

**Detaljplan för  
Kv Borgeby och kv Örbyhus  
(Kungsportsavenyn)**



**Utställningshandling  
Maj 2011**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# Innehållsförteckning

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Samrådsredogörelse**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

## Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Åsa Askergrén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 28

Anna-Karin Nilsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 52

Emma Eliasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 70

**Utställningstid: 18 maj – 14 juni 2011**

## Övriga handlingar

**Geoteknisk utredning**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Datum: 2011-05-03  
Diarienummer: 0767/09(FIIa 5112)

Åsa Askergren  
Telefon: 031-368 18 28  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för Kv 52 Borgeby och Kv 57 Örbyhus(Kungsportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att utveckla två kvarter utmed Avenyn i linje med Heden Aveny programmets intentioner vad gäller butiks- och andra kommersiella ytor samt komplettering med ett tillskott på ett 100-tal bostäder inom kvarteren mot Teatergatan. Kvarteren ingår i bevaringsprogrammet för Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg. Det kulturhistoriska värdet på många av byggnaderna får i detaljplanen ett förtydligt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning (finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret)

# Förutsättningar

## Läge

Planområdet är beläget vid Kungsportsavenyn mellan Vasagatan och Engelbrektskatan i centrala Göteborg.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs av Wallenstam (52:4 och 57:8), Sällskapet Göta Par Bricole (52:1) samt Bostadsrättsföreningen Lorensberg 1976 (57:1).

## Planförhållanden

### Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs stad 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 F 2161 (vann laga kraft år 1938), E 2880 (vann laga kraft år 1958), ändring av detaljplan F 2161. E 2137 (vann laga kraft år 1935) och F 3901 (vann laga kraft år 1991). Den sistnämnda detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av takvåning på Avenyn 29. Planernas 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. Det här planarbetet är första ledet i den allmänna upprustning av Avenyn som diskuterats i programmet.

## Mark och vegetation

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

## Geotekniska förhållanden

Topografin i området är relativt flackt och faller av från sydväst mot nordost. Under gatubeläggning och fyllning följer torrskorpelera med en mäktighet kring 2 m. Torrskorpeleran underlagras av lera som mot djupet blir siltig och innehåller skikt med sand. Grundvattenytan inom området har uppskattats från ett antal grundvattenrör placerade i planområdets närhet. Grundvattenytan ligger mellan 2 – 2,5 meter under markytan och hydrostatiskt portryck har antagits råda.

Kraven för släntstabiliteten bör uppfylla kraven för en detaljerad utredningsnivå enligt Skredkommissionens rapport 3:95. Eftersom kvarteret Borgeby är berggrundlagt längs Teatergatan har beräkningsarbetet koncentrerats till kvarteren Örbyhus och huset på Teatergatan 30. Stabilitetsutredningen redovisar att lokalstabiliteten och totalstabiliteten i området är tillfredsställande.

Om marken belastas med 1 – 2 meters fyllning kommer en sättning i storleksordningen 2 – 3 cm utbildas under en 40 års period.

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

#### *Kv 52 Borgeby*

Jorrdjupen inom kvarteret är relativt ringa och därav är byggnaderna grundlagda på berg via plintar, grundmur, kallmur eller betongplatta (vattentät) på berg. Under Teatergatan 22 – 24 finns ett parkeringsgarage med ca 110 platser. Innergården inom kvarteret är överbyggd och försedd med källare.

#### *Kv 57 Örbyhus*

Jorrdjupen inom kvarteret varierar mellan ett par meter i det sydvästra hörnet till ca 10 meter i det nordöstra hörnet. Det södra huset vid Engelbrektsgatan är längs Teatergatan grundlagt på kallmur på berg och längs Avenyn på plintar på berg. Jorrdjupen varierar mellan 1 – 4 meter.

Under byggnaden längs Teatergatan 32 – 36 finns en källare. Källaren utgörs av två plan under Teatergatans marknivå. Jorrdjupen varierar mellan 1,5 meter i södra delen till ca 7 meter i norra delen. Byggnaden antas vara grundlagd med betongplatta på berg i de grundare delarna och eventuellt plintar i de djupare delarna.

Byggnaden på Teatergatan 30 är stödpålad med träpålar. Källaren under byggnaden är utförd vattentät.

Byggnaden ut mot Avenyn 29 är grundlagd med stödpålar av betong. Källaren är utförd vattentät. Jorrdjupen varierar mellan 7 – 10 meter.

Den norra byggnaden (Lorensberg 57:1) mot Kristinelundsgatan är grundlagd på kallmur, rustbädd och träpålar. Huset har grundförstärkts under 1935. Vid en översiktlig utredning som gjordes 1995-04-28 konstaterades att delar av grundläggningen var skadad. Den översiktliga utredningen slår fast att en ny grundförstärkning bör utföras på sikt. Dokumentation om ytterligare grundförstärkning har inte hittats vid arkivsökning. Jorrdjupen inom Lorensberg 57:1 varierar troligtvis mellan 10 – 15 meter.

## **Markradon**

Planområdet är enligt SGUs radonkarta klassat som lågradonmark.

## **Bebyggelsehistoria**

### **Befintlig bebyggelse**

#### *Kv 52 Borgeby*

Kvarterets mest framträdande del är ”Valand” som har sin huvudentré mot Vasagatan. Valand spelar en viktig roll i stadsbilden med sin välbevarade exteriör och skala från 1800-talet med förträdgårdar och entréparti med trappor mot Vasagatan. Hörnet Vasagatan/Avenyn är ett av Göteborgs viktigaste stadsrum, korsningen har stor betydelse för Göteborgs identitet.

”Funkishuset” på hörnet mot Kristinelundsgatan har också en viktig roll i stadsbilden. I kvarteret ingår tre byggnader eller byggnadskomplex som tydligt speglar de tre utvecklingsskedena i Avenyns och kvarterets historia. Alla byggnaderna är utformade med höga ambitioner och välbevarade sedan tillkomsten. Det gäller både ”finsidorna” mot Avenyn, Vasagatan och Kristinelundsgatan och den lägre ”baksidan” längs Teatergatan. Hela kvarterets gårdsutrymme är överbyggt. Under kvarteret är det byggt ett parkeringsgarage med ca 110 platser.

