

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-22

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2023-00141

(LIS diarienummer 0607/20)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för Palacehuset m.m. inom stadsdelen Inom vallgraven och nytt uppdrag för detaljplan för Palacehuset vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Avbryta arbetet med detaljplan för Palacehuset m.m. inom stadsdelen Inom vallgraven.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Palacehuset vid Södra Hamngatan inom stadsdelen Inom vallgraven med utökat förfarande.

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att möjliggöra tillbyggnad till det kulturhistoriskt värdefulla Palacehuset vid Brunnsparken. Planarbetet innebär bland annat en befintlig tillbyggnad bekräftas och att en permanent tillbyggnad prövas ut mot Brunnsparken. Tanken är att tillbyggnaden ska användas av restaurangverksamheten för att skapa serveringsytor som kan nyttjas året runt. Syftet är även att säkra bevarande av Palacehuset kulturhistoriska värden. Planarbete för Palacehuset har pågått av och till under många år men på grund av geotekniska svårigheter har planarbetet stannat av. Stadsbyggnadsförvaltningen vill nu avbryta delar av planområdet som inte är aktuellt samt omstarta planarbetet för själva Palacehuset inklusive föreslagen tillbyggnad. För att kunna tillämpa Plan- och bygglagen, 2010:900 krävs nytt beslut. Tidigare planärende går enligt äldre Plan- och bygglagen, 1987:10. Planområdet minskas så att det omfattar befintlig byggnad och föreslagen tillbyggnad. Tidigare ingick tillbyggnad mot hotellplatsen samt ”brända tomten” som nu genomförs i och med antagen detaljplan för kvarteret Johanna. Att det är en ny fastighetsägare är en annan anledning till att planarbetet behöver få ett nytt uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Tidigare planavtal för planarbetet är tecknat med före detta fastighetsägaren (Sigillet). Nytt planavtal ska tecknas med nuvarande fastighetsägare (Balder) innan planarbetet fortsätter.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen kan bidra till att skapa en byggrätt som kan användas av restaurangverksamheten i byggnaden. En verksamhet som är öppen på kvällar och helger kan bidra till att få fler ögon ut på Brunnsparken vilket kan öka upplevelsen av trygghet. Planarbetet syftar även till att säkerställa kulturhistoriska värden. Den sociala dimensionen påverkas därmed positivt. Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser kommer att studeras vidare under planarbetet. Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa beaktats vid framtagande av planförslaget.

Ärendet

Ärendet avser beslut om avbrytande och nytt uppdrag för övergång till nyare Plan- och bygglagen för Detaljplan för Palacehuset m.m inom stadsdelen Vallgraven i Göteborg. Avsikten är att övergå från Plan- och bygglagen 1987:10 till 2010:900 samt att minska planområdet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och beskrivning av planförslaget

Planområdet ligger vid Brunnsparken i Göteborgs stadskärna. Utgångspunkten för den aktuella detaljplanen är att ge byggrätt för Palacehusets envånings tillbyggnad i form av en glasveranda mot Brunnsparken. Tillbyggnaden är i nuläget planstridig då den ligger på allmän plats. Den saknar även bygglov. Tillåtelse att bygga ut glasverandan på allmän plats gavs genom tillfälligt lov 1993. Det finns inte möjlighet att ge ytterligare tidsbegränsat bygglov för tillbyggnaden. Permanent bygglov saknas och ett tillsynsärende har upprättats i ärende SBN 2024-000765. Syftet med att upprätta en ny detaljplan är även att pröva ytterligare en tillbyggnad mot Brunnsparken som föreslås användas av restaurangverksamheten i byggnaden som en året runt servering. Tanken är att tillbyggnaden ska kunna kombineras med en uteservering med fristående stolar och bord under sommartid. Därutöver föreslås att rivningsförbud samt bevarandebestämmelser införs för Palacehuset.

Palacehuset är en av Göteborgs äldsta byggnader. Byggnaden har mycket stort kulturhistoriskt värde och ingår i kommunens bevarandeprogram.

Byggnadsnämnden gav den 16 maj 2006 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Palacehuset m.m. Ett program för området godkändes i byggnadsnämnden den 11 mars 2008. Syftet var att möjliggöra tillbyggnader m.m. till det kulturhistoriskt värdefulla Palacehuset vid Brunnsparken, en nybyggnad på fastigheten vid Södra Hamngatan 47 samt säkerställa bevarande av hörnhuset Södra Hamngatan /Fredsgatan. Den del av detaljplanen som omfattar nybyggnad vid Södra Hamngatan 47 (Kvarteret Johanna) bröts emellertid ut ur förslaget och vann laga kraft den 7 februari 2012. Enbart samråd har genomförts för den del som omfattar Palacehuset. På grund av att det löpt så lång tid sedan samrådet genomfördes behöver det tas om oavsett om uppdraget startas om eller inte.

Planområdet föreslås minskas så att det avser fastigheten med Palacehuset (Inom vallgraven 14:1) samt att del av stadens mark införlivas i planområdet (fastigheten Inom vallgraven 701:27). Hur vida marken ska säljas eller upplåtas med arrende till nuvarande fastighetsägare behöver studeras vidare under planarbetet.

En anledning till att planarbete har varit vilande är geotekniska svårigheterna som består i att området längs kanalen är i dåligt skick och att kanalmurarna behöver förstärkas. Detta kan dock inte ske innan Engelbrektslänken är byggd. Först då kan spårvagnstrafiken tillfälligt stängas av vid Brunnsparken för att genomföra förstärkningsarbetet.

Det finns också svårigheter i att verifiera status på Palacehusets grundläggning. Ett antal antaganden har behövts göras kring Hamnkanalen. Utifrån husets skick och hur det var brukligt att bygga under den tid då huset uppfördes kan man dock göra ett antal antaganden. Sådana antaganden ryms inte inom standardramen vid geoteknisk lämplighetsbedömning. Det finns därför behov av att stämma av de geotekniska osäkerheterna genom ett nytt samråd med Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnaden ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gällande detaljplan för Palacehuset, II-121, som vann laga kraft 1867, anger endast kvartersgränser. Del av fastigheten Inom vallgraven 701:27 omfattas av stadsplan II-2049 från år 1909. Den anger hur gatuprofilen av stadens gator skulle byggas ut.

Genomförandetiden har löpt ut i båda planerna.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökad planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2006-05-16 att uppdraga åt kontoret att upprätta detaljplan för Palacehuset samt att utöka planområdet med ett bevarande av fastigheten Inom Vallgraven 12:2

BN 2007-04-17 att genomföra samråd om program för Palacehuset m m inom stadsdelen Inom Vallgraven

BN 2008-03-11 att godkänna program för Palacehuset m.m inom stadsdelen Inom Vallgraven.

BN 2008-10-06 att genomföra samråd om detaljplan för Palacehuset m m.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planarbetet inte får någon påverkan

på Förslag till Göteborgs utvidgare innerstad då planarbetet berör en redan genomförd tillbyggnad samt att pröva en mindre tillbyggnad på det befintliga Palacehuset.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Detta är inte aktuellt i planprojektet då det avser en mindre yta.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger tillbyggnad av befintlig bebyggelse och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Hur tillbyggnaden bör utformas för att anpassas till befintlig byggnad som har ett stort kulturhistoriskt värde samt hur den ska harmoniera med omgivande stadsmiljö i Brunnsparken kommer att studeras och prövas under planarbetet.

Det har tidigare pågått planarbetet i ärende 0335/06 och 0607/20, båda med namnet Detaljplan för Palacehuset m.m. inom stadsdelen Inom vallgraven. Förvaltningen bedömer att dessa bör avbrytas då de avser ett större planområde än vad som är aktuellt nu. Dessa ärenden är även startade med äldre Plan- och bygglagen, 1987:10. Genom att övergå till Plan- och bygglag 2010:900 SFS 2014:900 förenklas planprocessen.

Handläggningen av ärendet föreslås fortsätta i nytt ärende där planområdet minskas så att det omfattar befintlig byggnad på fastigheten Inom vallgraven 14:1 och mindre del av fastigheten Inom vallgraven 701:27 införlivas i planområdet. Fastigheten Inom vallgraven 701:27 är allmän plats och ägs av Göteborg stad. Upplåtelseform och eventuell försäljning av mark behöver utredas under planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan