ingår den i en arkitektonisk komposition tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Kronhuset.

Aktuell fastighet och den direkt till väster liggande fastigheten, Nordstaden 28:3, har varit obebyggd mark fram till 1900-talets början på grund av Kvarnberget som här steg brant tätt utmed Kronhusgatan ända fram till Smedjegatan. Kvarnberget är tillsammans med Otterhällan/Kungshöjd det enda som är kvar av försvarsanläggningar från 1600-talet.



Sammanfattande illustration av de fysiska yttringarna av undersökningsområdets kulturhistoriska, arkitektoniska och visuella kvaliteter. Illustration av White

TECKENFÖRKLARING



slätskap



dominanta volymer/ landmärken



karaktäristiska volymer/höjder



portalverkan/respektavstånd



karaktäristiska taklinjer,
takkupor och fasader

Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter

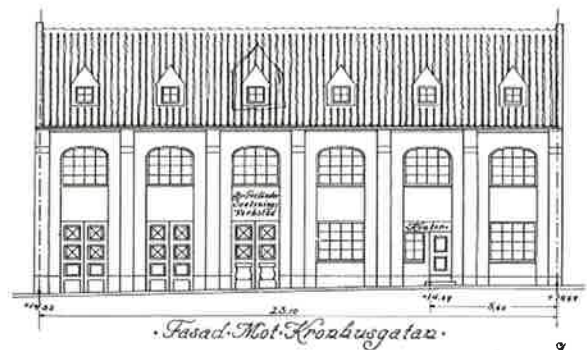
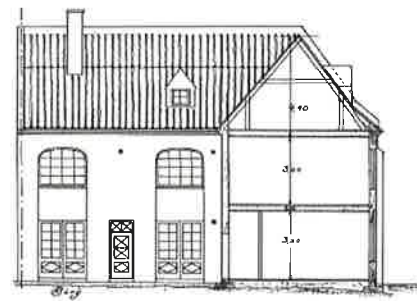
Byggnaden, som är uppförd efter ritningar av arkitekt Johan Jarlén, är tydligt inspirerad av Kronhusets utformning. Kronhusets karaktär återspeglas på ett intresseväckande sätt i de små plåtinklädda och sadeltaksformade takkuporna, de segmentbågade fönstren och gatufasadens vertikala indelning med lisener. Byggnadens skala och formspråk är också nära anpassat till de låga 1700-talslängorna som omger Kronhuset och med vilka den samverkar på ett tydligt sätt. Detta samspel förstärks vidare av fasadens gula slätputs och det karaktäristiska, i nedre delen knäckta takfallet. Av nybyggnadsritningen nedan framgår vidare betydelsen av de ursprungligen spröjsade fönstren för byggnadens samlade uttryck.

Den låga skalan bidrar också till att förstärka upplevelsen av Kronhusets monumentala gavel, och i siktlinjen från Kronhusgården framträder det bakomliggande bergsmassivet på ett karaktäristiskt sätt.

Exteriören bedöms i sin helhet vara av bevarandevärde, dvs avseende höjd, takform, takkupor och fasadutformning.



Foto från Kronhusgatan som visar byggnadens volym och fasadutformning med puts och lisiner.



Ritningar från 1917 inför nybyggnation inom Nordstaden 28:7



Foto taget från Kronhusparken

Byggnadens förändring

När byggnaden uppfördes så användes den som svetsningsverkstad och på gården fanns ett järnförråd. 1978 byggdes lokalerna om till kontor. I samband med detta byggdes gården över och byggnadens ursprungliga, småspröjsade fönster och dörrar byttes ut.

Byggnadens skick idag

En konditionsundersökning har genomförts av befintlig byggnad och finns bifogad planhandlingarna. Takkonstruktion, golvkonstruktion, fasader och bärande väggar i

byggnaden har undersökts. Konstruktionsdelarna är i relativt bra skick utom tak över östra flygeln och flygelns tegelvägg mot norr. Några sättningssprickor i bärande konstruktion har inte upptäckts, så husets grundläggning har bedömts vara stabil. Bottenplattan har konstaterats vara mycket uppfuktad längs bergslutningen och ca 2 meter inåt byggnaden. Enligt undersökningen kan befintlig byggnad klara en påbyggnad med en våning. Om en högre påbyggnad ska göras kommer en grundundersökning behöva utföras.



Foto taget från Kronhusgården

Fornlämningar

Vid arbeten i eller under befintlig grundläggning bör uppmärksammas att hela området innanför Vallgraven är en fast fornlämning (Riksantikvarieämbetets beteckning Gö 216) och skyddas enligt Kulturminneslagens 2:a kapitel. Inom detta område kan man förväntas finna kulturlager från 1500-1600-talet. Ingrepp är tillståndspliktiga.

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet har bedömt att de efter arkivgenomgång och samråd med Göteborgs Stadsmuseum anser att aktuell exploatering inte föranleder behov av arkeologiska undersökningar. Att eventuella lämningar efter stadslagar ska återfinnas på fastigheten bedöms som osannolikt med anledning av tidigare stora markingrepp.

Mark

Marken inom planområdet är helt exploaterad, då bottenvåningen och första våningen är fullt utbyggd inom fastigheten. Byggnaden ligger i fastighetsgräns mot Kronhusgatan och är sammanbyggd med byggnaderna inom grannfastigheterna Nordstaden 28:3 och Nordstaden 28:6. En brant bergvägg angränsar mot norr. Nivån på gatan utanför fastigheten är ca +4,5 meter, och sluttar svagt.

Under fastigheten löper Götatunnelns norra rör. Bergtäckningen varierar mellan ca 15 – 22 meter ovanför norra röret. Tunneltaket för norra röret under fastigheten ligger på nivå mellan -19,5 meter fastighetens södra hörn och -18 meter vid fastighetens norra hörn.

Plantillägget för Götatunneln reglerar ingrepp i form av borrhning och schaktning i berg under fastigheten. Detta regleras i detaljplanen till +5 meter under vilken nivå ingrepp inte får ske. Befintliga konstruktioner och anläggningar under denna nivå kan bibehållas.

Trafik

Trafikmängden på Kronhusgatan är begränsad och gatan är enkelriktad från Östra Hamngatan förbi planområdet och fram till Smedjegatan. Fastigheten kan inte trafikeras eller angöras av motorfordon. Det finns endast åtkomst till byggnaden från fasad mot gata.

På ca 400 meters gångavstånd från planområdet ligger Brunnsparken, en knutpunkt för kollektivtrafiken. Ytterligare 200 meter bort ligger Centralstationen och Nils Ericson Terminalen som via tåg, bussar och flygbussar ger tillgång till regional, nationell och internationell trafik.

Service

Planområdet ligger i en av stadens mest centrala delar med god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service.

Detaljplanens innebörd

Planförslaget innebär att Nordstaden 28:7 kan utnyttjas för ändamålen bostäder, vård och kontor. Det är även möjligt att anordna lokaler för handel i bottenvåningen. Planen reglerar inte exakt hur fördelningen mellan de olika användningsområdena ska ske utan möjliggör en flexibilitet. Som exempel skulle det kunna bli aktuellt med handel i bottenplan, kontor en våning upp och ca 1 300 kvm bostäder i våning tre till sju. En annan tänkbar fördelning av ytorna är vårdändamål och kontor i de nedre våningsplanen och lägenheter i våning fyra till sju. Totalt kan fastigheten inrymma ca 1 800 kvm bruttoarea.

Fastighetsägaren planerar i dagsläget att bygga om befintligt kontorshus till ca 9 lägenheter, med lokaler som inledningsvis ska användas för ett vårdcenter i de nedersta våningarna. Avsikten är att bedriva en primärvårdsmottagning samt att hyra ut lokaler till andra vårdutövare. Exempel på verksamheter som kan bli aktuellt är sjukgymnastik, barna- och mödravårdcentral, psykolog, kurator, fotvård och specialistläkare. Ett mindre apotek kan bli aktuellt i entréplan. Bostäderna avses byggas med extra tillgänglighet för människor med handikapp.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad som vetter mot Kronhusgatan samt att det blir möjligt att uppföra en tillbyggnad på fastighetens inre del.

Befintlig byggnad som vetter mot Kronhusgatan omfattas av plan- och bygglagen (PBL) 3:12 (bestämmelsen **q**₁ i plankartan). Denna del får inte rivas och exteriören ska med avseende till form, komposition, byggnadselement, material, färg och detaljer bevaras så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska särart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. Denna del av den befintliga byggnaden omfattas även av PBL 3:10 och 3:13 (**k**₁). Detta innebär att vid förändringar av sekundärt tillförda byggnadselement och

ytskikt ska ursprungligt utförande och utseende vara vägledande. Underhållet av fasad och tak ska ske med material och tekniker anpassade till byggnadens tekniska och arkitektoniska egenart.

Den nya tillbyggnaden som möjliggörs i fastighetens inre del ska utformas som ett underordnat tillägg till befintlig byggnad mot Kronhusgatan (f₁). Byggnaden ska kunna läsas som en egen volym och inte som en påbyggnad på den del som bevaras. Därför ska den nya byggnadsdelen få ett eget arkitektoniskt uttryck och fasaden hållas en bit innanför nocken på byggnaden mot gatan. Tillbyggnaden ska samspela med övriga höjder längs med Kronhusgatan så att den inte blir ett nytt landmärke som helt bryter mot områdets byggnadstraditioner. Takformen ska vara enkel och återhållsam så att den inte konkurrerar med det karaktäristiska sadeltaket på byggnaden mot gatan. Utskjutande fasaddetaljer och utskjutande takfot mot gatan ska undvikas för att skapa ett lugnt och återhållsamt intryck bakom befintlig byggnad.

I den nya fasaden ska områdets färg och materialpalett, dvs tegel och puts i dämpade jordtoner, fångas upp på ett sätt så att den avviker från och underordnar sig verkstadsbyggnaden och Kronhuset. Ljus fasadputs respektive mörkrött tegel eller alltför kulörta eller mörka kulörer och reflekterande material bör alltså undvikas. Inspiration till fasadmateriell kan t ex hämtas från gårdsbebyggelse eller ljusa tegelfasader, dvs ockra och röda toner, i området.

För fastigheten gäller utökad bygglovplikt vid underhåll av exteriör som omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser, dvs byggnadsdelen mot gatan.

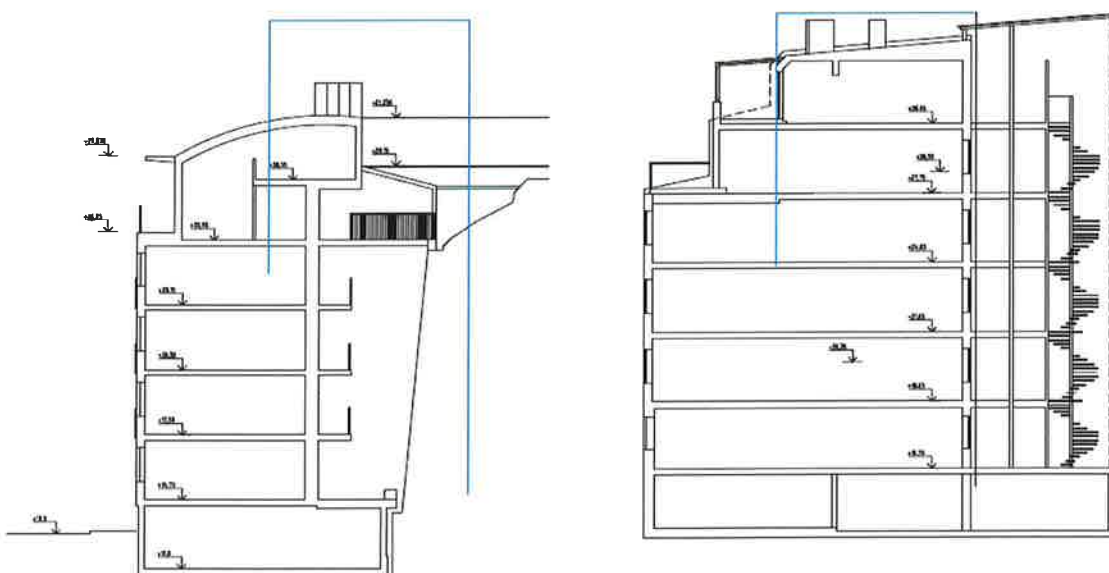
Detaljplanen reglerar höjderna inom fastigheten i form av högsta nockhöjder i meter över nollplanet. Den befintliga byggnadens volym mot gatan bevaras likt idag. En distans ska hållas mellan nock på befintliga byggnaden och fasaden på den tillbyggda delen på inre delen av fastigheten. Den tillbyggda volymen trappar upp i väster för att skapa en öppning och på så vis bevara kontakten mellan Kronhusparken och Kvarnberget. Trappningen av volymen innebär även att en distans skapas mot uteplatserna för bostadshuset i väster. Mindre terrasser och balkonger kan finnas i väster och på de övre våningarna mot norr.



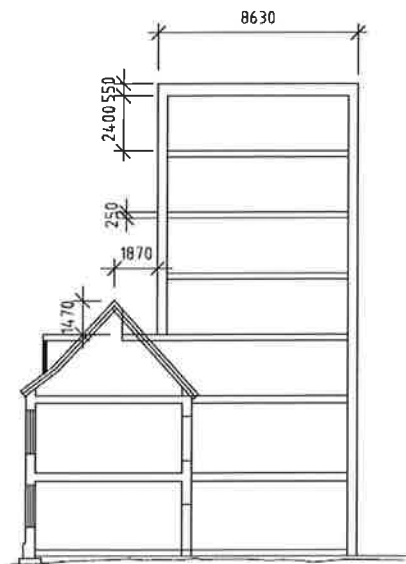
Fasad längs Kronhusgatan som visar föreslagen byggnadsvolym bakom den bevarade byggnadsdelen.
Ritning från Kjellgren Kaminsky Architecture



Fasad över föreslagen byggnadsvolym. Ett exempel på hur byggnaden kan utformas.
Ritning från Kjellgren Kaminsky Architecture



Sektioner genom de intilliggande fastigheterna med föreslagen byggnadsvolym markerad med blå linje.
Nordstaden 28:3, studentbostadshuset, till vänster och Nordstaden 28:6 till höger. Ritning från Kjellgren
Kaminsky Architecture



Sektion genom Nordstaden 28:7 med föreslagen byggnadsvolym som höjer sig bakom befintlig byggnad. Ungefärlig måttsättning angiven. Ritning från Kjellgren Kaminsky Architecture



Fotomontage från Kronhusgården med föreslagen byggnad illustrerad. Bild av Kjellgren Kaminsky Architecture



*Fotomontage från Kronhusparken med föreslagen byggnad illustrerad.
Bild av Kjellgren Kaminsky Architecture*

Friytor

Behovet av ytor för lek och rekreation kan tillgodoses på balkonger och terrasser samt på ytor utanför fastigheten som ett komplement. På andra sidan Kronhusgatan ligger Kronhusparken som besöks framförallt av människor som bor i stadsdelen. Parken fungerar främst som plats för vila, picknick eller liknande lugna aktiviteter. I parken finns ett antal "lekdjur", men dess roll som lekplats för små barn är begränsad. Närmsta lekplats finns istället i Trädgårdsföreningen och vid Arsenalsgatan som ligger ca 1 km bort, alternativt lekplatsen vid Haga kyrkoplan som ligger 1,2 km bort.

Trafik

Avståndet till närmsta hållplats är drygt 300 meter och avgångarna därifrån samt från Brunnsparken är många, så kollektivtrafiken vid området är god för såväl bostäder som verksamheter.

Bilparkering – p-tal noll

Fastigheten angörs från Kronhusgatan. Tillfällig angöring för leveranser, av- och påstigning samt färdtjänsttransport kan ske på lastplatsen direkt utanför fastigheten, där även parkering finns på båda sidor av gatan på kommunens mark. Boendeparkering beviljas inte längre i detta centrala område och inom fastigheten bedöms det inte finnas någon möjlighet att iordningsställa parkeringsplatser eftersom den är fullt utbyggd. I samband med planarbetet har kontakt tagits med P-hus Nordstan som meddelat att det finns ledig kapacitet och möjlighet att avtala om parkeringsplatser i deras närliggande parkeringsgarage. Något krav på avtal om parkering ställs inte för byggnationen.



Kronhusgatan med gatuparkering sett mot väster. Aktuell fastighet till höger i bild. Kronhuset och Kronhusparken till vänster.

Ficka för lastning och lossning finns idag precis utanför aktuell fastighet. Hur gatan ska disponeras framöver kan diskuteras mellan fastighetsägare och trafikkontoret beroende på innehåll i byggnaderna och önskemål.

I samband med beslut om granskning i BN 2015-05-19 beslutades även att parkeringstället sätts till noll i detaljplanen. Detta med tanke på platsens mycket centrala läge, dess närhet till Brunnsparken med många avgångar samt att det saknas möjlighet att iordningställa nya parkeringsplatser på tomten. Kommunen kommer därmed här inte heller kräva avtal om parkering utanför planområdet, utan överlåta eventuella parkeringslösningar till de som kommer att husera i byggnaden.

Kravet om att lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna, enligt PBL 1987:10 3 kap 15§, gäller således ej.

Cykelparkering

Cykelparkering för de som bor i, arbetar inom eller besöker fastigheten ska anordnas inom kvartersmark, dvs inom fastigheten. Platserna behöver finnas både i anslutning till entrén för besökare och i cykelförråd för de boende och de som arbetar inom fastigheten. I planeringsstadiet bedöms behov av ca 50 cykelplatser finnas, varav ca hälften i förråd och resterade i anslutning till entrén. Med tanke på fastighetens brist på öppen yta mot gatan så placeras lämpligen cyklarna i förråd som lätt kan nås från entrén.

Geotekniska förhållanden

Ett bergtekniskt utlåtande har tagits fram för aktuell fastighet. Nedan beskrivs resultatet sammanfattat.

Detaljerad besiktning av bergvägg

Åtkomsten till bergväggen bakom befintlig byggnad är idag mycket begränsad och har inte kunnat besiktigas i sin helhet. Efter planerad rivning av sidobyggnaderna och gårdsbyggnaden bör därför en detaljerad bergteknisk besiktning utföras av bergväggen bakom fastigheten då man har åtkomst till hela skärningen och det finns möjlighet att använda lift. Under den detaljerade besiktningen ska man också ha i åtanke att den planerade byggnaden eventuellt kan påverka bergväggen, om eventuellt kompletterande bergschakt för byggnaden ska göras mm.

Den detaljerade besiktningen bör innefatta:

- Okulär inspektion av befintlig bergförstärkning och bedömning av eventuellt nödvändig kompletterande bergförstärkning. Man ska vid utsättning av bergbult beakta fjärrvärmeledningen som går in i berget och upp mot Sjöbefälsskolan. Läget för ledningen ska vara utmarkerat på bergväggen innan några bergarbeten påbörjas. Bergbultar får inte sättas där ledningen går och eventuell bergrensning ska utföras försiktigt.
- Bomknackning/nedrensning av lösa block av hela bergväggen

Underhåll av bergsslänt

Nödvändigt underhåll så som skrotning och bultning av bergsslänt i fastighetens norra del medges ur bergteknisk synpunkt även under nivåerna för plantillägget. Bultlängden på eventuella bergbultar får inte överstiga 5 meter. Dylåka åtgärder innanför servitutsgränsen ska föregås av samråd med tunnelägaren.

Bergschakt

Bergschakt får endast utföras ned till nivåerna för plantillägget, vilket omräknat ligger på nivån +5 meter. Servitutet för Götatunneln begränsar fastighetens utnyttjande, men tillåter sådana ingrepp i berg som krävs för förankring av pålar och annan grundläggning. Detta ska ske efter samråd med servitutsinnehavaren för att undvika att skador uppstår i tunnarna. Befintliga konstruktioner och anläggningar ingår inte i servitutsområdet.

Hänsyn vid sprängningsarbeten

Ovanför nivåerna för plantillägget finns inga formella restriktioner, d.v.s. området berörs varken av plantillägg för Götatunneln eller av tunnelservitut. Men med avseende på fastighetens närhet till skyddsrummet Solrosen och grannfastigheterna 28:3 och 28:6 ska dock eventuella sprängningsarbeten (exempelvis bortschaktning av mindre bergsklackar/överhäng från bergväggen) utföras som försiktig sprängning med svaga laddningar och med kontinuerlig kontroll av vibrationerna. Detta bevakas i samband med bygglovprövningen då en riskutredning kommer att begäras in.

Markmiljö

Området ligger inom centrala delen av staden och är därmed ett riskområde avseende markföroreningar. Det finns dock inga konkreta uppgifter för denna fastighet som motiverar behov av markundersökning i detta skede så någon markundersökning har inte gjorts i samband med planarbetet. Det är ändå viktigt att man vid schaktning och när man får överskottsmassor tar prover för att klargöra hur massorna ska hanteras på rätt sätt.

Detaljplanen kommer att innebära att delar av de byggnader som nu finns på fastigheten kommer att rivas. Det är viktigt att inför en sådan rivning klarlägga den historiska användningen av byggnaderna och om det finns risk för föroreningar i själva byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Kronhusgatan via servis i fastighetens västra del. Befintlig dricksvattenservis behöver troligen uppgraderas till en med större dimension, detta och dylåka åtgärder som fordras för VA-anslutningen sker på fastighetsägarens bekostnad. Om lokaler avses inredas för ex. café eller dylåka verksamheter kan fettavskiljning och liknande anläggningar komma att krävas.

Lägsta nivå på färdigt golv på ny- och tillbyggnader ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risken för uppdämning i avloppsnätet. Samma restriktion gäller även för andra ytor som inte tål att ställas under vatten.

Dagvatten

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande, utjämning och/eller fördröjning är begränsade. Takvatten från befintlig byggnad som ska bevaras leds idag via stuprör och släpps ut på trottoaren. Situationen förändras inte i denna del. För övriga ytor är det viktigt att de möjligheter som finns, även om de är begränsade, tas till vara. Dagvatten från tillkommande takytor ska fördröjas. Gröna tak på den nya byggnaden eller fördröjningsmagasin i bakkant av fastigheten, vid bergets fot, är lösningar som kan vara möjliga sätt att fördröja dagvattnet innan det leds till allmän ledning i Kronhusgatan.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Uppvärmning

Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet. Ledningen är markförlagd tvärs över fastigheten och går vidare inne i berget upp till Nordstaden 28:2. Hänsyn till ledningen ska tas vid byggande eller sprängning. Ledningens läge bör markeras ut på bergväggen innan eventuella bergarbeten påbörjas.

El och tele

Fastigheten är ansluten till ledningar för el- och tele, förlagda i Kronhusgatan.

Avfall

Det behöver finnas ytor för avfallshantering i markplan i nära anslutning till gatan för både bostäder och verksamheter med möjlighet till sortering i flera fraktioner. Plats för att komma intill och hämta hushållssopor finns längs gatan. Närmsta återvinningsstation finns i dagsläget drygt en kilometer meter bort vilket gör det extra viktigt att ordna fastighetsnära insamling av avfall i flera fraktioner.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen till fastigheten är fullgod idag. Vid eventuellt tillbud är insatsfordon hänvisade till gatan för uppställning.

Konsekvensbeskrivning

Nollalternativet

Befintlig byggnad är inte skyddad i gällande detaljplan utan denna medger istället en byggnadsutformning som ansluter till byggnaderna öster om denna och formar ett avslut i form av en infasning västerut mot Kvarnberget. Ändamålet i gällande plan är handel och planen är inte genomförd. Att denna skulle genomföras är inte längre möjligt eftersom förutsättningarna i omgivningen har förändrats i och med att studenthuset inom Nordstaden 28:3 byggts fram till tomtgräns mot aktuell fastighet. Om föreliggande detaljplan inte tas fram innebär det att fastigheten inte kan utvecklas för att inhysa bostä-

der i centrum. Befintlig byggnad skulle inte heller få något skydd, utöver vad bevarandeprogrammet anger.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden mm

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.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har för den aktuella detaljplanen gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 1987, 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 §.

Planområdet ligger inom område som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset skyddas genom Miljöbalken 3 kap. Kommunen har bedömt att den för Nordstaden 28:7 föreslagna markanvändningen är lämplig och att den inte strider mot riksintresset. Vid utformandet av detaljplanen har riksintresset beaktats. Den för planen framtagna Kulturmiljö- och stadsbildsanalysen har sänts över samt presenterats för länsstyrelsens kulturmiljöenhet vid möte 21 maj 2012.

Planen möjliggör centralt boende, med närhet till kollektivtrafik och ett stort utbud av service. Hänsyn tas till intilliggande fastigheter och det närliggande byggnadsminnet Kronhuskvarteret. Befintlig byggnad får inte påbyggas mot gatan eller på annat sätt förändras med avseende på gatufasad och tak mot gatan.

Mot bakgrund av detta har kommunen 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 Plan- och bygglagen 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan 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 23 oktober 2009. Länsstyrelsen översände i oktober 2011 ett yttrande över behovsbedömningen där de framför att de inte bedömer att planens genomförande kan antas innebära betydande påverkan på miljön men att ett genomförande enligt förslaget kan innebära påverkan med avseende på riksintresse för kulturmiljön. Studier och konsekvensbeskrivning av detta efterfrågades, varefter Kulturmiljö- och stadsbildsanalysen togs fram.

Följderna av planens genomförande ska alltid redovisas enligt Plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Miljömål

Nya bostäder och verksamheter kommer att påverka området genom ökade trafikmängder, men med tanke på projektets omfattning så är det ingen stor förändring. Inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Avståndet till hållplatserna är kort vilket är positivt för att möjliggöra en begränsad klimatpåverkan.

Den planerade exploateringen innebär ingen ökning av andelen hårdgjorda ytor eftersom tomten redan är fullt utbyggd idag. Övriga miljömål påverkas inte av planförslaget.

Solstudie

En solstudie har tagits fram av fastighetsägaren för att visa hur ett genomförande av det som detaljplanen föreslår kan komma att påverka närliggande bebyggelse inom Nordstaden 28:7. Solstudien finns med som en bilaga till planhandlingarna. Det 7-våningshus som detaljplanen föreslår kan komma att skugga en mindre del av uteplats på framsidan inom Nordstaden 28:6 under sen eftermiddag, men merparten är fortfarande fri från skuggning. Dagtid är hela uteplatsen på grannfastighetens framsida i fritt solläge.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

Göteborg är idag en segregerad stad. I centrum finns få bostäder och ett tillskott av bostäder skulle vara positivt för att öka utbudet och bidra till en variation i befintliga miljöer. Aktuellt område ligger centralt i Göteborg där tillgängligheten från föreslagna bostäder till kollektivtrafik och service bedöms vara god. I närområdet finns även ett stort antal arbetsplatser som många tar sig till under dagtid.

Fler centrala bostäder gör att fler människor kommer att röra sig i området under kvällar och nätter, vilket kan öka känslan av trygghet i detta annars kontors- och verksamhetstäta område som idag kan upplevas öde på kvällarna. Detta påverkar såväl män som kvinnor, men kan framförallt få en positiv påverkan på kvinnor som grupp som i större utsträckning än män tenderar att påverkas av det potentiella hotet om våld. Det är angeläget att fasaderna på bottenplan görs publika så att förbipasserande kan stanna till, få en mer intressant fasad att titta på eller uppleva promenaden förbi som tryggare.

Nyproducerade bostäder får sannolikt en högre prisbild inledningsvis, vilket kan innebära att många människor utesluts från möjligheten att bo i de föreslagna bostäderna.

Samspel

Som en konsekvens av rutnätsindelningen i områdets så är gränsen skarp mellan den offentliga miljön på trottoaren utanför huset och den privata sfären, i form av trapphuset eller den egna entrén. Planförslaget påverkar inte denna relation, men kan bidra till friytor i form av balkonger och terrasser där man får en överblick mellan den privata och offentliga miljön.

Nuvarande fastighetsägare har för avsikt att uppföra bostäder med inriktning på en äldre kategori människor. Med studenthuset vägg i vägg kan detta bli ett bidrag till en ökad mix av olika åldersgrupper i området. Detaljplanen styr dock inte detta.

Vardagsliv

Genom uppförandet av bostäder kommer fler att kunna bo i direkt närhet till centrum och hela dess utbud. Service- och kulturutbudet är stort i omgivningen. En grundskola

finns i närheten, men det råder idag brist på förskoleplaster i området. Med buss eller spårvagn finns även möjlighet att på ett enkelt sätt ta sig till naturområden eller annat i stadens yttre områden.

Då planområdet inte har utrymme för parkering och inte heller något krav på avtal kring parkeringsplatser för de boende finns, så kan detta komma att påverka såväl vissa boendes vardagsliv som staden som helhet då trycket/underlaget för befintliga parkeringsplatser i närområdet ökar med fler användare.

Identitet och kulturmiljö

Området kring Kronhuset och Kronhusgården är ett viktigt besöksmål och sevärdhet för besökare från världen över. Området har mycket att berätta om vår historia och visar på byggnader uppförda från 1600-tal till 2000-tal. Här kommer byggnaden inom Nordstaden 28: att bidra med en blandning av olika tidsepoker även inom fastigheten.

Detaljplanen tar hänsyn till kulturmiljöområdet och närheten till dessa kulturhistoriskt intressanta miljöer. Den befintliga byggnaden är viktig att bevara eftersom den är den enda, vid gatan placerade, byggnaden av industrikaraktär som finns i området. Det är även viktigt hur tillbyggnaden i fastighetens inre del utformas och förhåller sig till befintlig miljö.

Upplevelsen av byggnaden kommer inte att förändras när man rör sig längs Kronhusgatan. Från Kronhusparken och Kronhusgården kommer tillbyggnaden blir synlig bakom den del av byggnaden som bevaras. Det bakomliggande berget och även den byggnad som ligger uppe på berget kommer delvis att skymmas av tillbyggnaden. En kil i form av terrassering i tillbyggnadens västra del öppnar dock upp för en fortsatt kontakt och påminnelse om berget och dess historiska betydelse. Denna koppling är dock redan idag något försvagad i och med byggnaderna uppe på berget samt uppförandet av byggnaden inom Nordstaden 28:3 som täckt för en stor del av berget.

Hälsa och säkerhet

Bullernivåerna i området bedöms ha minskat sedan Götatunneln invigdes och trafiken minskade på leden längs Göta älv. Några problem med bullernivåerna för föreslagna bostäder bedöms inte finnas.

En påbyggnad i fastighetens inre del kommer innebära viss påverkan för grannfastigheterna Nordstaden 28:2, 28:3 samt 28:6. Byggrätten inom aktuell fastighet har anpassats för att minimera denna påverkan. Den möjliga utbyggnaden trappas ner mot Nordstaden 28:3 som har terrasser åt detta håll. I det nordöstra hörnet av aktuell fastighet anpassas den föreslagna fasaden till befintligt fasadliv inom Nordstaden 28:6 för att minska påverkan beträffande skuggning.

Ekonomiska konsekvenser

Genom förtätning i detta centrala och kollektivtrafikhärlä läge så nyttjas befintlig service och infrastruktur på ett effektivt sätt.

Genomförandetid

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



Karoline Rosgardt
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



Sofia Larsson
Arkitekt, Norconsult AB



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF / BN den 29/9 2015
 § 383 / AC
 Laga kraft den 4/11 2015 / AM

Planhandling

Datum: 2015-05-19, rev 2015-09-29
 FN Diarienummer: 4939/14
 Plannummer: (Fila 5295)

Exploateringsavdelningen

Viktor Dalbert
 Telefon: 031-368 10 98
 E-post: viktor.dalbert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Kronhusparken inom stadsdelen Centrum 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	4 kv. 2014
Utställning	2 kv. 2015
Antagande	4 kv. 2015
Laga kraft	1 kv. 2016 (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 bygg rätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastigheten Nordstaden 28:7 ägs av Caspien Fastigheter AB.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen och exploatör

Ett avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Nordstaden 28:7 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, ska träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och ägaren till fastigheten Nordstaden 28:7 innan detaljplanen antas.

Ledningsägare och exploatör

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

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bedöms inte vara nödvändig till följd av detaljplanen. Om fastighetsägaren avser att dela upp fastigheten i flera fastigheter så ansvarar fastighetsägaren för detta samt bekostar åtgärden.

Fastighetsplan

Upphävd 2010-04-21 (akt 1480K-III-486)

Servitut

Fastigheten belastas av servitut för Götatunneln. Servitutets syfte är att säkerställa tunneln och dess funktion. Detaljplanen bedöms inte påverka servitutet.

Ledningsrätt

Befintlig fjärrvärmeledning bör säkerställas med ledningsrätt om den kan ligga kvar i nuvarande läge.

Ledningshavare 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 eventuell ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Eventuell ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning skall göras av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering är inte möjlig inom planområdet. Detaljplanen medför inte heller några krav på att parkering ska tillhandshållas då parkeringstalet sätts till noll.

Vatten- och avlopp

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Kronhusgatan via servis i fastighetens västra del. Befintlig dricksvattenservis behöver troligen uppgraderas till en med större dimension, detta och dylika åtgärder som fordras för VA-anlutningen sker på fastighetsägarens bekostnad. Om lokaler avses inredas för ex. café eller dylika verksamheter kan fettavskiljning och liknande anläggningar komma att krävas.

Lägsta nivå på färdigt golv på ny- och tillbyggnader ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risken för uppdämning i avloppsnätet. Samma restriktion gäller även för andra ytor som inte tål att ställas under vatten.

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

Dagvatten

I Kronhusgatan har kommunen ett s.k. duplikatsystem, detta innebär att för anslutning till nätet ska dagvatten skiljas från spillvatten. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande, utjämning och/eller fördröjning är begränsade.

Dagvatten från tillkommande takytor ska fördröjas.

Övriga ledningar

El

Fastigheten är ansluten till ledningar för el som är förlagda i Kronhusgatan. Kommunen deltar inte vid eventuell utbyggnad eller flytt av ledningar.

Fjärrvärme

Befintlig fjärrvärmeledning är förlagd tvärs över fastigheten och går vidare inne i berget till Nordstaden 28:2. Hänsyn ska tas vid byggande eller sprängning. Ledningens läge bör markeras ut på bergväggen innan eventuella bergarbeten påbörjas.

Luft och buller

Några luft- eller bullermätningar behöver inte utföras med anledning av detaljplanen.

Geoteknik

Ett bergtekniskt utlåtande har tagits fram för aktuell fastighet. Åtkomsten till bergväggen bakom befintlig byggnad är idag mycket begränsad och har inte kunnat besiktigas i sin helhet. Efter planerad rivning av sidobyggnaderna och gårdsbyggnaden bör därför en detaljerad bergteknisk besiktning utföras av bergväggen bakom fastigheten då man har åtkomst till hela skärningen och det finns möjlighet att använda lift. Under den detaljerade besiktningen ska man också ha i åtanke att den planerade byggnaden eventuellt kan påverka bergväggen, om eventuellt kompletterande bergschakt för byggnaden ska göras mm.

Den detaljerade besiktningen bör innefatta:

- Bomknackning/nedrensning av lösa block av hela bergväggen
- Okulär inspektion av befintlig bergförstärkning och bedömning av eventuellt nödvändig kompletterande bergförstärkning. Man ska vid utsättning av bergbult beakta fjärrvärmeledningen som går in i berget och upp mot Sjöbefälsskolan. Läget för ledningen ska vara utmarkerat på bergväggen innan några bergarbeten påbörjas. Bergbultar får inte sättas där ledningen går och eventuell bergrensning ska utföras försiktigt.

Tillkommande åtgärder och undersökningar ska bekostas av fastighetsägaren

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaden på fastigheten Nordstaden 28:7.

Skyddsbestämmelserna innebär att del av byggnaden som vetter mot Kronhusgatan inte får rivas eller förvanskas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Utgifter

Fastighetsnämnden bedöms inte få några utgifter.

Nämnden för Kretslopp- och Vatten inkomster och utgifter

Inkomster

Kretslopp- och Vatten får en inkomst via anläggningsavgifter enligt va-taxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Utgifter

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom sin kvartersmark och får utgifter för eventuell lantmäteriförrättning, bygglov, geoteknik, anslutningsavgift för el, tele, vatten och avlopp, 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 28:7 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 fastigheten Nordstaden 28:7 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 28:7 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras ska upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Viktor Dalbert
Handläggare