### *Kv 57 Örbyhus*

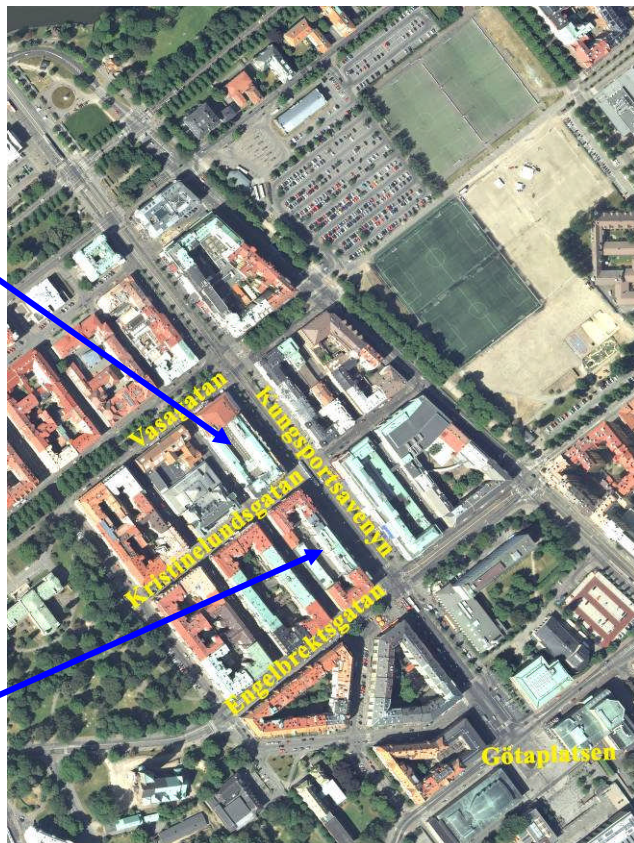
Kvarteret Örbyhus har ett öppet läge vid korsningen Avenyn-Engelbrektsgatan och ligger intill en liten platsbildning. Kvarterets två hörnhus med sina 1800-talsfasader ramar in mellanhusen och utgör viktiga inslag i gatubilden. De har också gårdsutrymmen med ursprunglig karaktär. De enskilda byggnaderna är representanter för tre epoker i Avenyns historia. Hörnhusen tillhör den första, funkishuset Avenyn 29 den andra och byggnadskomplexet Avenyn 31-35 representerar 1960-talets principer för stadsförnyelse. Historien är tydligt avläsbar både vid Avenyn och längs Teatergatan.



*Kv 52 Borgeby*



*Kv 57 Örbyhus*



### ***Kv. 52 Borgeby (Avenyn 19-25)***



*Avenyn 25*

*Avenyn 23*

*Avenyn 21*

*Avenyn 19*

### **Avenyn 19**

Valandhuset invigdes 1886 med en stor skandinavisk konstutställning. Övervåningen innehöll utställningssalar. En del av bottenvåningen hyrdes ut till Musei Rit- och Målar-skola. Här fanns också en restaurang med ingång från Avenyn. På 1920-talet inköptes huset av sällskapet Göta Par Bricole som lät genomföra en stor ombyggnad.

En takvåning tillkom och entrén vid Vasagatan fick sin pampiga yttertrappa. En rad mindre ombyggnader har senare gjorts.

### **Avenyn 21-23**

1958-60 ersattes bostadshuset på de två mellan tomterna med ett nytt byggnadskomplex uppdelad i två delar. Bostadshuset i söder utfördes med ”burspråk” och balkonger. Kontorsdelen i norr fick en stramare fasad. I bostadshuset inreddes relativt stora lägenheter i två plan. Husens bottenvåningar utnyttjades för butiker, kafé mm. I källarplanet byggdes garage och gårdsrummet fick en envånings överbyggnad.

### **Avenyn 25 / Kristinelundsgatan 10 / Teatergatan 26**

Byggnaden uppfördes 1939. Den utformades i renodlad funkis och följde noggrant stadsplanen från 1938. Mot Avenyn och Kristinelundsgatan fick huset sex våningar och en indragen takvåning med terrass framför. Alla lägenheter hade balkong eller terrass och öppen spis i vardagsrummen. I bottenvåningen inreddes biografen Aveny och butikslokaler. 1996 stängdes biografen som byggdes om till klädaffär.

### **Teatergatan 22-24**

Mot Teatergatan byggdes en enhetlig länga i tre våningar. I bostadshuset byggdes små enrumsbostäder längs loftgångar.

### **Kv. 57 Örbyhus (Avenyn 27-37)**



Avenyn 37

Avenyn 31-35

Avenyn 29

Avenyn 27

### **Avenyn 27**

Huset uppfördes 1896. På fasaden står ”Anno 1898”. I nedre planet mot Kristinelundsgatan fanns tidigt verksamheter. Mot Avenyn har två lokaler inretts senare och husets takvåning byggdes nyligen om. Huvudentrés ursprungliga karaktär med rik dekor är bevarad.

### **Avenyn 29**

Huset är det första som byggdes enligt 1930-talets förnyelseplaner för Avenyn. Det uppfördes 1935. Utformades i utpräglad funkis med släta putsfasader, fönsterband och takterrass. I de två nedre planen inreddes lokaler. De övre innehöll bostäder.

### **Avenyn 31-35**

Kontors- och butikscomplex byggt 1961. Det omfattar en sjuvåningsdel mot Avenyn och en överbyggd gård. Fasaden har två delar med olika fasaduttryck. De nedre planen inreddes ursprungligen för varuhuset EPA. De har sedan byggts om för andra butiker och verksamheter.

### **Avenyn 37**

Huset byggdes 1897. Trapphuset har 1800-talsdekor och i affärslokalen en trappa upp finns ursprungliga inredningsdetaljer bl a en kakelugn.

### **Teatergatan 30**

Byggnaden består av två våningar och är avsevärt lägre än den som stod här tidigare.

### **Teatergatan 32-36**

Byggdes enhetligt utformad med en överbyggd gård.

## 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.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att utveckla kvarteren Borgeby och Örbyhus utmed Avenyn i linje med intentionerna i programmet för Heden och Avenyn såväl vad avser butiks- och andra kommersiella ytor, som komplettering med ett tillskott på ett 100-tal bostäder inom kvarteren mot Teatergatan. Det kulturhistoriska värdet på många av byggnaderna får ett förtydligt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

## Kvalitets- och gestaltungsriktning

Genom en kombination av restaurering, om- och nybyggnad kommer kvarteret Borgeby och kvarteret Örbyhus få en ökad kvalitet vad gäller butiks och bostadsmiljö. Förändringarna kommer att ske med områdets speciella karaktär för ögonen.

Om- och nybyggnaderna ska tillföra nya ytor för både handel och boende. Det senare i nya bostadshus utmed Teatergatan och de förra i butiker som expanderar både inåt och uppåt i de befintliga husen.

### Kv Borgeby

I kvarteret Borgeby är åtgärderna ut mot Kungsportsavenyn koncentrerade till Kungsportsavenyn 23-25. Valand berörs inte med mer än att lokalens utrymningsvägar kommer att inkluderas som servitut i grannfastigheten. Kontorshuset, Kungsportsavenyn 21 kommer fortsättningsvis att nyttjas som kontor alternativt byggas om till hotell. För att lyfta husets status behöver fasaden rustas upp alternativt byggas om. Då kan byggnaden att få mer distinkt skärpa och en exklusivare framtoning.

Grannfastigheterna Kungsportsavenyn 23 och 25 bearbetas i bottenplanet efter samma principer. Bostadshuset på Kungsportsavenyn 23 lämnas i övrigt oförändrat, men tvättas och restaureras för att återfå sina ursprungliga kvaliteter. Före detta biografen Aveny byggs om så att dess rumshöjd tas tillvara för butiker i två plan med möjlighet till inlastning mot Teatergatan. Det befintliga skärmtaket och skyltningen tas därmed bort. Även andra utbyggnader och markiser utmed Kungsportsavenyn tas bort för att göra det möjligt att flanera utmed skyltfönstren.

På andra sidan kvarteret mot Teatergatan så ersätts samtliga två- och treplanshus med en nybyggnad med bostäder och kontor/hotell. Anslutningen av de nya bostäderna till det befintliga funkishuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla.



## Kv Örbyhus

I kvarteret Örbyhus kommer förändringarna i första hand att påverka Kungsportsavenyn 29-35. Nummer 31-35 uppfördes vid samma tid som Kungsportsavenyn 21-23 men utan samma ambitiösa gestaltning. Huset följer emellertid samma principer med en visserligen något otydligare uppdelning i två mindre delar. Denna ordning behålls och förstärks i omgestaltningen.

Fasaden rustas upp och delas upp upplevelsemässigt för att ta ner skalan till de omkringliggande fasaderna. Fasaden till Kungsportsavenyn 31 består av nedslitna betongelement och dessa skulle kunna ersättas med en slät och ljus putsad fasad med färre fönsterformer.

Kungsportsavenyn 35 som är samma hus med nedslitna betongelement och burspråk skulle kunna få en fasad med delvis perforerad plåt eller liknande. Därmed behålls, och till viss del förstärks, byggnadens plasticitet som kopplar den till 1800-talets arkitektur. Uppdelningen av den stora befintliga fasaden får då den skala som eftersträvas. De tre befintliga burspråken höjs i fasadliv en våning och tar upp temat med uppstickande burspråk i fasadliv på 1800-talshuset intill. Genom att höja nivån på gården till +29,00 till Kungsportsavenyn 31- 35 skapas möjligheter till en sektion i kvarterets inre med butiker i två plan. Butikerna i två plan har indraget bjälklag som öppnas mot gatan med stora glaspartier satta i tunna karmar av rostfritt stål.

Även kvarteret Örbyhus bebyggs med nya bostadshus utmed Teatergatan och ersätter de låga längor som idag ligger på platsen. Utmed hela Teatergatan skapas i bottenvåningen nya små lokaler med till viss del gemensam inlastning. Fasaderna med vinklade burspråk erbjuder samtliga lägenheter utblickar längs gatan.

## Utformningsbestämmelser

För att säkra att utformningen av nya fasader mot framförallt Avenyn får det föreslagna utseendet i planförslaget så har ett antal utformningsbestämmelser införts.

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

Det viktiga är beskriva tex balansen mellan en mur yta och fönsteröppning eller om en tydlig vertikalitet eftersträvas.

- f<sub>1</sub> Fasadutformning vid om eller nybyggnad skall utföras så att balans mellan mur och fönsteryta uppnås lika omkringliggande fasader. Fasaden skall utformas med en tydlig vertikalitet.*
- f<sub>2</sub> Burspråk får uppföras till en höjd av +47,8 meter över kommunens nollplan.*
- v<sub>1</sub> Utöver angiven takhöjd får påbyggnad med en höjd av 3 meter göras på 50 % av takytan.*

## Skyddsbestämmelser

Kvarteret Borgeby och Örbyhus ingår i bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

Kvarteren ingår även i riksintresset kulturminnesvård - Göteborgs innestad - 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.

## **Varsamhetsbestämmelser**

Att på rätt sätt ta hand om husen handlar om kunskap. Byggnads- och arkitekturhistoria kring det egna huset är grundläggande fakta, men den viktigaste kunskapskällan är själva huset. Det finns välbevarade byggnader och det finns mer eller mindre förvanskade byggnader. Mycket går att återställa: tex ombyggda och övermålade trapphus etc.

Välbevarade byggnader kan också stå som förebild för andra hus när det gäller att hitta rätt material och utförande.

- k<sub>1</sub> Vid utvändiga underhållsåtgärder bör utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.*
- Vid vindsinredning bör takkupor/takfönster utformas med hänsyn till byggnadens arkitektur och kulturhistoriska värde.*
- k<sub>2</sub> Vid ändring ska dessa karaktärsdrag i interiörerna särskilt beaktas:*
- *Det storlagna och för 1800-talet tidstypiska invändiga entrémotivet med stora trappor som leder upp genom byggnaden.*
- k<sub>3</sub> Vid ändring ska dessa karaktärsdrag särskilt beaktas:*
- *Fasadmaterial: Gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel.*
  - *Trapphuset mot Avenyn: Trapphusets specifika kulturhistoriska värde gällande material och utförande på vägg, tak och golv.*
- k<sub>4</sub> Vid ändring ska dessa karaktärsdrag särskilt beaktas:*
- *Fasadmaterial: Gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel.*
  - *Ursprungliga balkongräcken i smide.*
- k<sub>5</sub> Fasadutformning vid ombyggnad utförs med en tydlig vertikalitet och profilerings för att uppnå en småskalighet i uttrycket i överensstämmelse med ursprungligt kontorshus från 1960.*

Beskrivning av hus för hus se nedan.

**Valand** byggdes efter ritningar av G Krüger och W Frank och invigdes 1886. Byggnadens utsida har genomgått vissa ombyggnader men har huvudsakligen kvar sitt ursprungliga utseende och det stora entrémotivet med utvändiga trappor och förgårdsmark som vänder sig ut mot Vasagatan.

Valand spelar en viktig roll i stadsbilden med sin välbevarade exteriör och skala från 1800-talet med förträdgårdar och entréparti med trappor mot Vasagatan. Interiört har det också skett en del ombyggnader men till stora delar är de ståtliga trapphusen och stora salarnas disposition välbevarade.

**Bostadshuset på Avenyn 23** ritades av Helge Zimdahl och uppfördes 1958-1960. Huset uppfördes samtidigt som Avenyn 21 (kontorshus) men är ett utpräglat tidstypiskt bostadshus med stora lägenheter i två plan. Huset har en hög ambition i detaljer och är välbevarat sedan tillkomsten.

**Bostadshuset på Avenyn 25/ Kristinelundsgatan 10/ Teatergatan 26** byggdes efter ritningar av N Olsson i renodlad funkis. Huset är i sex våningar med indragen takvåning med terrass framför. Alla lägenheter hade balkong och öppen spis i vardagsrummen. Lokalen i hörnet Avenyn - Kristinelundsgatan som länge hyste Bohusslöjd är utförd i en sober modernism i sten, glas och rostfritt stål som utstrålar en öppenhet som följs upp av lokalens inre disposition, där entresolvåningen ger rymd och inblick också från gatan. En biograf fanns med från början. Biografen byggdes om till klädaffär 1996 men skärmtaket till biografen har funnits kvar.

#### **Bostadshuset på Avenyn 27**

Huset uppfördes efter ritningar av Hj Cornilsen 1896. Huset är byggt i gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel. Takvåningarna byggdes nyligen om. Huset har en huvudentré mot Avenyn med sin ursprungliga karaktär med rik dekor bevarad.

#### **Bostadshuset på Avenyn 29**

Huset uppfördes 1935, ritat av N Olsson. Det är utformad i utpräglad funkis med släta ljusa putsfasader, fönsterband och takterrass. De två nedre planen innehåller lokaler och de resterande våningar bostäder och diverse verksamheter i form av tandläkare etc.

#### **Avenyn 37 / Engelbrektsgratan 30 / Teatergatan 38**

Huset uppfördes efter ritningar av OW Nilsson 1897. Huset är uppfört i gult tegel med inslag av mörkare rött tegel. Balkonger med sirliga räcken finns kvar och trapphuset har 1800-talsdekor. Huset har nyligen fått takkupor och utbyggd vindsvåning.

## **Friytor**

### **Lek och rekreation**

Inom planområdet är det endast gårdarna som kan räknas som friytor för lek och rekreation. Gårdarna bör ha en ambitiös utformning med plats för lek och grönska. Lekplatser och andra friytor skall prioriteras framför parkeringsplatser. Andra ytor för lek och rekreation finns i anslutning till planområdet i Vasaparken och Kungsparken.

## **Trafik**

### **Parkering / cykelparkering**

Parkering för tillkommande bostäder löses enl. p-normen 0,52 bilar/bostad i befintligt parkeringsgarage under Kv Borgeby. 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 kvarteretsmark. I de tillkommande bostadshusen kommer det att anordnas lättillgängliga och låsbara utrymmen inom fastigheten. Cykelparkeringarna på Avenyn och Vasagatan är framför allt avsedda för verksamheter och besökare till butiker mm.

## **Kollektivtrafik**

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet. VA-verket har förberett för separering av dag- och spillvatten.

### **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Golvavlopp för parkeringsytor under mark skall anslutas via oljeavskiljare. 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.

### **Avfall**

Avfallshantering för berörda fastigheter sker inom fastigheten.

## **Grundläggning**

Planeringsunderlaget har fokuserat på förhållandena längs Teatergatan eftersom det är här förändring kommer att ske genom rivning och uppförande av nya byggnader. Med nu givna förutsättningar skall befintliga källare och garage behållas och där med 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99.

## 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 Göteborgs Stads översiktsplan, ÖP99, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen kommer att stämmas av med länsstyrelsen under samrådet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

## Kulturmiljö

Hänsyn skall tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Se kulturhistorisk beskrivning över Heden och Avenyområdet.

## Ljus och solförhållanden

Kvarteren Borgeby och Örbyhus ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteren har inte tidigare till fullo utnyttjats och har tills nu haft lägre byggnader mot Teatergatan. Då kvarteren mot Teatergatan nu byggs ut till samma höjd som omkringliggande så påverkas ljus- och sol förhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

## Buller

Beräknade bullervärden från trafiken i områden med anledning av de föreslagna bostäderna mot Teatergatan visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA.

I området förekommer en hel del restaurangverksamhet med diverse fläktar på gårdar och tak. För dessa gäller att följande som miljöförvaltningen övervakar.

- För buller utomhus gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, RR 1978:5.
- För buller inomhus gäller de riktvärden som redovisas i Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 2005:6 "Buller inomhus".

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.

Observera att kraven avseende fläktar och liknande gäller den totala ljudpåverkan. Målsättningen är att den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån utomhus utanför fönster till bostad ej överskrider 40 dBA nattetid (22.00-07.00). Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån från varje enskild ventilations- eller kylanläggning med eventuella tillhörande kanaler ej får överskrida 30 dBA vid något fönster till bostad. Under dagtid (07.00-18.00) vardagar får nivån dock ökas med 10 dBA. Under övrig tid får nivåerna ökas med 5 dBA. Den maximala ljudnivån nattetid får ej överskrida 55 dBA (fast).

### **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.

Birgitta Löf  
Planchef

Åsa Askergren  
Planarkitekt



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Utställning

Datum: 2011-05-03

FN Diarienummer: 0779/10

### Exploateringsavdelningen

Emma Eliasson

Telefon: 031-368 10 70

E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för kv 52 Borgeby och kv 57 Örbyhus (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	4e kv. 2010
Utställning	2a kv. 2011
Antagande	4e kv. 2011
Laga kraft	4e kv. 2011 (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.

Kommunen äger all allmän plats mark inom planområdet medan kvartersmarken ägs av Wallenstam, Sällskapet Göta Par Bricole samt Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

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

## **Avtal**

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och ägarna till fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 innan detaljplanen antas.

Befintligt nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägarna till Lorensberg 52:1 och 52:4 sägs upp och ersätts med antingen ett officialservitut eller ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse. Fastighetsreglering bör ske där mark förs ifrån Lorensberg 706:10 till Lorensberg 57:1 och Lorensberg 57:8 för att anpassa fastighetsgränsen efter befintliga förhållanden.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Detaljplanen medger att en gemensamhetsanläggning bildas för befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby. I gemensamhetsanläggningen ska Wallenstams fastigheter Lorensberg 52:4 och 57:8 delta. Andelstal i gemensamhetsanläggningen bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

### **Servitut**

Servitut för utrymningsväg bildas till förmån för fastigheten Lorensberg 52:1 (Valand) på fastigheten Lorensberg 52:4. Servitutet bildas antingen genom lantmäteriförrättning eller som avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.



## Ledningsrätt

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

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning.

## Tekniska frågor

### Trafik

Detaljplanen medför ingen utbyggnad eller ombyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikanläggningar.

### Parkering

Parkering för de nya bostäderna löses i befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby.

### Park och natur

Ingen allmän plats i form av park- eller naturmark berörs av detaljplanen.

### Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avlopps nätet inom kvarteretsmark skall i samband med ombyggnad utföras som duplikatsystem med skilda ledningar för dag-dränerings respektive spillvatten. Möjlighet till sprinkleranslutning måste utredas i varje enskilt fall.

Golvavlopp för parkeringsytor under mark ska anslutas via oljeavskiljare.

### Övriga ledningar

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

### El och tele

El och tele finns utbyggt. Närliggande befintliga optokablar ska beaktas vid byggnation. En transformatorstation behöver byggas för att klara tillkommande behov. Stationen placeras i parkeringsgarage inom fastigheten Lorensberg 52:4 betecknat med E på plankartan.

## **Fjärrvärme**

Inom de aktuella kvarteren är fjärrvärmeledningar till största delen förlagda inomhus. I samband med föreslagna ombyggnationer kan uppdimensionering av befintliga fjärrvärmeledningar och ombyggnation av befintliga fjärrvärmecentraler behöva ske.

## **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning har utförts. Stabilitetsutredningen redovisar att lokalstabiliteten och totalstabiliteten i området är tillfredsställande. Vid eventuella schaktarbeten intill byggnader, ledningar och gata skall dock hänsyn tas till lokalstabilitet vid arbetsutförandet.

## **Bevarande**

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser ( $k^{1-5}$ ) och skyddsbestämmelser ( $q^{1-2}$ ) med rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8, se vidare planbeskrivning och plankarta.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen bedöms varken få inkomster eller utgifter för planens genomförande.

### **Nämnden för Göteborg Vattens utgifter**

Detaljplanen medför inga kostnader för Göteborg Vatten.

### **Kretsloppsnämndens inkomster**

Kretsloppsnämnden får inkomster i form av anslutningsavgifter.

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna**

Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark samt svarar för erforderliga förrättningskostnader.

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

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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.

Charlotta Cedergren  
Tf Avdelningschef

Emma Eliasson  
Handläggare





# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2011-05-03  
Diarienummer: 0767/09

Åsa Askergrén  
Telefon: 031-368 18 28  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för kv Borgeby och kv Örbyhus (Kungsportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

---

## Samrådsredogörelse

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 26 oktober 2010 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 17 november – 28 december 2010.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på SDN Centrum i under tiden 17 november – 28 december 2010.

### Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter gäller att befintliga lägenheter bedöms få sämre ljusförhållanden och viss insyn. Det har även kommit in synpunkter på den nya bebyggelsens anslutning mot hörnhuset vid Kristinelundsgatan i kv Borgeby.

Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att ljusförhållanden i befintliga bostäder inom berörda kvarter och längs Teatergatan kommer att uppfylla de riktlinjer som anges i BBR. Anslutningen mot det befintliga hörnhuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

## Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

- 1. Fastighetsnämnden meddelar att enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägare få rätt till ersättning från kommunen om skyddsbestämmelser medför att pågående användning av fastigheten avsevärt försvåras. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om betydande skada uppkommer. Kommunen har som ambition att upprätta avtal mellan Göteborgs kommun och respektive fastighetsägare, där det framgår att inga ersättningsanspråk ställs mot kommunen med anledning av att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs. Om avtal inte kan upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare finns det risk att fastighetsägarna ställer ersättningsanspråk mot kommunen. Till utställningsskedet kan det bli aktuellt att ta fram en utredning som klargör de ersättningsrättsliga konsekvenserna för de berörda fastigheterna vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna bestämmelser.*

*Kan avtal inte träffas med berörda fastighetsägare, anser fastighetskontoret att detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige. Vid samma tillfälle bör även kommunfullmäktige behandla frågan om handläggning och finansiering av eventuella ersättningsanspråk från fastighetsägarna.*

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta arbetet.

- 2. Göteborg Energi AB har fjärrvärmeledningar vilka är förlagda till den största delen inomhus. I samband med de föreslagna ombyggnader och till skapande av lägenheter påverkar detta energiförbrukningen avseende värme och tappvarmvatten. Detta kan kräva uppdimensionering av befintliga fjärrvärmeledningar in i fastigheterna. Även befintliga fjärrvärmecentraler kan eventuellt kräva vissa ombyggnader.*

Kommentar: Synpunkterna har skickats vidare till exploatören.

- 3. Göteborg Energi GothNet har befintliga optokablar och rör alldeles intill fastigheten.*
- 4. Göteborg Energi Nät AB meddelar att nätet är idag, till stora delar, högt belastat. För genomförande av program och detaljplan förväntas belastningen öka ytterligare. För att klara detta behövs en mindre transformatorstation byggas i området inom befintliga fastigheter. Normalt förordas fristående lägen för transformatorstationer, men i detta fall är det en mindre station kan stationen byggas inhyst i befintliga fastigheter. Viktigt att det är bra tillgänglighet till stationen för transporter. I samband med genomförande av planen förutsätts det att byggherren initierar och bekostar eventuella nödvändiga flyttningar av befintliga anläggningar som ägs av Göteborg Energi Nät AB. Förutsätter att ledningsrätt erhålls för transformatorstationer och ledningar mm. (Önskar att få antagandehandling tillskickad när denna finns tillgänglig)*

Kommentar: Plankartan har kompletterats med ett E-område för plats för en ny transformatorstation.

5. **Kulturnämnden** anser att det är viktigt att det skapas planeringar, lek- och rekreationsmöjligheter i så stor utsträckning som möjligt på gårdarna. Utveckling av kulturmiljöns kvaliteter borde finnas med som ett formulerat syfte i detaljplanen.

#### *Borgeby*

Anser att hela kvarteret skall ha ett högt skydd och förtjänar att bevaras i sin helhet. Byggnaderna är samkomponerade av hög kvalitet. Anser att kontorshusets fasad kommer ge en förvanskad fasad med för stora fönsterytor och kopparinklädda fasader utan eget arkitektoniskt värde. Vidare är det angeläget att funkistaket över entrén till före detta biografen Avenyn får vara kvar. Det ger huset en särprägel och fungerar som ett landmärke fotgängaren och flanören.

#### *Örbyhus*

Välkomnar de planbestämmelser som förts fram i förslaget. Anser att det är möjligt att ersätta de låga längorna mot Teatergatan i detta kvarter med bostadshus 5-6 våningar. Kvarterets illustrerade fasadförändringar anses inte hålla önskvärd kvalitet. Ambitionen bör höjas. I Planhandlingen föreslås det att hörnhuset vid Engelbrektskatan ska ges samma utformning i gatuplan som funkisbyggnaden, detta anses innebära en kraftig förvanskning av huset. Frågar om denna utformning är förenligt med föreslagna skyddsbestämmelser på plankartan.

Kommentar: Hörnhuset vid Engelbrektskatan kommer inte att ha samma utformning som funkishuset. Byggnaden har fått starka skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilka anger bl a. att huset inte får förvanskas och inte rivs samt att utvändiga underhållsåtgärder skall utföras typiskt för byggnadens tillkomsttid. Planbeskrivningen har justerats angående byggnadens utformning. Före detta biografen Avenyn byggs om så att dess rumshöjd tas tillvara för butiker i två plan med möjlighet till inlastning mot Teatergatan. Detta innebär att det befintliga skärmtaket och skyltningen tas bort.

6. **Lokalförsörjningsförvaltningen** har inget att erinra.

7. **Miljönämnden** har inga invändningar mot planens syfte utan är positivt inställd till en komplettering med bostäder in mot Teatergatan. Anser dock att man måste ordna cykelparkering inom fastigheten. Att klä in fasaden i koppar anser förvaltningen inte är ett bra alternativ eftersom koppar läcker ut till dagvattnet och är giftigt för djur och växter. En utredning av bullernivåerna från trafik på fastigheternas kortsidor vid Vasagatan, Kristinelundsgatan och Engelbrektskatan behövs. Även buller från fläktar och installationer måste utredas för att klargöra om riktvärdena vid bostäder klaras.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med att cykelparkering för boende och dess besökare skall anordnas på kvartersmark. Cykelparkeringarna på Vasagatan och Avenyn är avsedda för besökare till framför allt verksamheter. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med att material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet ej uppstår. Buller orsakat av fläkt- och ventilationsanläggningar förändras inte på grund av föreslagen plan. Gällande plan tillåter redan idag handel. Det nya planförslaget fortsätter att medge handel men med komplettering av bostäder. Utformningen av fläkt och ventilationsanläggningar styrs i bygglov- och bygganmälningsskedet. I planbeskrivningen finns dock ett förtydligande om hur kraven angående fläkt och ventilationsbuller är utformade i kapitlet om konsekvensbeskrivning för buller på sidan 12.

8. **Nämnden för Göterborg Vatten** vill påminna om att i de fall högre vattentryck önskas skall detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren. Möjligheten till sprinkleranslutning måste utredas i varje särskilt fall. Dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas inom kvartersmark.

*Golvavlopp för parkeringsytor under mark ska anslutas via oljeavskiljare. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv i samband med nybyggnation skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att anslutning med självfall skall tillåtas. Avråder starkt att tillåta oskyddade ytor med koppar eller zink med tanke på den föroreningsbelastning det innebär. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.*

Kommentar: Plankartan har kompletterats med att lägsta höjd skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. I planbeskrivningen står det beskrivet hur dag- och dräneringsvattnet skall tas omhand samt att golvavlopp för parkeringsytor under mark ska anslutas via oljeavskiljare. Angående fasadbeklädnad, se kommentar 6.

**9. Park och Naturnämnden** har inget att erinra.

**10. Räddningstjänsten Storgöteborg** meddelar att möjligheten till utrymning från befintliga och tillkommande bostäder måste beaktas. Kan lösas på olika vis. Genom anordnande av särskilda trapphus i speciell brandteknisk klass, sk. TR 2 trapphus. Anordna lägenheterna så att alla lägenheterna vetter mot gator som är tillgängliga med räddningstjänstens stegfordon.

Kommentar: Yttrandet översänds till exploatören.

**11. Stadsdelsnämnden Centrum** är positiv till att man utvecklar befintliga fastigheter i staden för att åstadkomma ökad kvalitet avseende exempelvis butiks- och bostadsmiljöer. Anser att det är viktigt att sådana förändringar sker genom bibehållandet av Avenyområdets speciella karaktär. Därför är det bra att byggnaderna i detaljplaneförslaget ges ett förtydligat skydd genom införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Anser att det är viktigt att åstadkomma så stora friytor som möjligt med planteringar och lektytor på bostadsgårdarna.

Kommentar: Yttrandet översänds till exploatören

**12. Trafiknämnden** påpekar att cykelparkeringarna på Vasagatan och Avenyn är avsedda för besökare till framför allt verksamheter och inte för boende. Trafikkontoret anser att man i planen bör beakta kommande parkeringstal för cykel och handel.  
*Bifogar utdrag ur förslaget till parkeringstal för Göteborg Stad:*

Cykelplatser för boende och dess besökande ska alltid ordnas på kvartersmark. Cykelplatserna ska ha väderskydd och det ska vara möjligt att låsa in eller fast cykeln. Cykelplatser för de boende och dess besökare ska finnas i nära anslutning till bostadens entré. Därtill gäller enligt BBR 3:23 att det ska finnas förrådsutrymme i anslutning till bostaden för förvaring av cyklar. Det är viktigt att dessa förrådsutrymmen placeras lättåtkomligt.

Cykelplatser för sysselsatta bör ordnas på kvartersmark, helst inomhus för att främja ett flexibelt resande där man tryggt kan lämna cykeln kvar under natten eller i skydd av ogynnsam väderlek. Cykelplatser för besökande bör ligga lätt tillgängliga i anslutning till entré.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i kommande arbete. De tillkommande bostäderna förväntas ordna låsbara lättillgängliga cykelrum i gatunivå.



## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

**13. Länsstyrelsen** har följande synpunkter: *Bedömer att med hänsyn till ingripande grunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) inte kommer att skadas. I Planhandlingen föreslås det att hörnhuset vid Engelbrektsgatan ska ges samma utformning i gatuplan som funkisbyggnaden, detta anses innebära en kraftig förvanskning av huset byggt 1891. Anser vidare att det är viktigt att bevara det fd funkistaket över entrén till fd biografen Avenyn. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt/fördröjas inom kvarteretsmark. Vid behov ska vattnet avledas till allmän dagvattenledning. Saknar en planbestämmelse om dagvattenhantering. Att klä in fasader i koppar anses inte som ett bra förslag ur miljösynpunkt, eftersom det skulle leda till utlakning av kopparn och därmed sprids koppar i vattenmiljön.*

*Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, bilaga 2.*

Kommentar: Angående synpunkten om utformningen av hörnhuset vid Engelbrektsgatan, byggt 1891, se kommentar 5. Beträffande synpunkten om kopparbeklädnad fasad, se kommentar 7. Slutligen synpunkten om funkistaket över entrén, se kommentar 4. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med bestämmelser om dagvattenhantering.

**14. Svenska Kraftnät** har inget att erinra. *Meddelar att de inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område och önskar att inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.*

**15. Skanova** har ett antal fördelningspunkter som försörjer de aktuella fastigheterna. *Förslaget kommer inte att medföra några tydliga konsekvenser för befintliga anläggningar. I de fall undanflyttning kommer att krävas bekostas detta av exploitören/fastighetsägaren.*

Kommentar: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete och yttrande översänds till exploitör.

## Sakägare

**16. Sällskapet Göta Par Bricole** är positiv till att det föreslås hotell/kontor i direkt anslutning till Sällskapetets fastighet. *Påpekar att det är viktigt att utrymningsvägar arrangeras på ett varaktigt sätt i den slutliga detaljplanen. Det är också angeläget att tillkommande byggnation inte kommer i konflikt med de ventilationsaggregat som finns på Sällskapetets fastighets tak. Sällskapet har även önskemål om att detaljplanen kommer att tillåta möjlighet att få bygga till ett våningsplan på fastigheten Lorensberg 52:1. En förutsättning är dock att detaljplanen medger samma takhöjd som fastigheten Lorensberg 52:4. Det är angeläget att Sällskapet ges möjlighet att ytterligare utveckla dessa tankar.*

Kommentar: En förutsättning för att fastigheten 52:4 kan utvecklas till hotell är att lösningen för utrymning av fastigheten 52:1 löses med servitut. Att bygga på en våning på Valand är inte lämpligt. Valand ingår i bevarandeprogrammet för kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg. Hela huset spelar en stor roll i stadsbilden med sin välbevarade exteriör och skala från 1800-talet med förträdgårdar och entréparti med trappor mot Vasagatan. Hörnet Vasagatan/Avenyn är ett av Göteborgs viktigaste stadsrum, korsningen har stor betydelse för Göteborgs identitet.

Utbredningen av den något högre höjden på tillkommande hotell/kontor i förslaget har minskats efter samrådet för att inte ta för stor del av taklandskapet i anspråk. För tillkommande bebyggelse ställs krav i bygglovskedet att lösa ventilation på ett för alla tillfredställande sätt och enl. de krav som miljöförvaltningen ställer.

**17. Kulturfastigheter i Göteborg AB** har inget att erinra.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

**18. Bostadsrättsföreningen Lorensberg 1976** saknar en hållfasthetsplan för de eventuella byggnaderna. De är oroliga för sättningar i omkringliggande byggnader som orsakas av vibrationer från rivningsarbeten och pålning mm. Frågar varför man behöver bygga så högt (8 våningar) med tanke på risken för sättningar. Påpekar att det är viktigt att inte förstöra befintliga byggnader. Undrar om det finns någon plan över påverkan av mark och hållfastetskalkyler samt om det är möjligt att uppföra en ny byggnad som är dubbelt så hög med tanke på den ökande vikten.

Kommentar: Exploatören ansvarar för ev påverkan på omgivningarna under byggtiden. En geoteknisk undersökning kommer att genomföras under utställningstiden där bla. stabiliteten och grundförhållandena i marken kommer att redovisas.

**19. Boende på Teatergatan 21** påpekar att lägenheten kommer att få väldigt lite solljus. Föreslagna lägenheter på Teatergatan kommer att öka insynen. Förordar därför att bara kontor få byggas. Samt att de 4 våningar som idag existerar, blir samma för ett nytt projekt.

Kommentar: Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att det är få timmar då lägenheterna kommer att skuggas av de föreslagna byggnaderna. Kvarteren Borgeby och Örbyhus ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteren har inte tidigare till fullo utnyttjas och har tills nu haft lägre byggnader mot Teatergatan. Då kvarteren mot Teatergatan nu byggs ut till samma höjd som omkringliggande så kommer insyn- och solförhållanden att påverkas för omkringliggande verksamheter och bostäder.

**20. Boende på Kristinelundsgatan 9** saknar en ljudanalys av bullret från fläktar mm, vilka är placerade på gården. Bullerkontroller har utförts på gården och visar att bullret från fläktar mm väsentligt överstiger den norm som finns. Vill att man i samband med ombyggnationen av kvarteret tar tag i fläkt- och bullerproblematiken så att störningarna hamnar inom godkända ramar. Frågar om fjärrkyla kan vara ett alternativ.

Kommentar: Utformningen av fläkt och ventilationsanläggningar styrs i bygglov- och bygganmälningsskedet.

**21. Boende på Kristinelundsgatan 9** undrar varför byggnadshöjden är tre meter högre än de två befintliga hörnfastigheterna på Teatergatan. Påpekar att innergården är mycket smal, vilket medför att de befintliga lägenheterna får sämre ljusförhållanden än vad som är idag, och klart sämre om man bygger taknock 3 meter över befintliga taknockar. Detsamma gäller om den nya fastigheten tillåts att ha överhäng in mot gården ut över fasaden som burspråk eller liknande. Vill att den nya påbyggnaden ska ha en taknock höjd som är i höjd med befintliga hörnfastigheters. Anser att det inte ska tillåtas att lägenheterna som byggs på taket ska sticka ut utanför fasadlivet in mot gården.

Kommentar: En bearbetning av de föreslagna bostadshusens taklandskap mot gården har gjorts. Detta kommer att minska eventuell insyn. Angående ljusförhållandena se kommentar 18.

**22. Boende på Kristinelundsgatan 9** frågar varför byggnadshöjden blir 3 meter högre än hörnfastigheterna på Teatergatan. Då innegården är smal kommer befintliga fastigheter få sämre ljusförhållanden. Vill att taknocken ska vara lika hög som de befintliga hörnfastigheterna, dvs. 45 meter över Göteborgs nollpunkt. Blir byggnaderna högre än befintliga takhöjder kommer det att skapas en insyn i befintliga lägenheter som inte finns idag. Det samma gäller om den nya fastigheten tillåts att ha överhäng in mot gården. Vill inte att lägenheterna ska tillåtas sticka ut utanför fasadlivet.

Kommentar: Gällande taklandskapet mot gården se kommentar 20. Angående ljusförhållanden se kommentar 18.

**23. Boende på Kristinelundsgatan 10** ställer frågan vad som kommer att hända med balkongen som går runt hörnet samt de 2 fönster som finns mot det planerade huset.

Kommentar: Anslutningen mot det befintliga funkishuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla.

**24. Boende på Kungsporsavenyn 25** anser att fasaderna är oinspirerade. Tycker att större ändringar skall ske och då med en tydligare vision om hur Avenyn skall befästa sin position i staden gärna med anpassning till den gamla stilen som finns på ett antal hus. Nybyggnationen på Teatergatan, bakom Avenyn 25, skall inte överstiga 5 våningar. Annars förlorar lägenheterna på Avenyn 25 allt för mycket av den rymd de för närvarande har åt det hållet och lägenheterna kommer att därigenom att minska i attraktionsvärde genom denna förtätning.

Kommentar: Tillskottet av bostäder i innerstaden är ett politiskt önskemål och kommer att främja såväl trygghet som utveckling av staden i stort.

Kvarteren Borgeby och Örbyhus ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteren har inte tidigare till fullo utnyttjas och har tills nu haft lägre byggnader mot Teatergatan. Då kvarteren mot Teatergatan nu byggs ut till samma höjd som omkringliggande så kommer omkringliggande verksamheter och bostäder att påverkas.

## Övriga

**25. Boende på Fjordvägen 18** anser att det enbart är positivt att en förtätning med fler bostäder och butiker tillförs. För att få mer folkliv behövs mycket fler lägenheter på Heden och runt Avenyn.

**26. Boende på Skårsgatan 64** anser att förslaget inte tar tillvara på funkisbyggnadens fasadutformning på ett varsamt sätt. Tycker att funkishusets avslut mot Teatergatan förstörs genom att balkongerna kapas. Vädjar att funkishuset och de runt-hörn-svängda balkongerna får behålla sin estetiska betydelse. Har även skickat foton som önskas studeras noggrant i samband med synpunkterna.

Kommentar: Angående de runt-hörns-svängda balkongerna se kommentar 22.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En mindre transformatorstation behöver anordnas. Lämplig plats är i befintligt parkeringsgarage under kvarteret Borgeby.
- Anslutningen mot det befintliga funkishuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla på funkishuset.
- B tas bort från tomten närmast Valand i Kv Borgeby som idag är kontorshus mot Avenyn samt del av tvåvåningslänga med bostäder mot Teatergatan. Endast C är kvar som ändamål.
- Bestämmelsen V1 tas bort från Kv Borgeby.
- I båda kvarteren har HK på några ställen ersatts med C för att bättre täcka upp för nuvarande användning.

Birgitta Lööf  
Planchef

Åsa Askergren  
Planarkitekt

## **Samrådsrets**

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kretsloppsnämnden  
Kulturnämnden  
Lokalförsörjningsnämnden  
Lokalsekretariatet  
Miljönämnden  
Nämnden för Göteborg Vatten  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i Centrum  
Stadskansliet  
Trafiknämnden

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Business Region Göteborg AB  
Göteborgsregionen (GR)  
Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
Posten Meddelande AB  
Svensk Handel  
Skanova Nätplanering D3N  
Västrafik Göteborgsområdet AB

### **Sakägare**

Hämtas från fastighetsförteckningen

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen Region V Sverige

### **Övriga**

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Föreningen Avenyn, Avenyn Paradgatan AB

### **För intern uppföljning**

Kristina Eliasson





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Elin Johansson  
Kulturgeograf  
031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärder	01-14
N	S		Kännedom	
		2011 -01- 17	Kopia	
Sma	Eko	0767/09		
Info	Pers			
				Stadsbyggnadskontoret Bcx 2554 403 17 Göteborg

Diarienummer  
402-20273-2010  
Dossienummer  
Gbg F 2388

Sida  
1(2)

## Förslag till detaljplan för kv Borgeby och kv Örbyhus (Kungsportsavenyn) i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tycker att det är bra att fler bostäder tillkommer i ett läge där de boende har möjlighet att tillämpa hållbara resor till fots, cykel eller med kollektivtrafiken.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Råd om tillämpningen av PBL och MB

#### Kulturmiljö

Samrådshandlingen visar på ett ambitiöst arbete med varsamhetsbestämmelser i de kvarter som omfattas av planen.

Avenyn präglas av äldre bebyggelse, renodlad funkis och kontorskomplex från 1950-60 -talen. Den moderna bebyggelsen är en del av Avenyns karaktär. Förslagen att helt förändra fasaderna på Aveny 31-35 samt Avenyn 23 visar på behov av underlag för att värna om kvalitét och uttryck i de senare uppförda byggnaderna. I båda kvarteren ingår byggnader som tydligt speglar de tre utvecklingsfaserna i Avenyns historia.

I planhandlingen föreslås att hörnhuset Engelbrektsgatan ska ges samma utformning i gatunivån som funkisbyggnaden Kungsportsavenyn 25. Detta skulle medföra en kraftig förvanskning av huset byggt 1891.

Länsstyrelsen anser vidare att det är viktigt att bevara det fd funkistaket över entrén till f d biografen Avenyn. Det ger huset en särprägel och berättar om Avenyns roll som en tidigare biograftät del i staden.

#### Miljö

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt/fördröjas inom kvartersmark. Vid behov ska vattnet avledas till allmän dagvattenledning. Planbestämmelse om dagvattenhanteringen saknas.

I samrådshandlingen sid 6 anges att fasaden på Kungsportsavenyn 21 eventuellt skulle kunna kläs in i koppar. Ur miljösynpunkt är detta inget bra förslag, eftersom det skulle leda till utlakningen av koppar och därmed spridning av koppar i vattenmiljön.

#### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### Beredning

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



Nirmala Blom-Adapa



Elin Johansson

#### Kopia till:

Länsstyrelsen/

Kultur, Lena Emanuelsson

Miljö, Monica Norrby

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista