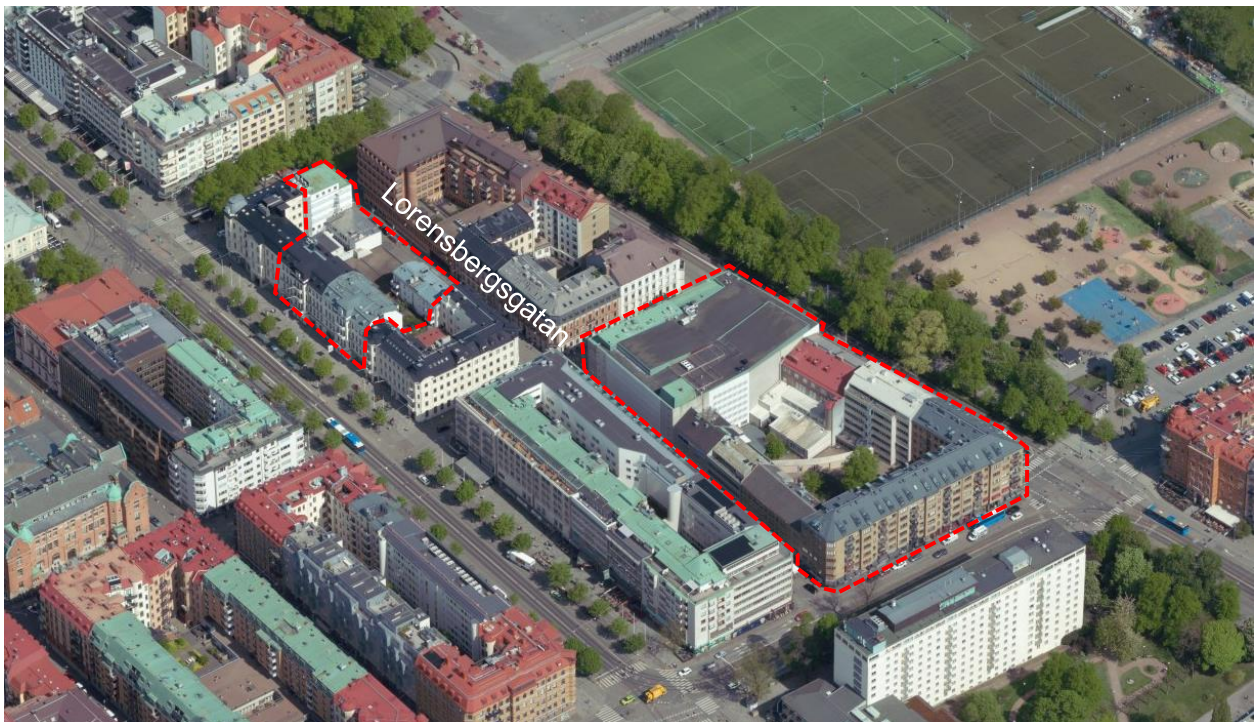


Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets två kvarter markerat på snedbild från 2022

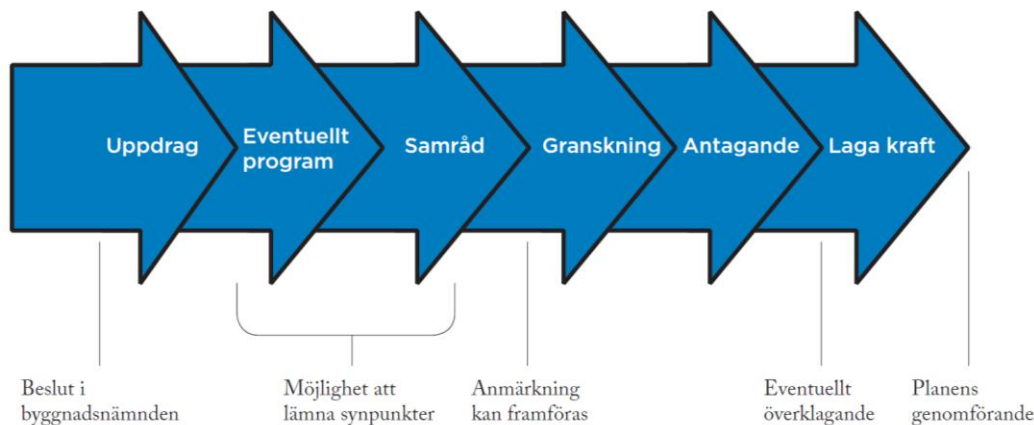
Samrådshandling

Januari 2025

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-09-11

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Postgatan 10, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2025-01-22 – 2025-02-25

Information om planförslaget lämnas av:

Hillevie Kittel, plankonsult Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 - 368 19 10

Katarina Carlsson, projektledare Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 - 368 16 25

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling 2025-01-09

Aktbeteckning:

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-01573

Handläggare SBF

Hillevie Kittel

Tel: 031-368 19 10

hillevie.kittel@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer SBK: 0828/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationskarta
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning – vägar, spårtrafik och teknisk utrustning, Sweco 2022-10-28
- Luftmiljöutredning, Cowi 2022-09-30
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, Göteborgs Stad 2022-04-04
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Cowi 2024-10-10
- Dagsljusanalys, Yellon 2024-11-14

SAMRÅDSHANDLING

- Kulturmiljöutredning, Göteborgs stadsmuseum 2022-05-30
- Byggnadshistorisk utredning Tingshuset, Lindholm restaurering 2022-08-12, bilaga om neonskylt 2024-11-01
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Lindholm restaurering 2024-10-03

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH KONTOR INOM LORENSBERG 53:3, 55:8 M.FL. INOM STADSDELEN LORENSBERG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	22
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Service</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Risk och störningar</i>	24
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	28
<i>Bebyggelse</i>	28
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	46
<i>Service</i>	47
<i>Friytor och naturmiljö</i>	47
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	47
<i>Teknisk försörjning</i>	48
<i>Övriga åtgärder</i>	49
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	51
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	51
<i>Avtal</i>	51
<i>Tidplan</i>	52
<i>Genomförandetid</i>	52
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	52
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	53
<i>Nollalternativet</i>	62
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	62
<i>Miljökonsekvenser</i>	63
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	65
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	66

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

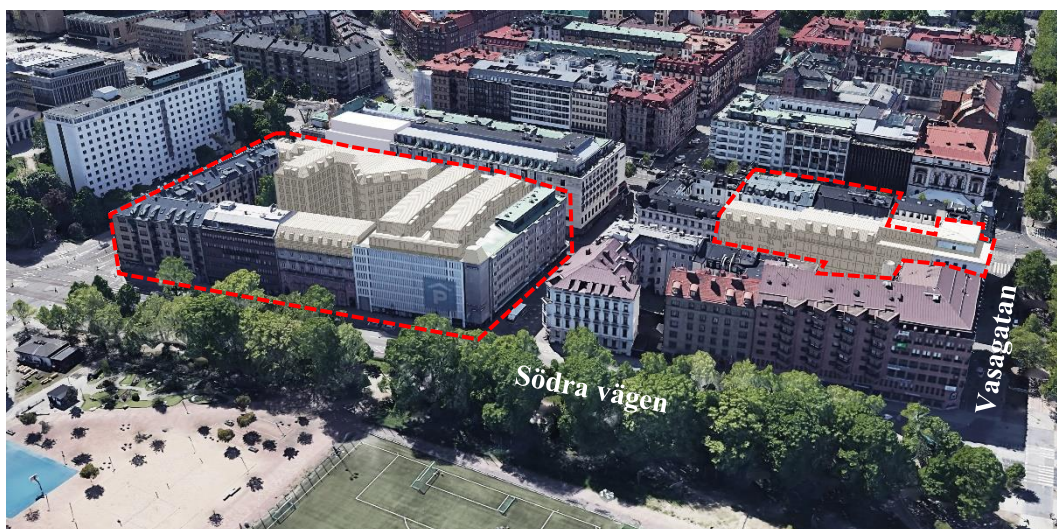
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en utökning av byggrätter, framförallt för att tillskapa fler bostäder i innerstaden samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter i bottenvåningarna för att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö. Vidare är syftet med planen att bekräfta pågående användningar samt säkerställa bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet.

Planområdet omfattar två kvarter i centrala staden längs Lorensbergsgatan, som ligger mellan Avenyn och Heden. Inom planområdet finns det idag en blandning av funktioner som bostäder, verksamheter, kontor och ett parkeringshus.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kan byggas till genom påbyggnad samt att nya byggnader kan uppföras. De nya tilläggen utgörs av cirka 150 bostäder samt ytor för kontor och centrumverksamheter så som restaurang och service.

Fastighetsägare är ansvariga för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationsskiss med föreslagen tillkommande bebyggelse i beige sett från Heden. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

Överväganden och konsekvenser

Det finns ett stort behov av fler bostäder i centrala Göteborg. Att förtäta i redan befintliga miljöer är gynnsamt då redan befintlig infrastruktur kan nyttjas och det är nära till kollektivtrafik och service. Föreslagen ny bebyggelse innebär ett tillskott av cirka 150 nya bostäder (inklusive studentbostäder) samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter. Fler bostäder och människor som vistas i området bidrar till en aktivering och omvandling av Lorensbergsgatan vilket är positivt för att ändra gatans identitet från bakgata till centrumgata. Att vända identiteten från bakgata till centrumgata minskar även barriäreffekten gatan har idag. Men planförslaget innebär även påverkan på tillgången på

SAMRÅDSHANDLING

dagsljus, både på fasad och mark och även i anslutning till planområdet, vilket innebär att såväl gata som innegårdar blir mörkare och trängre. Även utsikten kommer påverkas för boende och verksamma i närområdet idag. Påverkan på solljus- och dagsljusinsläppet sker mest i bottenvåning där inga bostäder är belägna och rummen mot gården används för avfall, lokal och kök. På plankartan regleras att bostäder inte får uppföras i markplan. Planförslaget innebär försämrade möjligheter att utveckla kvalitativa gårdsmiljöer men det finns god tillgänglighet till parker och lekplatser i närheten.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bevarande av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. I den antikvariska konsekvensbeskrivningen av föreliggande förslag beskrivs följande konsekvenser av samrådsförslaget:

- Formulerade skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms ta tillvara fasaderna hos planområdets särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- Detaljplanen reglerar att befintlig takfot mot gatan fortsatt ska vara synlig vid påbyggnad vilket gör att detaljplanen bedöms ha en måttligt negativ till stor negativ konsekvens för möjligheten att utläsa 1900-talets referens till ursprunglig utbyggnadsprincip.
- Detaljplanen bedöms anpassad till det ursprungliga flacka, låga taklandskapets karaktär genom reglering av att taken på ny- och påbyggnader ska utformas som brutna sadeltak. Vidare anger planen utformningsbestämmelser för takkupor samt att större tekniska installationer ska inrymmas inom tillåten byggnadsvolym vilket sammantaget gör att ny detaljplan kan bidra till att stadsdelens taklandskap återgår till lugnare, ursprungligt uttryck.
- Detaljplanen bedöms anpassad till stadsdelens ursprungliga planmönster då planen anger utformningsbestämmelser som tillser att nya fasader utformas för att bibehålla upplevelsen av ursprunglig småskalig fastighetsindelning, som delar in gaturummet Lorensbergsgatan i tydligt upplevbara vertikala sektioner.
- Detaljplanens huvudsakliga negativa konsekvens kommer av den tillkommande bebyggelsens stora skala som eliminerar den volymmässiga kontrast som funnits mellan bakgatubyggnader och hörnbyggnaderna och mellan bakgatubyggnader och huvudstråk sedan 1870-talet.

Planhandlingar är i detta skede utformade för att pröva en övergripande struktur, placering, höjder, takutformning och möjlig exploateringsgrad. Framtagna illustrationer syftar till att skapa förståelse för vad tillkommande våningar innebär på platsen och visar inte en färdig volym, form eller gestaltning. Inför granskningsskedet ska arbetet fördjupas genom att bebyggelsens utformning och gestaltning bearbetas utifrån förslaget påverkan på kulturmiljön. Plankartan kan då komma att kompletteras med fler utformningsbestämmelser.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i maj 2022 förutom det vägledande förhållningssätt som anges för riksintressen för kulturmiljövården.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en utökning av byggrätter, framförallt för att tillskapa fler bostäder i innerstaden samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter i bottenvåningarna för att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö. Vidare är syftet med planen att bekräfta pågående användningar samt säkerställa bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområde och omgivande gator samt närliggande målpunkt Heden

Planområdet är beläget vid Lorensbergsgatan och Södra vägen mellan Kungsporsavenyn och Heden i centrala Göteborg.

Planområdet omfattar cirka 1 hektar och fastigheterna inom planområdet ägs av Wallenstam, Balder, Sigillet, det kommunala bolaget Göteborgslokaler och en privat bostadsrättsförening.

SAMRÅDSHANDLING

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger genom Göteborgslokaler fastigheten Lorensberg 53:3.



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger för området ”Blandad stadsbebyggelse”. Rekommendationen för Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) är att den ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Den växande staden ska utvecklas i samspel med kulturmiljövården genom att bygga vidare på stadens karaktärer, förtydliga och förstärk platsspecifika värden som speglar Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling, samt att ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden. Stadsutvecklingen i Innerstaden kan komma att påverka riksintresse för kulturmiljövård, men avsikten är att riksintresset inte får skadas.

SAMRÅDSHANDLING

För området gäller detaljplanerna:

- 2-5356 ”Ändring av detaljplan 1480k-II-2161 och 1480k-II-3846 för möjliggörande av tredimensionell fastighetsbildning” som fick laga kraft 2016. Ingen genomförandetid är angiven då ändringen endast gäller upphävning av fastighetsindelingsbestämmelser.
- II-2161 ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Lorensberg” som fick laga kraft 1937. Genomförandetiden har gått ut.
- II-3846 ”Detaljplan för Bostäder mm vid Lorensbergsgatan (53 Kv Örup)” som fick laga kraft 1990. Genomförandetiden har gått ut.
- II-3134 ”Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Heden och Lorensberg” som fick laga kraft 1964. Genomförandetiden har gått ut.
- II-5162 ”Ändring av detaljplan E2130 för 55 Kv Glimmingehus” som fick laga kraft 2012. Genomförandetiden har gått ut.
- II-2130 ”Förslag till ändring av stadsplanen för 55 Kv Glimmingehus” som fick laga kraft 1934. Genomförandetiden har gått ut.
- III-2348 ”Förslag till ändring av tomtindelning inom 55:te kvarteret Glimmingehus i Lorensberg i Göteborg” som upprättades 1934. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Byggnaderna mot Avenyn inom fastigheterna Lorensberg 53:3 och 53:4 är skyddade som byggnadsminne.

Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet är mestadels hårdgjord och bebyggd. På innergården i det södra kvarteret finns några träd varav ett stort och mindre gräsytor. I det norra kvarteret på innergården som tillhör fastigheten Lorensberg 53:4 finns viss vegetation.

Marken inom planområdet utgörs av postglacial lera med stora mäktigheter. Eftersom markytan är flack finns det inga förutsättningar för skred. Friktionsjordlagret under leran utgör ett grundvattenmagasin med uttagsmöjligheter på omkring 1- 5 l/s enligt SGU:s grundvattenkarta.

Området klassas som lågriskområde med avseende på markradon eftersom det utgörs av lera.



Foto över den södra innergården som visar ett stort träd inom fastigheten Lorensberg 55:14

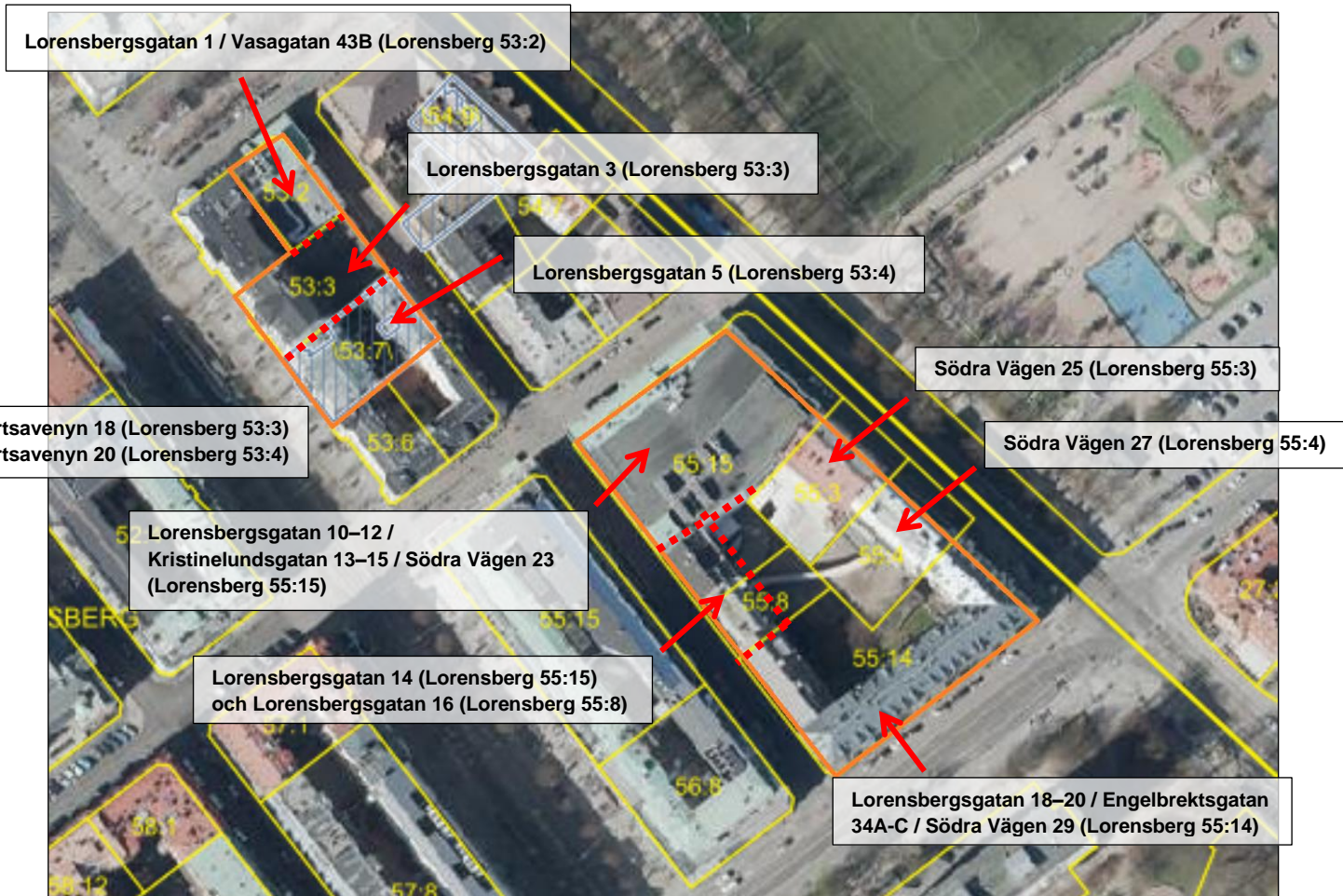
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, enligt Miljöbalken kap 3. Att ett område är av riksintresse innebär att det har bedömts ha kulturhistoriska värden av nationell vikt. Riksintresset får inte orsakas påtaglig skada. Riksintresseområdet Göteborgs innerstad/Vasastaden med omnejd, har pekats ut som ett av de förnämsta exemplen på stadsbyggande under 1800- och 1900-talen. Här finns tidstypiska och välbevarade bostadsområden med tillhörande institutionsbyggnader med framförallt påkostade stenhus från perioden 1870–1925. Den ursprungliga bebyggelsen och bebyggelsestrukturen i planområdet är tydliga uttryck för riksintessegrunden. Fastigheterna Lorensberg 53:1, 53:3, 53:4 och 53:6 inom kvarteret Örup är byggnadsminnesförklarade, enligt kulturmiljölagen 3 kap, enligt beslut år 1985 respektive tilläggsbeslut från år 2001. Motivet var att husen utgjorde den enda kvarvarande obrutna 1800-talsfasaden vid Avenyn.

SAMRÅDSHANDLING

Befintlig bebyggelse inom planområdet varierar stort, från stenstadens rikt dekorerade fasader till stramare funktionalism med moderna tillägg från 2010-talet och beskrivs nedan byggnad för byggnad.



Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B (Lorensberg 53:2)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 53:2.

Byggnaden uppfördes 1964 och används som kontor med verksamheter i bottenvåningen, för närvarande restaurang. Byggnaden är uppdelad i två distinkta delar. Den högre delen, mot den breda Vasagatan, är i sex våningar med en sjunde från fasadlivet indragen våning. Mot Lorensbergsgatan finns en lägre del i tre våningar med ett flackt sadeltak. Fasaden är speciell med vita keramiska plattor som på håll upplevs som blanka men som på nära håll är matta i sin yta. Bottenvåningens fasad är klädd i svarta stenskivor med stora delar uppglasade partier där hörnet i bottenvåningen är avfasat. Samtliga omfattningar på byggnadens högdal, bortsett från de våningsbrytande trapphusfönstren mot Vasagatan och fönstren på den indragna takvåningen, är kraftigt utskjutande i samma vita keramiska plattor som fasaderna. Detta skapar ett liv i de övrigt dekorlösa fasaderna. Lågdalens mindre volym, fönsterlösa gavel och enklare utformning av fönster utan omfattningar stärker upplevelsen av sidogata.

Lorensbergsgatan 3 (Lorensberg 53:3)



Foto på befintlig byggnad mot Lorensbergsgatan inom Lorensberg 53:3

Byggnaden uppfördes 1974 och fungerar som ett lager för Systembolaget då byggnaden är sammanbyggd över fastigheten mot Kungsportsavenyn. Byggnaden är uppförd som en envåningsbyggnad med plant, pappklätt tak och plåtklädd takfot. Takplanet är gruslagt och anslutet till den överbyggda innergården. Byggnaden har en enkel utformning och den enda synliga fasaden finns mot Lorensbergsgatan, där den utgör ett relativt slutet inslag i gatumiljön. Sockeln är av obehandlad betong medan övrig fasad är putsad slät i en ljus kulör med fyra spritputsade fält i grått. Byggnaden har tre högt sittande, långsmala fönsterpartier i betongglas. På fasadens södra del finns en enkelt utformad ståldörr och i dess norra del finns en större garageport i grå metall.

Lorenbergsgatan 5 (Lorenberg 53:4)



Foto på befintlig bostadsbebyggelse inom Lorenberg 53:4, Lorenbergsgatan 5

Byggnaden uppfördes 1981 och är ett bostadshus i tre våningar. Likt grannfastigheten Lorenberg 53:3 är byggnaden sammanbyggd över gården med byggnad mot Kungssportsavenyn. Byggnaden präglas av postmodernismens klassicerande arkitektur, vilket uttrycks genom byggnadens symmetriska gestaltning med burspråk samt dess brutna tak och putsade fasader som återspeglar 1880-talsarkitekturens formspråk.

Kungsportsavenyn 18 (Lorensberg 53:3) och Kungsportsavenyn 20 (Lorensberg 53:4)



Foto över byggnaderna inom 53:3 och 53:4 som vetter mot Kungsportsavenyn och som är byggnadsminnesförklarade.

Byggnaderna uppfördes 1882 och ritades av Adrian Crispin Peterson. Byggnaderna ingår i en sammanhållen rad av bebyggelse utmed kvarteret Örups sida mot Kungsportsavenyn. Adrian Crispin Peterson stod för ritningarna för samtliga fyra byggnader. Kungsportsavenyn 18 byggdes för arkitektens egen räkning och kom efter uppförandet att bli hans privata bostad. Efter ett ägarbyte år 1967 erhöles rivningslov för byggnaden, vilket väckte en allmän opinion. Dåvarande stadsarkitekten Gerhard Pålsson väckte fråga om byggnadsminnesförklaring. Det dröjde dock till år 1985 innan byggnaderna byggnadsminnesförklarades av länsstyrelsen.

Byggnaderna är utformad efter kontinentala förebilder. Samtliga tre övre våningar är putsade i en gråvit nyans och rikt utsmyckade med renässansornamentik. Idag används byggnaden som kontorhus med verksamheter i bottenvåningen.

Lorensbergsgatan 10–12 / Kristinelundsgatan 13–15 / Södra Vägen 23 (Lorensberg 55:15)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 55:15 mot Södra vägen.

Byggnaden uppfördes 1967 och används idag som parkeringshus och kontor samt viss centrumverksamhet. Byggnaden upptar en tredjedel av kvarterets yta och är ett markant inslag i stadsmiljön. Byggnaden är 6 våningar hög och kontors- och verksamhetsdelen har en fasad i elementskivor med frilagd ballast. Fasaden som utgör parkeringshuset utgörs av glest, symmetriskt placerade vita betongpelare över sex våningsplan mot Södra Vägen. Gaveln mot Kristinelundsgatan inrymmer kontor i de övre fem våningsplanen och en pub samt infart till garaget i bottenplan. Bottenvåningens fasadliv är något indraget med marmorklädda pelare mot gatan. Mot Södra Vägen är bottenvåningen nästintill helt uppglasad för affärslokaler. Mot Lorensbergsgatan är fasaden sluten förutom en garageport.

Lorensbergsgatan 14 (Lorensberg 55:15)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 55:15 mot Lorensbergsgatan.

SAMRÅDSHANDLING

Byggnaden uppfördes 1967 och används som kontor. Tidigare har det funnits en restaurang i bottenvåningen. Byggnaden är uppförd i fyra våningar med flackt, betongtegelklätt sadeltak med detaljer i ärgad kopparplåt. Långa fönsterband dominerar gatufasaden, vars gestaltning samspelar med det intilliggande parkeringshusets kontorsdel. Bottenvåningen upptas dels av Sjöbarens högsmala fönster, dels av en stor garageport, som leder ner till ett underjordiskt parkeringshus. Gården domineras av en överbyggd garagednfart som leder från parkeringshuset ned till ett underjordiskt garage/varumottagning.

Lorensbergsgatan 16 (Lorensberg 55:8)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 55:8.

Byggnaden uppfördes 1970 och används som kontor. Byggnaden är uppförd i 4 våningar med fasad i grå betongelement med inblandat grus. Utmed fasaderna sitter enluftsfönster av aluminium i långa horisontella band.

Lorensbergsgatan 18–20 / Engelbrektskatan 34A-C / Södra Vägen 29 (Lorensberg 55:14)



Foto på befintlig bebyggelse inom Lorensberg 55:14 mot Lorensbergsgatan och Kristinelundsgatan.

Byggnaden uppfördes 1935 och är ett bostadshus med verksamheter i bottenvåningen. Byggnaden utgörs av ett enhetligt stort komplex i funktionalistisk stil med fasader i gult tegel med roströda aluminiumklädda fönster och utan dekorativa detaljer. År 2010 revs och ersattes husets balkonger och år 2015 inreddes vindsvåningen för bostäder och byggnaden fick de takkupor den har idag.

Mot Engelbrektskatan och Södra Vägen är byggnaden i sex våningar. Bottenvåningen är mot dessa gator klädd i skiffer, ett material som är exklusivt för sin tid och ger byggnaden ett omsorgsfullt utformat uttryck. Mot Lorensbergsgatan är byggnaden utförd något lägre i fyra våningar. I hörnet av Lorensbergsgatan/Kristinelundsgatan sitter en klassisk neonskylt, ”Parfymeri”, som har suttit på samma plats sen 1950-talet. Skylten accentuerar och förstärker blickfånget till det avfasade hörnet.

Södra Vägen 27 (Lorensberg 55:4)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 55:4.

Byggnaden uppfördes 1966 som ett läkarhus med verksamheter i bottenvåning, vilken den fortfarande används för. Byggnaden är i sex våningar med en indragen sjunde våning. Fasaderna mot Södra Vägen är helt släta och klädda i mörkrött fasadtegel. Bottenvåningens fasad är klädd i svart, polerad natursten som bildar något utskjutande vertikala lister mellan de stora skyltfönsterpartierna. De övre våningarnas fasader är varandra identiska med långa fönsterband över merparten av fasadens bredd.

Södra Vägen 25 (Lorensberg 55:3)



Foto på befintlig byggnad inom Lorensberg 55:3 sett från Södra vägen.

Byggnaden uppfördes ursprungligen år 1887 efter ritningar av den framstående Göteborgsarkitekten Hans Hedlund. Byggnaden var ursprungligen ett tingshus och tillkom då tingen i Askims, Västra Hisings, Östra Hisings och Sävedals härad runt om Göteborg slogs samman till Askims, Hisings och Sävedals tingslag. Detta skapade behov av ett tingshus i centrala Göteborg. Byggnaden användes kontinuerligt som tingshus fram till 2009 då, tingsverksamheten flyttade ut. Byggnaden används idag som gymnasium.

Byggnaden omfattas av Göteborgs bevarandeprogram, område 6: A "Vasastaden". Byggnaden uppfördes 1888 är en tydlig del av den unika bebyggelsemiljö som motiverar utpekandet och är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden är också en tydlig representant för ett av uttrycken för riksintresset för kulturmiljövård inom planområdet: "(...)och de storstadsmässiga, slutna kvartersbebyggelsen med institutioner insprängda bland hyreshusen (...)".

Byggnaden är uppförd i fyra våningar och har en kraftfull nyrenässansgestaltning vars uttryck speglar dess ursprungliga funktion som tingshus och dess representativa läge utmed stadens södra infartsled.

Byggnaden har genomgått två stora förändringar sedan uppförandet. Den första förändringen skedde 1954 då byggnaden byggdes på med en våning för att möta behovet av fler ytor för tingsverksamheten. Påbyggnaden gjordes med murar i lättbetong med fasadbeklädnad i kalksten mot gatan och putsad fasad mot gården. En hiss etablerades i huvudtrapphuset, med synlig hisstopp i takfallet mot gården. Det nya taket gjordes med takfall i vinkel lika det ursprungliga. 1987 gjordes nästa förändring vilket var en tillbyggnad in mot gården. Den tidigare gårdsfasaden bevarades inom tillbyggnaden som fick en annat enkelt utförande.

SAMRÅDSHANDLING

Den ursprungliga gatufasaden är, förutom utbytta fönstren, synnerligen välbevarad. Även interiört är byggnaden välbevarad.

Sociala förutsättningar

Inom planområdet finns det i dag bostäder, kontor och handel samt en gymnasieskola. Planområdet tillhör det demografiska området Vasastan inom vilken befolkningstätheten är relativt hög. De flesta bostäderna är byggda före 1940 och har en yta på mellan 61 och 80 kvadratmeter. Det är en jämn fördelning av bostadsrätter och hyresrätter i området. Av bostäderna är 3% studentbostäder och under 1% småhus. Befolkningens ålder i området är huvudsakligen mellan 20 och 40 år.

Inom 300 meter från planområdet ligger stadsdelsparkerna Kungsparken och Vasaparken vilket är i enlighet med grönstrategins riktlinje avseende avstånd till park. Inom 100 meter ligger även Excercisparken på Heden. Övriga mötesplatser i närheten utgörs av Trädgårdsföreningen, Avenyn, samt Näckrosparken med regnlekplatsen.

Inom planområdet ligger Ingrid Segerstedts gymnasium. Närmaste förskola är belägen på Heden. Stadsbiblioteket är beläget cirka 200 meter söder om planområdet. Det finns gott om handel, restauranger, kollektivtrafik och annan service inom och i närheten av planområdet.

I samband med framtagandet av förslaget till ny detaljplan har en så kallad social- och barnkonsekvensanalys gjorts där kvaliteter och brister har identifierats på platsen idag. En av de positiva aspekterna med området är att det är nära till det mesta och ett bra utbud av service. Samtidigt upplevs Lorensbergsgatan idag som ”en mörk och otrygg bakgata som är grå med bara varuintag”. Det finns många trafikbarriärer och mycket trafik som gör att området inte upplevs som tryggt för barn. P-huset inom planområdet upplevs även det som en otrygg plats. Det finns möjligheter att vända Lorensbergsgatans identitet och paralleller kan dras till omvandlingen av närliggande Teatergatan som genomgått en positiv förändring de senaste åren.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Avenyn (hållplats Valand) ungefär 100–150 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Planområdet nås med bil från Avenyn och Engelbrektsgatan och inom området är gatorna enkelriktade. Det går även att nå de båda kvarteren via gång- och cykelbanor. Parkering för bil finns inom planområdet bland annat i parkeringshus, p-hus Lorensberg.

Planområdet har nära till ett av stadens pendlingscykelstråk utmed Södra vägen samt till det befintliga övergripande cykelvägnätet vid Vasagatan och Kungsportsavenyn. Längs övriga gator sker cykling i blandtrafik. Det finns ett flertal cykelparkeringsplatser utmed Kungsportsavenyn, utmed Vasagatan samt i P-Hus Avenyn vid Kristinelundsgatan (fastighet 55:15). Det finns även möjlighet för boende att parkera på innegårdarna eller i cykelparkeringsrum.

Det finns inga större nivåskillnader inom planområdet. Lorensbergsgatan har en smal trottoar på vardera sida av gatan som kan vara ett hinder för personer som använder exempelvis rullstol. De befintliga byggnaderna inom planområdet är inte

SAMRÅDSHANDLING

tillgänglighetsanpassade då majoriteten är uppförda före och under 1900-talets första hälft.

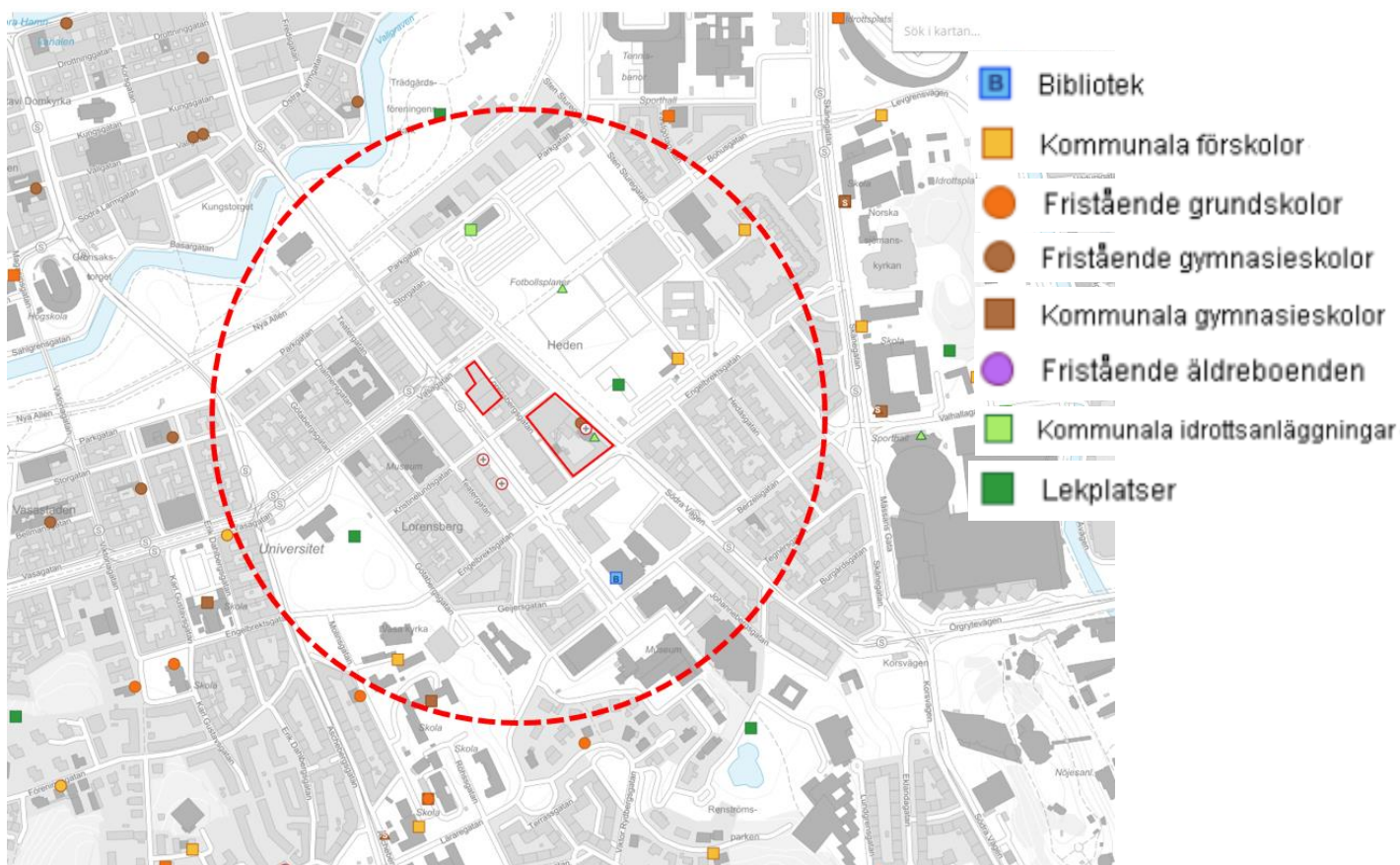
Det finns flertalet angöringar till olika parkeringshus/garage och varuintag inom planområdet. Dessa nås via Södra vägen och Lorensbergsgatan.

Service

Inom planområdet ligger Ingrid Segerstedts gymnasium. Närmaste grundskolor ligger cirka 500 meter från planområdet (Montessoriskolan Elyseum, Vasaskolan och Franska skolan). Närmaste förskola ligger på Heden (Engelbrektskatan) och det ligger ytterligare tre förskolor inom 600 meter från planområdet (Hallandsgatan, Skånegatan och Valhallagatan). I den centrala staden råder det generellt brist på både grundskole- och förskoleplatser och många provisoriska lösningar har använts.

Det finns gott om kulturverksamheter i närområdet med Göteborgs konstmuseum, stadsteatern och flertalet biografier inom 500 meter. Heden erbjuder idrottsaktiviteter så som fotboll.

Planområdet har god tillgänglighet till flertalet parker. I Excercisparken och Vasaparken finns lekplatser. Det finns flertalet vårdcentraler/läkarmottagningar i närområdet.



Karta över service i närområdet. Röd cirkel markerar ett avstånd på cirka 500 meter från Lorensbergsgatan räknat.

Teknisk försörjning

Inom eller i direkt närhet till planområdet finns ledningar för VA, fjärrvärme, gas, el och tele. Det finns serviser och överlämningspunkter för vatten- och avlopp respektive tele.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har utförts i samband med planläggningen.

Eftersom detaljplanen framför allt innefattar påbyggnad av befintlig bebyggelse och endast tillbyggnad i det södra kvarteret (kvarteret Glimmingehus) så tas mycket lite ny mark i anspråk. Kravet på fördröjning enligt Göteborgs Stads riktlinjer är 10 mm per reducerad area för den del där markanvändningen ska ändras. I detta fall beräknades fördröjningsbehovet för de areor där nybyggnation planeras. Det innebär att dagvatten behöver fördröjas inom planen för att uppfylla Göteborgs stads krav.

Befintligt dagvattensystem har inte kapacitet att hantera några större tillkommande flöden

Gällande skyfall visar utredningen att det finns risk att vatten ansamlas på Lorensbergsgatan med ett vattendjup på drygt 0,2 meter. Detta innebär att det finns risk att vatten ansamlas och blir stående kring byggnader vid skyfall. Enligt kraven i Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningssrisker (TTÖP) (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) får ny bebyggelse inte skadas vid översvämning. Marginalen ska vara minst 0,2 m till färdigt golv.

Planområdet berörs av strukturplansåtgärder för skyfall med en utpekad skyfallsled på Kristinelundsgatan ned mot Heden.

Risk och störningar

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. I det fortsatta planarbetet ska även bullersituationen för befintliga bostäder inom planområdet redovisas.

Utredningen redovisar beräknade bullernivåer från väg- och spårtrafik från närliggande vägar för prognosår 2040, samt buller från teknisk utrustning som räknas som verksamhetsbuller. Utredningen beskriver också buller från närliggande idrottsplatser nordöst om planområdet.

Rörande buller från väg- och spårtrafik så klaras riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid de flesta beräknade fasaders våningsplan förutom vid:

- Lorensberg 55:15. Överskridande mellan våning 1–4 längs Lorensbergsgatan, Kristinelundsgatan och Södra vägen
- Lorensberg 55:8. Överskridande vid våning 1–2 längs Lorensbergsgatan.
- Lorensberg 55:14. Överskridande vid mindre fasaddel på botten på tillbyggnad i riktning mot Lorensbergsgatan.
- Lorensberg 55:3. Överskridande vid mindre fasaddel på botten på tillbyggnad i riktning mot Södra vägen.

Buller från teknisk utrustning (fläktar) är indelat i tre zoner, A, B och C. I zon A kan bostadsbyggnader medges upp till 50 och 45 dBA för dag, kväll och natt. I zon B kan

SAMRÅDSHANDLING

bostadsbyggnader medges upp till 60, 55 och 50 dBA för dag, kväll och natt förutsatt att ljuddämpad sida finns att tillgå. I zon C bör inte bostadsbyggnader medges om nivåerna överstiger 60, 55 och 50 dBA för dag, kväll och natt. Bullerberäkningarna visar att ljudnivåer vid flertalet fasader överstiger riktvärde för Zon C 50 under nattperioden. För tvåvåningsbostäder som planeras vid Lorensberg 55:15 överstiger fasadljudnivåer 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta bostaden. Överskridande av 50 dBA ekvivalent ljudnivå sker vid minst en fasad vid samtliga studerade byggnadskroppar.

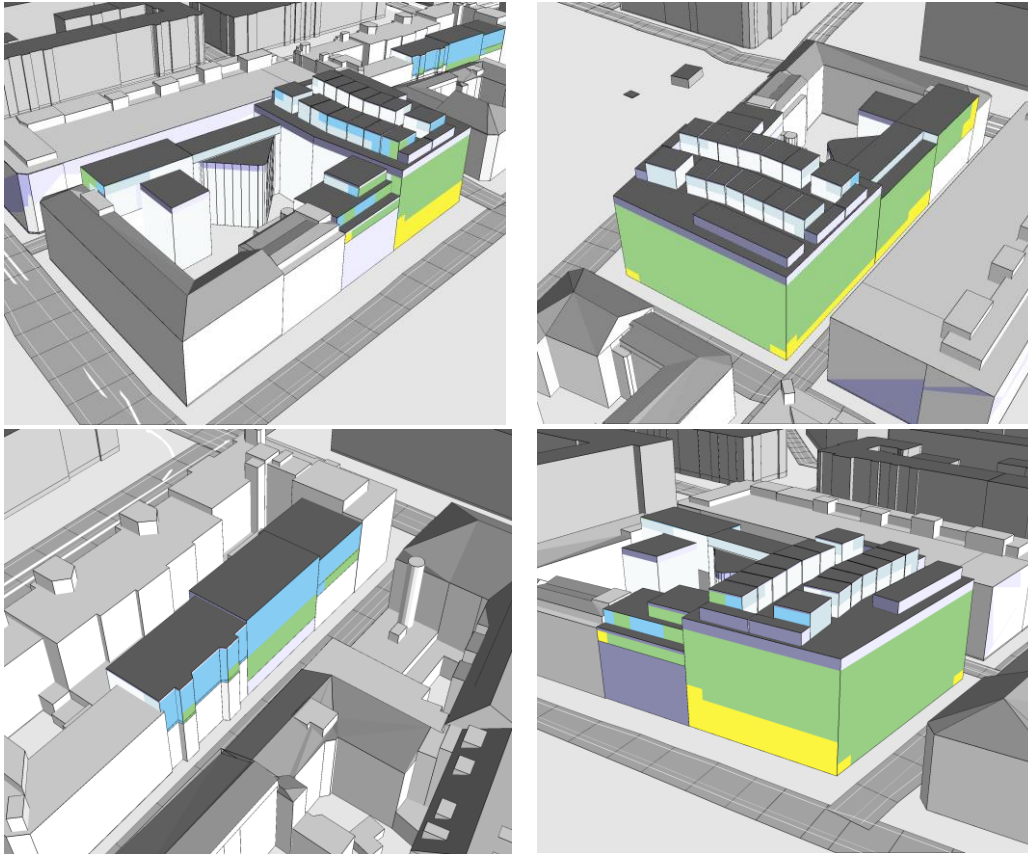


Bild från bullerutredningen som visar bullernivåer för trafik (dygnekvivalent ljudnivå) för utbyggnadsalternativet med prognosticerad trafikering 2040. Blå färg indikerar nivåer mellan 50-55 dBA, grön färg 55-60 dBA och gul färg 60-65 dBA.

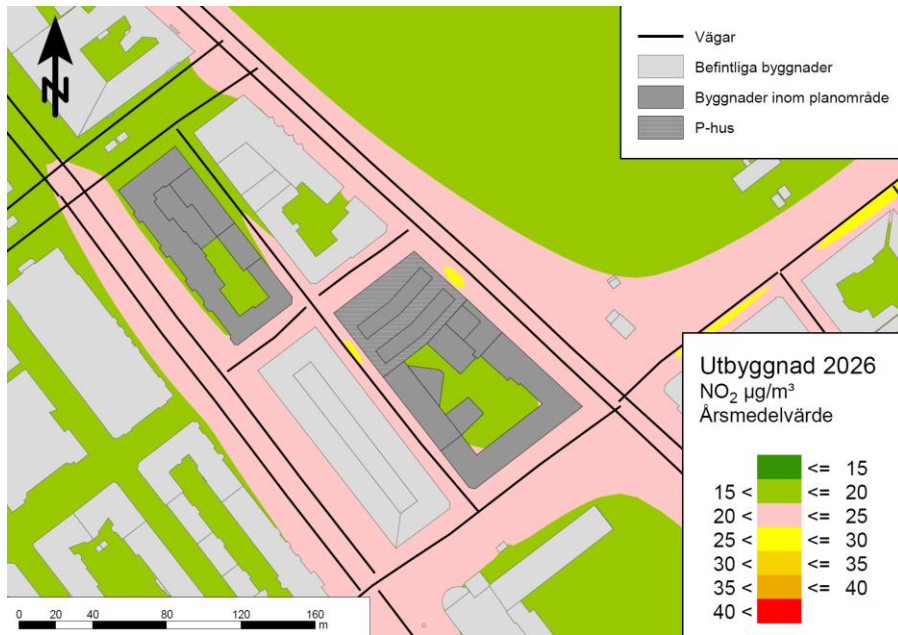


Bild från bullerutredningen som visar industribuller. Fläktar inom blått och gult område ska tas bort alternativt flyttas. Fläktar inom rött område ska flyttas.

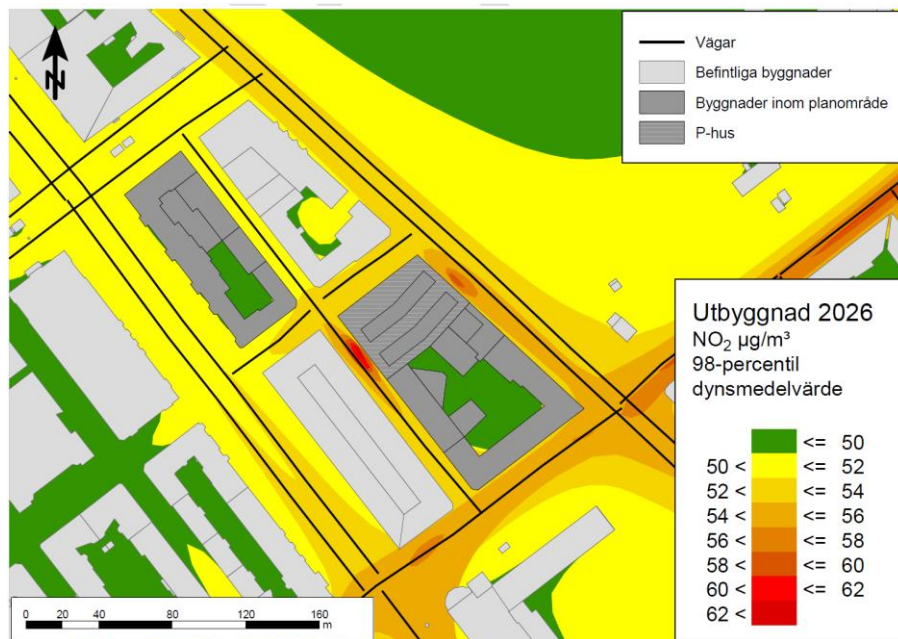
Luftkvalitet

En luftmiljöutredning har genomförts. För att beräkna halter av NO₂ har emissions- och spridningsberäkningar utförts för trafiken i området samt emissioner som genereras inifrån parkeringshuset. Trafikunderlaget för framtidsscenarioer har förutom årlig trafikökning baserats på beräkning av trafikprognoser för 2026.

Resultatet visar att årsmedelvärdet och 98-percentilen för timmedelvärdet underskrider MKN men överskrider miljökvalitetsmålet. 98-percentilen för dygnsmedelvärdet överskrider MKN vid Lorensbergsgatan på grund av emissionerna genererade av parkeringshuset, där halterna är lägre i utbyggnadsalternativet än i nollalternativet.



Kartbild som visar årsmedelvärdet av NO₂ efter utbyggnad år 2026.



Kartbild som visar dygnsmedelvärde av NO₂ efter utbyggnad år 2026.

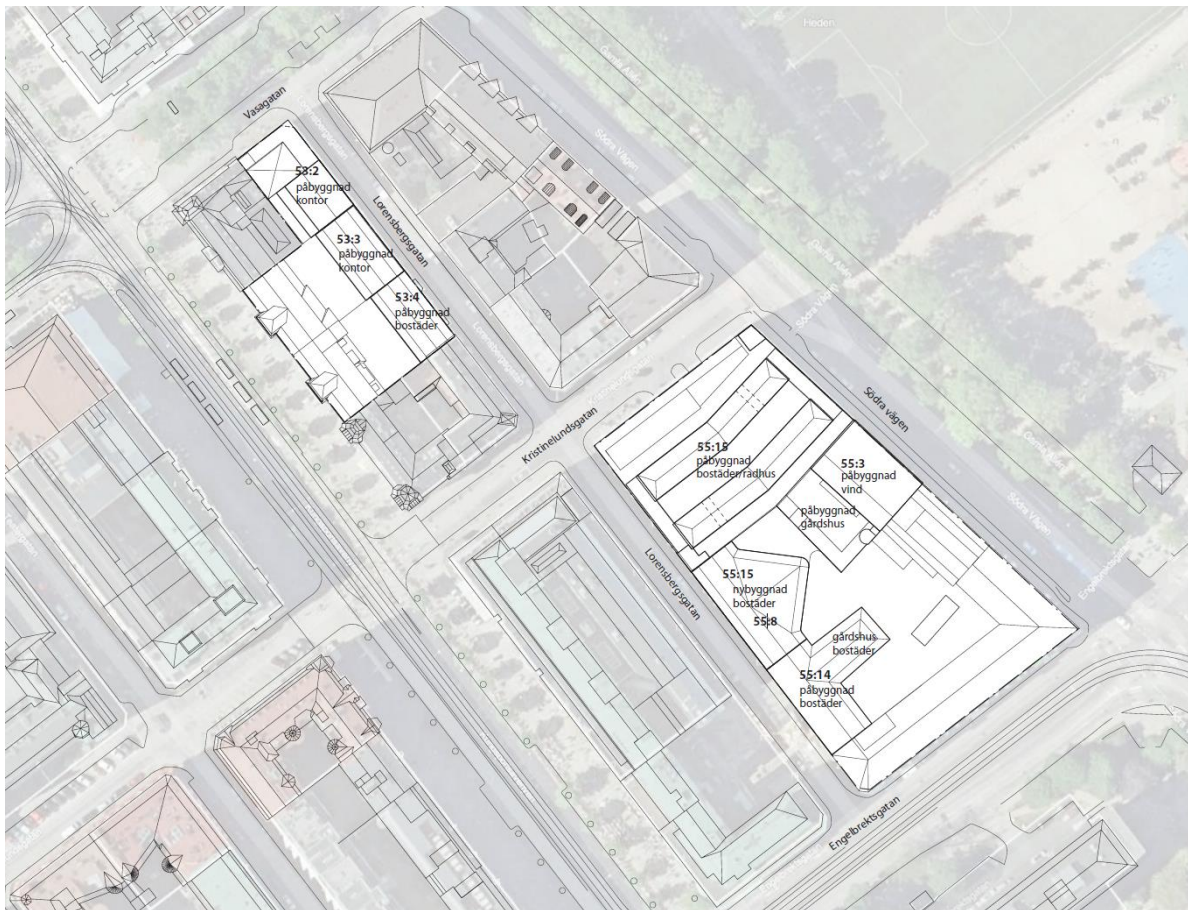
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av påbyggnader och nybyggnader inom kvarteret Örup och kvarteret Glimmingehus. Planen föreskriver även bevarande av de byggnader inom planområdet som omfattas av byggnadsminne.

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark eftersom intilliggande gaturum redan är planlagda som det. De åtgärder som föreslås på allmän plats, exempelvis anläggandet av nya cykelparkeringar och parkering för rörelsehindrade i anslutning till entréer, rymms inom gällande detaljplaner. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Hela planområdet omfattas av kvartersmark med användningarna B (bostäder, studentbostäder), C (centrum), P (parkeringshus) och S (gymnasium). Förslaget på tillkommande bebyggelse redovisar cirka 150 tillkommande bostäder samt kontor och verksamheter.



Illustrationskarta, Yellon.

Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B (Lorensberg 53:2)

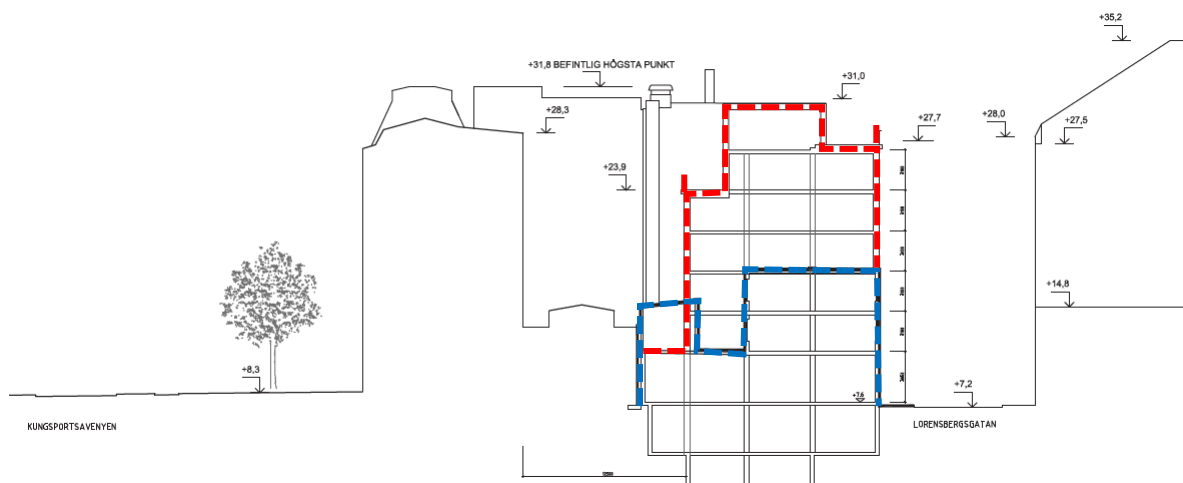
I byggnaden finns idag kontor och restaurang. Byggnaden är uppdelad i två volymer med en högre del mot Vasagatan och en lägre del mot Lorensbergsgatan. Förslag till ny detaljplan möjliggör att den lägre delen byggs på med fyra våningar vilket innebär en byggnadsvolym i totalt sju våningar. Mot Lorensbergsgatan är det översta våningsplanet indraget på motsvarande sätt som befintlig hörnbyggnad. Mot gården är de två översta våningsplanen indragna. Indragningarna regleras med en lägre nockhöjd och därutöver får staket uppföras för att möjliggöra takterasser. En jämn takfotslinje är en av områdets kulturhistoriskt värdebärande egenskaper och ett uttryck för riksintresset och därför finns en planbestämmelse om att takfot ska vara markerad och ska till höjd ansluta sig eller underordna sig takfot i befintlig byggnad. Befintlig byggnad regleras med rivningsförbud, undantag ges för ingrepp i tak samt stomme för att möjliggöra påbyggnad och/eller grundförstärkning av byggnaden. Byggnaden förses även med skyddsbestämmelser för att bevara den ursprungliga fasaden i de övre våningarna (från våning 1, ej markplan) samt fönster. Användningen regleras likt befintlig användning med centrumverksamheter där bland annat kontor och restaurang ingår.



Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B (Lorensberg 53:2). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell byggnad markerad med röd streckad linje.



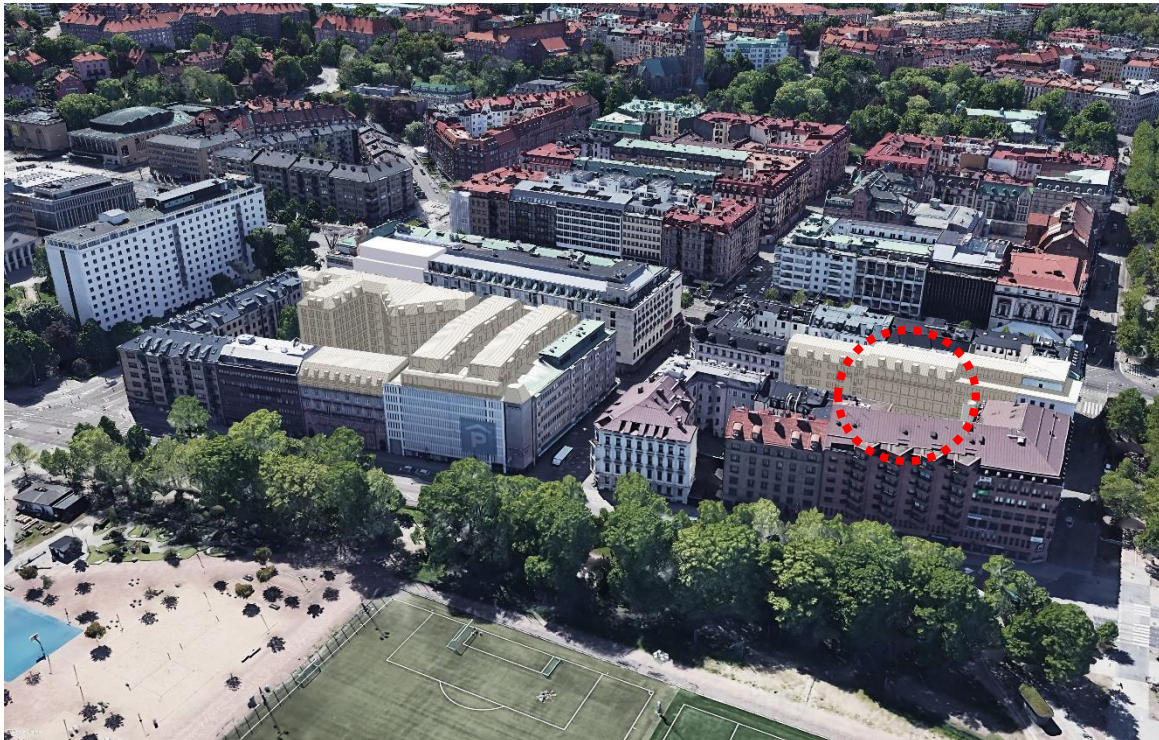
Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B (Lorensberg 53:2). Påbyggnation/tillbyggnation sett från Kristinelundsgatan mot Lorensbergsgatan. Aktuell byggnad med påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje. Från denna vinkel syns inte den indragna översta våningen.



Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad inklusive staket i sektion.

Lorensbergsgatan 3 (Lorensberg 53:3)

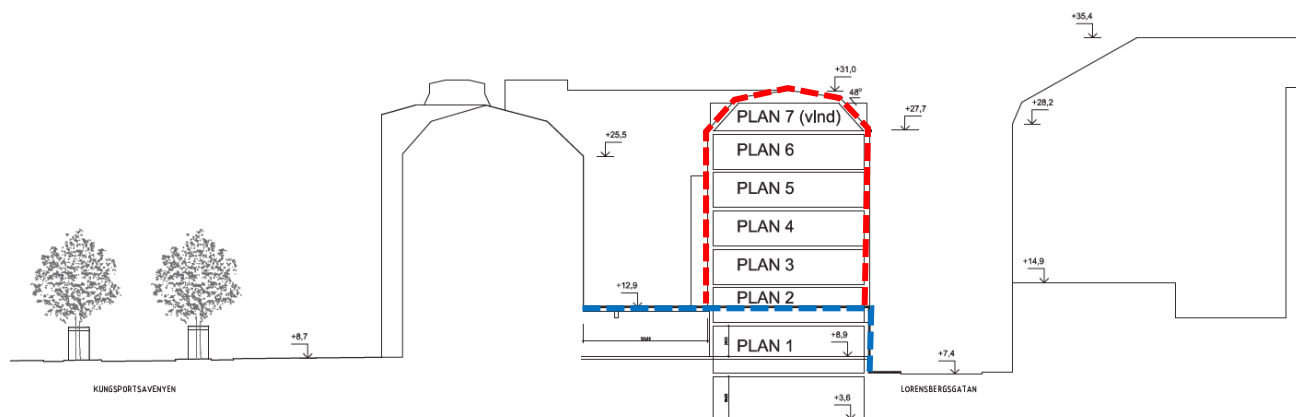
Byggnaden används idag som lager och består av en enkel envåningsvolym som är sammanbyggd med motstående byggnad mot Avenyn. Detaljplanen möjliggör att den befintliga byggnaden antingen rivs och ersätts av ny byggnad eller byggs på till sammanlagt sex våningar samt en sjunde vindsvåning. För att anpassa den nya bebyggelsen till befintligt taklanskap i kvarteret regleras volymen med byggnadshöjd, nockhöjd och att taket ska vara brutet sadeltak. Användningen regleras till kontor och centrumverksamheter där det ska finnas centrumverksamheter i bottenvåningen. Entréer ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan för att möjliggöra för en aktiv bottenvåning och ett liv på gatan.



Lorensbergsgatan 3 (Lorensberg 53:3). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



Lorensbergsgatan 3 (Lorensberg 53:3). Nybyggnation sett från Vasagatan mot Lorensbergsgatan. Aktuell nybyggnation markerad med röd streckad linje.



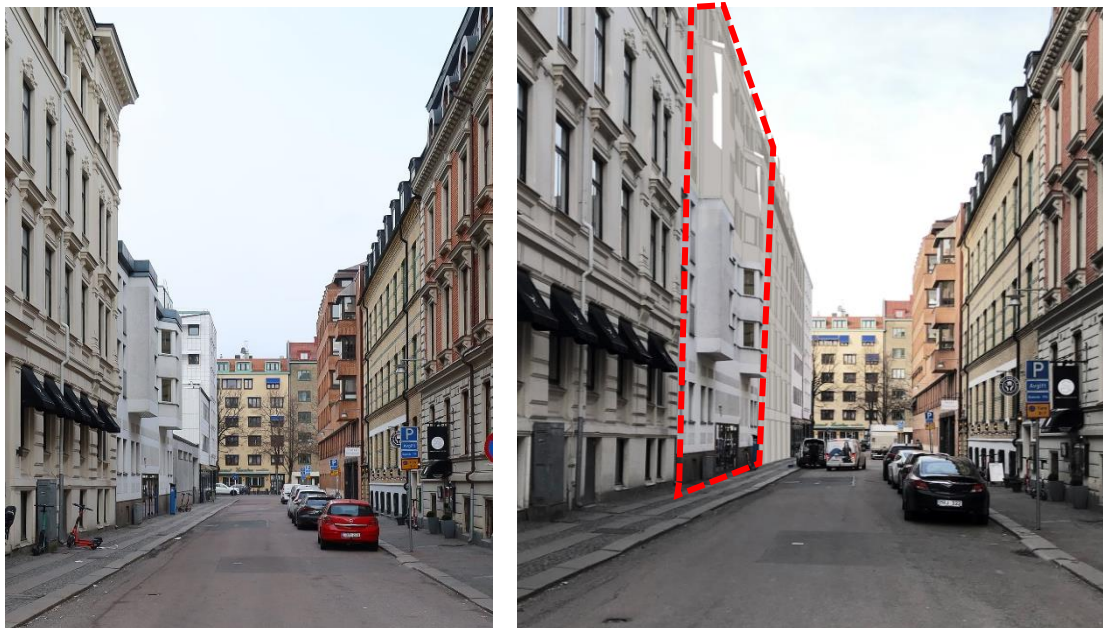
Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

Lorensbergsgatan 5 (Lorensberg 53:4)

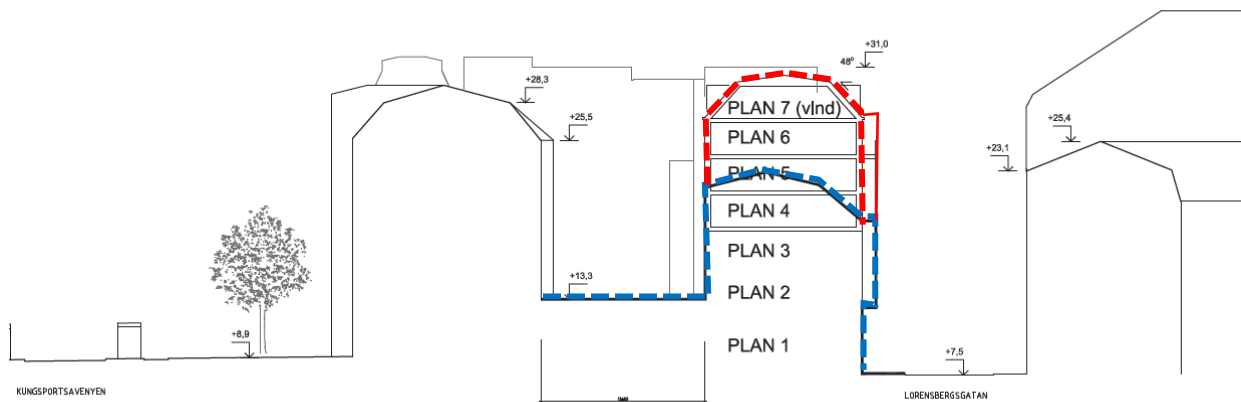
Byggnaden är idag ett bostadshus i tre våningar där bottenvåningen är sammanbyggd med motstående byggnad mot Avenyn. I den sammanbyggda delen finns lokaler och en förbindelsegång så att byggnaden idag har entréer både från Lorensbergsgatan och Avenyn. Detaljplanen möjliggör att befintlig byggnad kan byggas till genom påbyggnad med ytterligare tre våningar samt en fjärde vindsvåning. På den sammanbyggda delen finns en bostadsgård där den nya detaljplanen möjliggör uppförande av förråd, miljöhus, växthus eller liknande. Entréer ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan för att möjliggöra en aktiv bottenvåning. För att anpassa den nya bebyggelsen till befintligt taklanskap i kvarteret regleras volymen med byggnadshöjd, nockhöjd och att taket ska vara brutet sadeltak samt ha en markerad takfot.



Lorensbergsgatan 5 (Lorensberg 53:4). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell byggnad med påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



Lorensbergsgatan 5 (Lorensberg 53:4). Nybyggnation sett från Kristinelundsgatan mot Lorensbergsgatan. Aktuell byggnad med påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

Kungsporsavenyn 18 (Lorensberg 53:3) och Kungsporsavenyn 20 (Lorensberg 53:4)

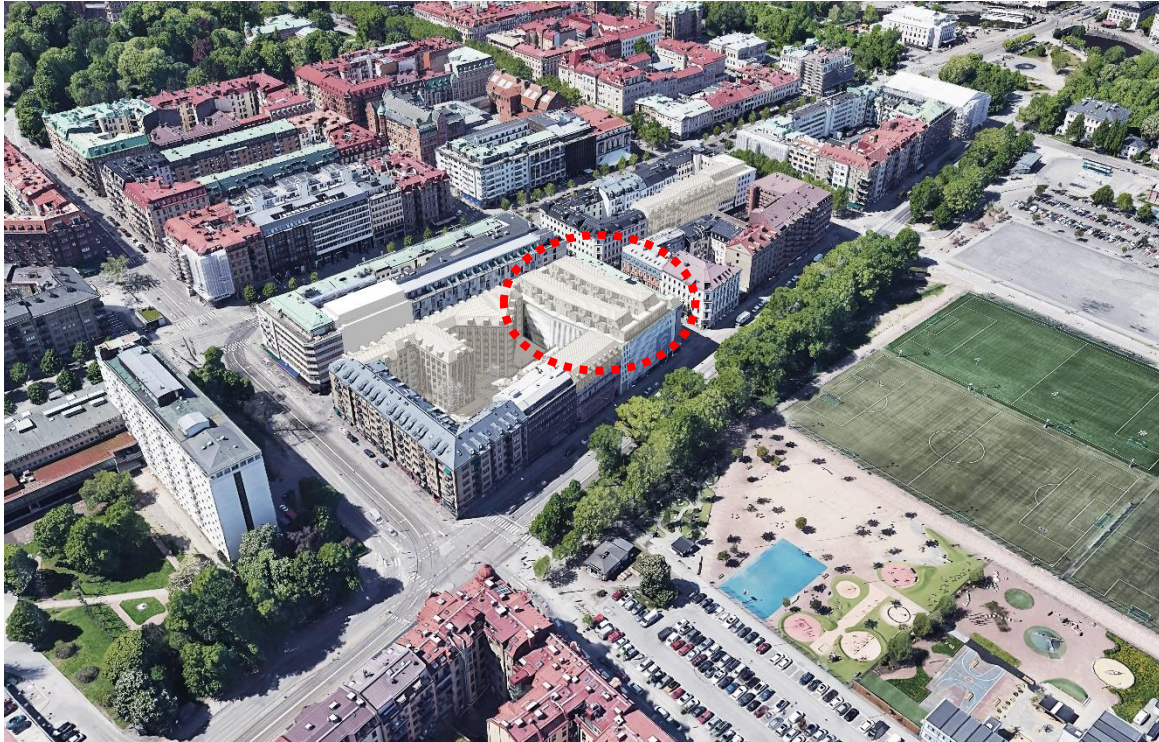
Byggnaderna på Kungsporsavenyn 18 och 20 används idag som kontor och till centrumverksamheter så som butiker. Fastigheterna ingår byggnadsminne XXI-187, är skyddade av kulturmiljölagen och omfattas av särskilda skyddsbestämmelser. Om det finns särskilda skäl, får Länsstyrelsen lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid mot skyddsbestämmelserna. Kulturmiljölagen (1988:950) 3 kap. 14 §. Den nya detaljplanen reglerar användningen till samma som befintlig. För att stärka skyddet för byggnaderna och underlätta vid eventuella förändringar regleras byggnaderna med både skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens fasad och takparti mot Kungsporsavenyn och varsamhetsbestämmelsen anger att vid byte av fönster ska dessa förhålla sig till den ursprungliga byggnadens utseende och material. Byggnaderna regleras även med rivningsförbud och utökad lovplikt rörande underhåll. Det innebär att underhåll som normalt sett inte är bygglovspliktigt så som fasadarbeten måste ha bygglov för att säkerställa att underhållsarbetet värnar om de kulturmiljövärden som byggnaderna innehar.



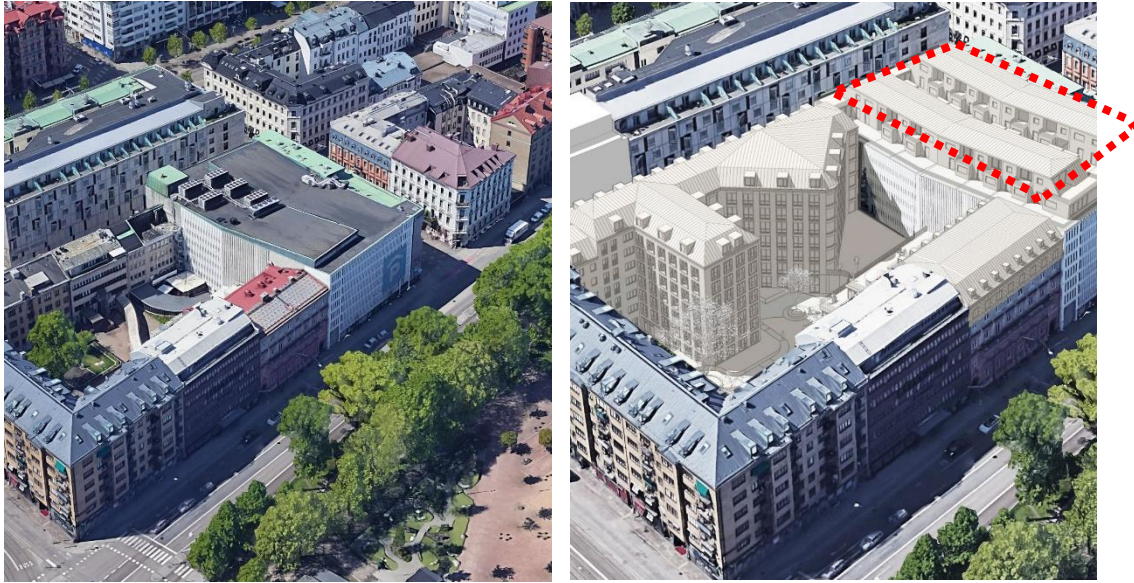
Kungsporsavenyn 18 (Lorensberg 53:3) och Kungsporsavenyn 20 (Lorensberg 53:4). Befintlig bebyggelse som regleras med bland annat skyddsbestämmelser för att bevara byggnaderna.

Lorensbergsgatan 10–12 / Kristinelundsgatan 13–15 / Södra Vägen 23 (Lorensberg 55:15)

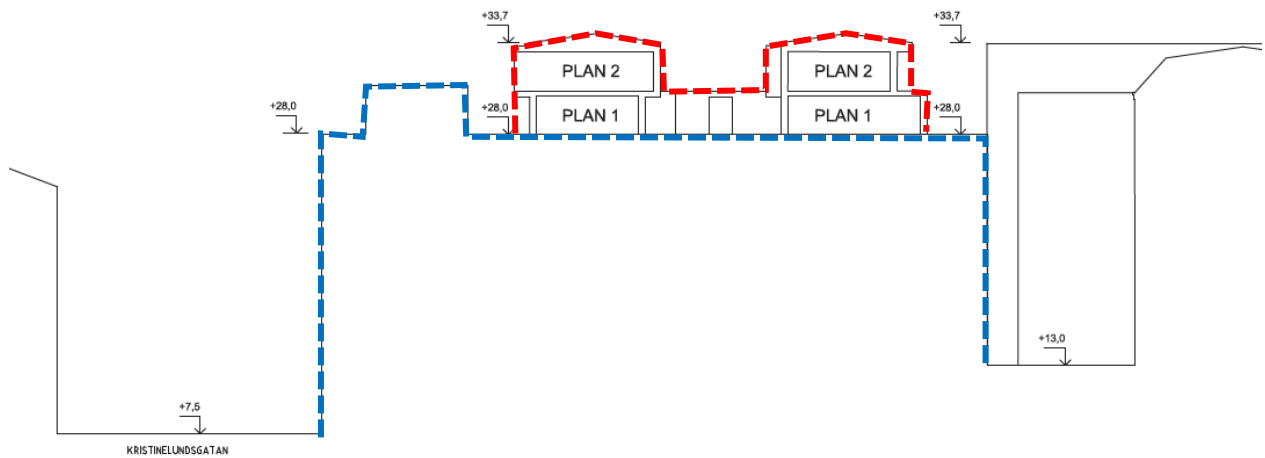
Byggnaden är idag framför allt ett parkeringshus men mot Kristinelundsgatan finns även kontor och viss centrumverksamhet. Byggnaden är i sex våningar där bottenvåningen är något indragen. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan byggas på med bostäder i två våningar i form av radhus på del av taket samt att det går att inreda studentbostäder mot Kristinelundsgatan i den befintliga byggnaden. I bottenvåningen tillåts endast att centrumverksamheter uppförs vilket överensstämmer med de befintliga lokalerna.



Lorensbergsgatan 10–12 / Kristinelundsgatan 13–15 / Södra Vägen 23 (Lorensberg 55:15). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell byggnad med påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



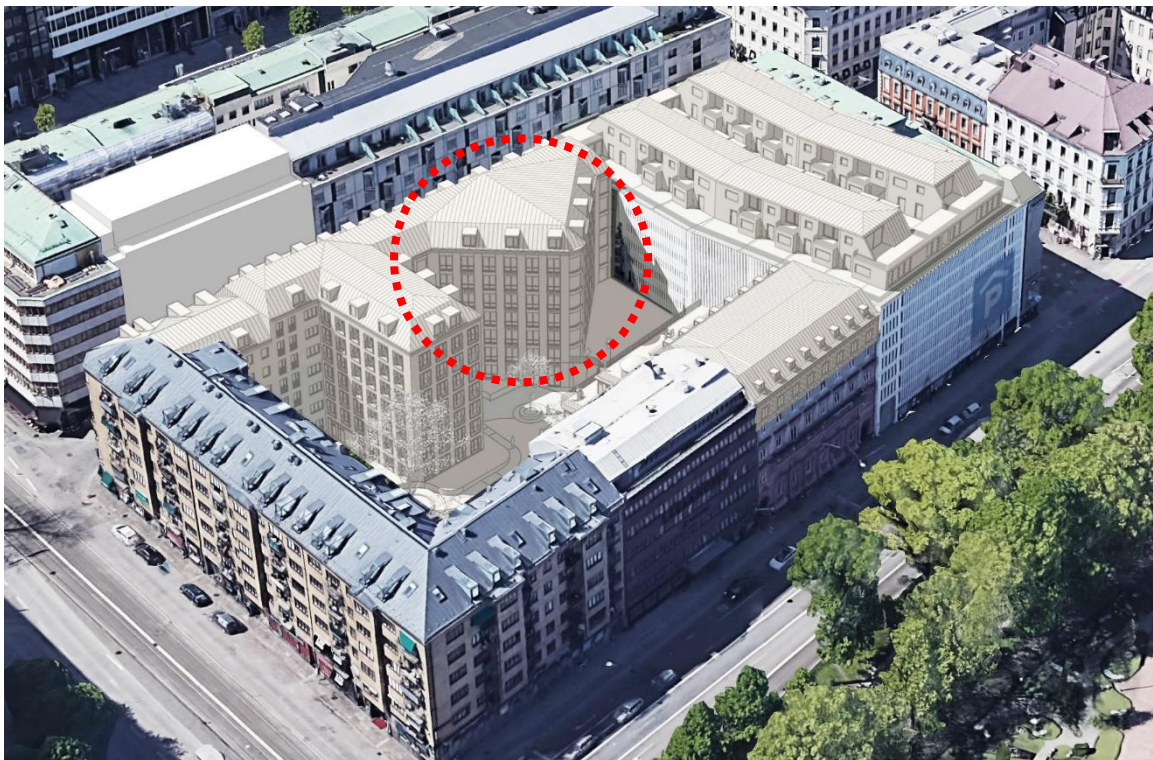
Lorensbergsgatan 10–12 / Kristinelundsgatan 13–15 / Södra Vägen 23 (Lorensberg 55:15). Nybyggnation sett ovanifrån med Heden och Södra Vägen i förgrunden. Aktuell byggnad med påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



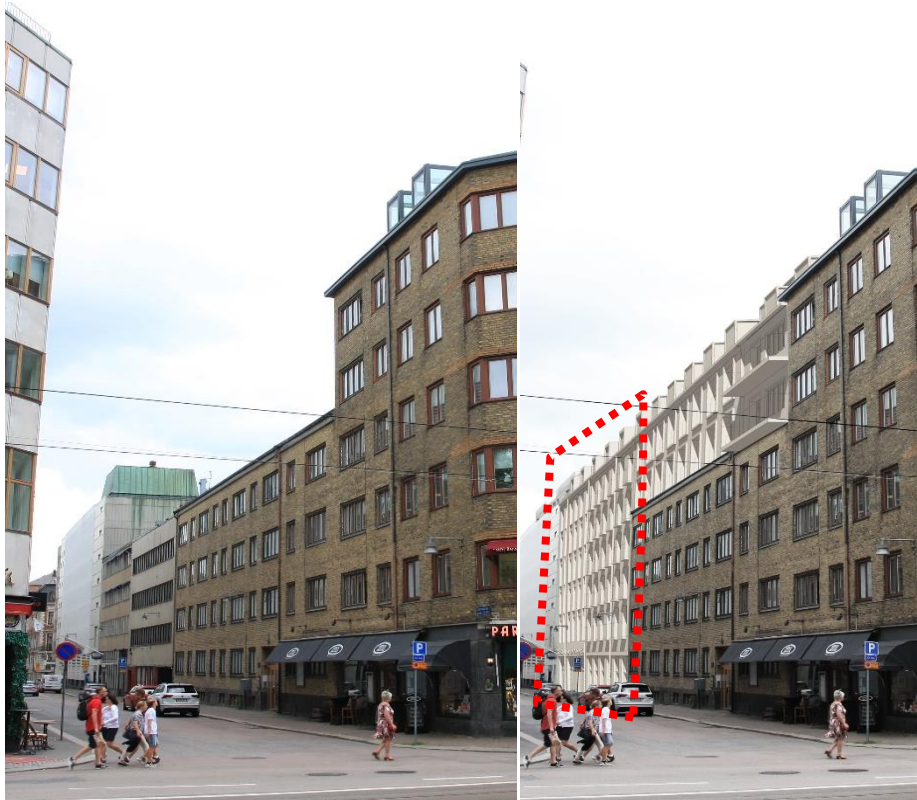
Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

Lorensbergsgatan 14 (Lorensberg 55:15) och Lorensbergsgatan 16 (Lorensberg 55:8)

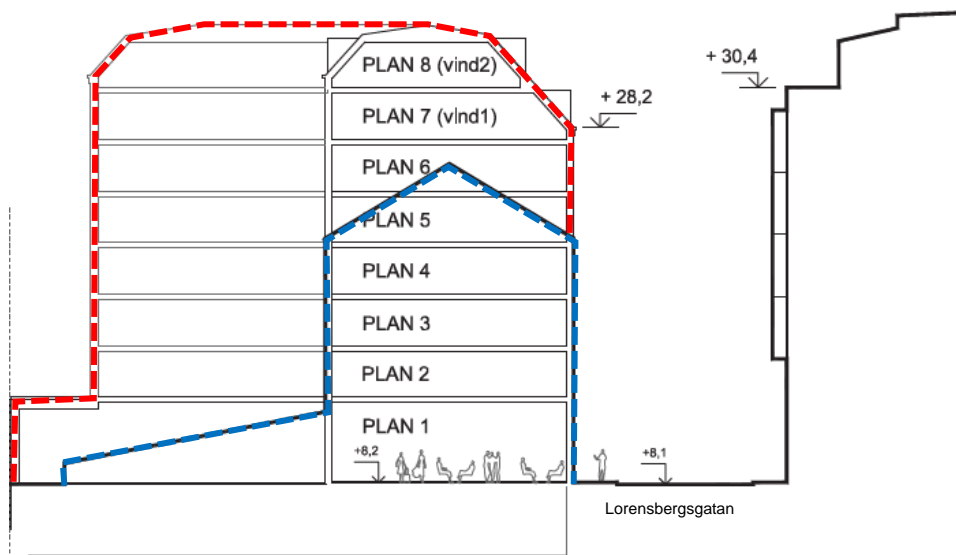
Båda de befintliga byggnaderna är i fyra våningar och används idag som kontor. Sammanbyggt med byggnaden på Lorensbergs 55:15 finns en nedfart till parkeringsgarage som går från fastigheten Lorensberg 55:15(2) till andra sidan Lorensbergsgatan. Detaljplanen möjliggör att befintliga byggnader kan rivras och ersättas med ny bebyggelse i åtta våningar där den översta våningen utgörs av vindsvåning mot gården och två våningar utgörs av vindsvåning med två ovanpåliggande rader av takkupor mot gatan. Inom byggnaderna möjliggörs för bostäder och centrumändamål så som kontor, restauranger och service. Det finns dock begränsningar på plankartan som är formulerade utifrån planens syfte, bedömd tillgång på dagsljus och för att ge förutsättningar för aktiva bottenvåningar. Till exempel så medges endast bostadsändamål från våning 2 och uppåt. I markplan möjliggörs för centrumverksamheter och bostadskomplement som till exempel miljörum, cykelrum, gemensamhetslokal, tvättstuga etc. anläggas. Mot gården får en triangelformad tillbyggnad uppföras som även innefattar nedfarten till ett parkeringsgarage. För att anpassa den nya bebyggelsen till befintligt taklandskap i kvarteret regleras tillkommande volym med andel takkupor, byggnadshöjd, nockhöjd och att taket ska vara brutet sadeltak.



Lorensbergsgatan 14 (Lorensberg 55:15) och Lorensbergsgatan 16 (Lorensberg 55:8). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell nybyggnation markerad med röd streckad linje.



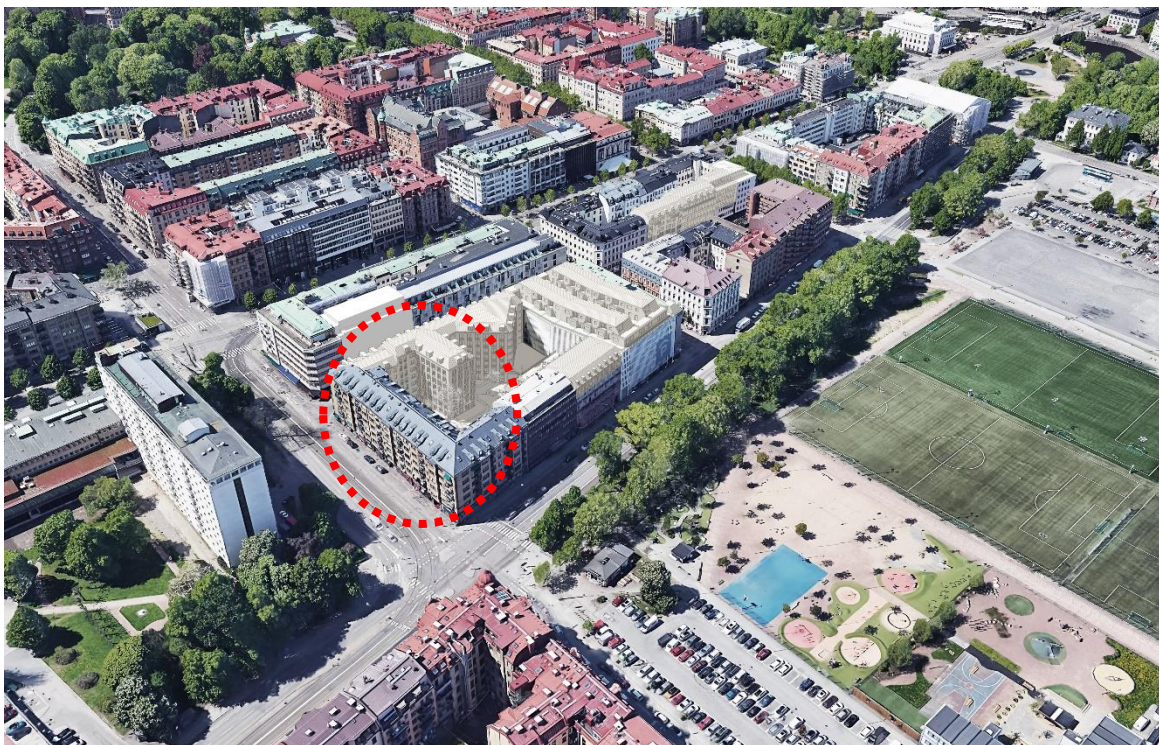
Lorensbergsgatan 14 (Lorensberg 55:15) och Lorensbergsgatan 16 (Lorensberg 55:8). Nybyggnation sett från Engelbrektsgatan mot Lorensbergsgatan. Aktuell nybyggnation markerad med röd streckad linje.



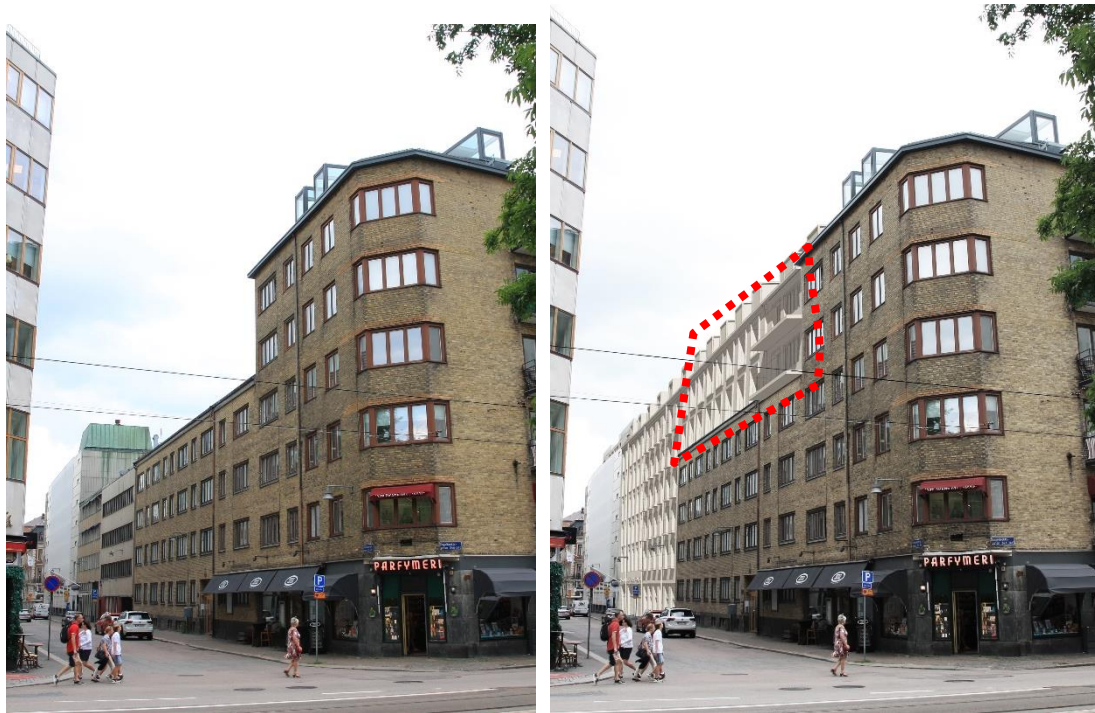
Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

Lorensbergsgatan 18–20 / Engelbrektsgatan 34A-C / Södra Vägen 29 (Lorensberg 55:14)

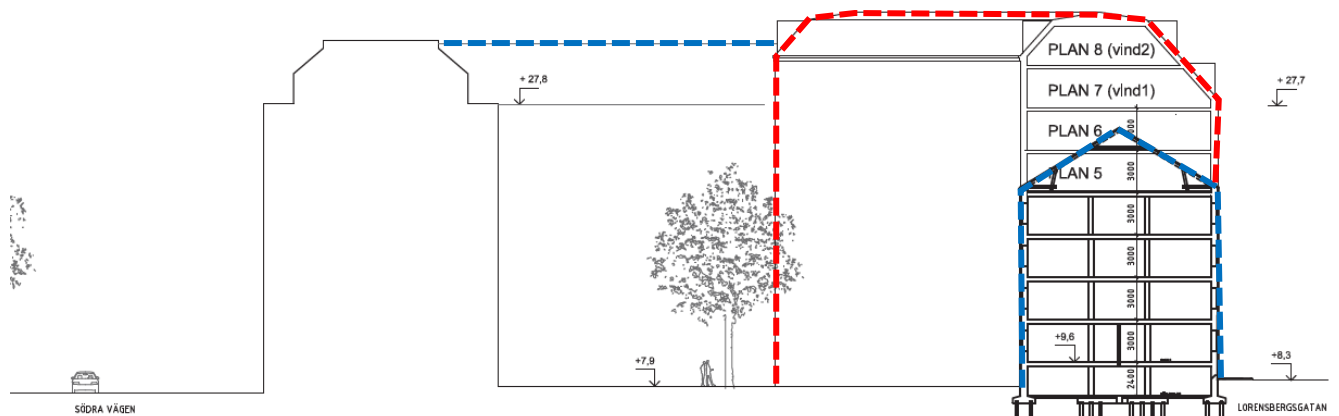
Byggnaden används idag för bostäder och centrumverksamheter så som butiker och restaurang. Mot Engelbrektsgatan och Södra vägen utgör befintlig byggnad sex våningar samt en vindsvåning, detaljplanen innebär inga förändringar i denna del av kvarteret. Mot Lorensbergsgatan utgör befintlig byggnad fyra våningar och här möjliggör detaljplanen ny bebyggelse i åtta våningar där den översta våningen utgörs av vindsvåning mot gården och två våningar utgörs av vindsvåning, med två ovanpåliggande rader av takkupor, mot gatan. Nockhöjden mot Lorensbergsgatan är en våning högre än befintlig bebyggelse mot Engelbrektsgatan. Byggnadshöjden är samma för befintlig och ny bebyggelse mot gatorna men en våning högre mot gården. Inom byggnaderna möjliggörs för bostäder och centrumändamål så som kontor, restauranger och service. Det finns dock begränsningar på plankartan som är formulerade utifrån planens syfte, bedömd tillgång på dagsljus och för att ge förutsättningar för aktiva bottenvåningar. Endast bostadsändamål möjliggörs från våning 2 och uppåt. I markplan möjliggörs för centrumverksamheter och bostadskomplement som till exempel miljörum, cykelrum, gemensamhetslokal, tvättstuga med mera. Den befintliga byggnaden mot Engelbrektsgatan får ingen förändrad användning och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende fasad och fönster. Befintlig byggnad får heller inte rivas. Skyddsbestämmelserna avser fasad. Neonskylten ”Parfymeri” mot Engelbrektsgatan får inte tas ned eller flyttas utan bygglov. Varsamhetsbestämmelserna avser att vid fönsterbyte ska dessa förhålla sig till den ursprungliga byggnadens utseende, så som fönstren såg ut när byggnaden uppfördes år 1935.



Lorensbergsgatan 18–20 / Engelbrektsgatan 34A-C / Södra Vägen 29 (Lorensberg 55:14). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell byggnad markerad med röd streckad linje.



Lorensbergsgatan 18–20 / Engelbrektsgatan 34A-C / Södra Vägen 29 (Lorensberg 55:14). Nybyggnation sett från Engelbrektsgatan mot Lorensbergsgatan. Aktuell påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.

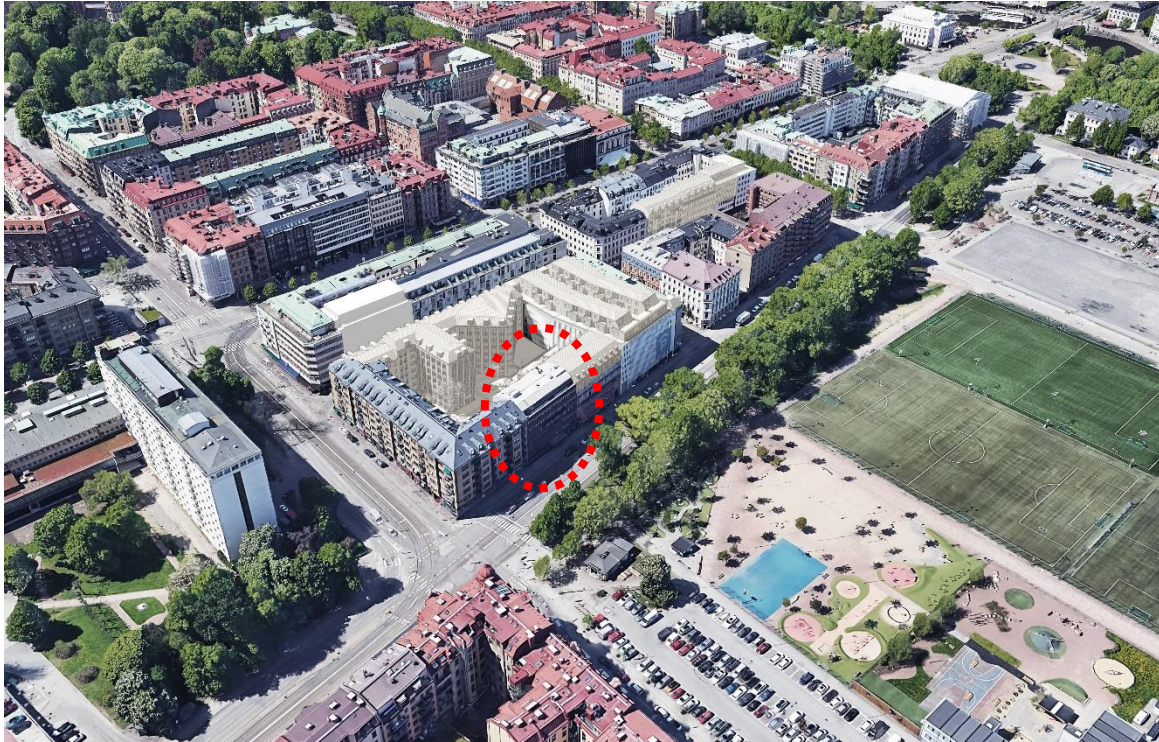


Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

SAMRÅDSHANDLING

Södra Vägen 27 (Lorensberg 55:4)

Byggnaden är idag i sju våningar, där den sjunde våningen är indragen från gatan. Byggnaden är idag en vårdinrättning med specialistmottagningar, vårdcentral och sjukgymnastik. I bottenvåningen finns även andra centrumverksamheter. Detaljplanen innebär inte några förändringar från befintlig användning och utseende/utformning.



Södra Vägen 27 (Lorensberg 55:4). Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell byggnad markerad med röd streckad linje.

Södra Vägen 25 (Lorensberg 55:3)

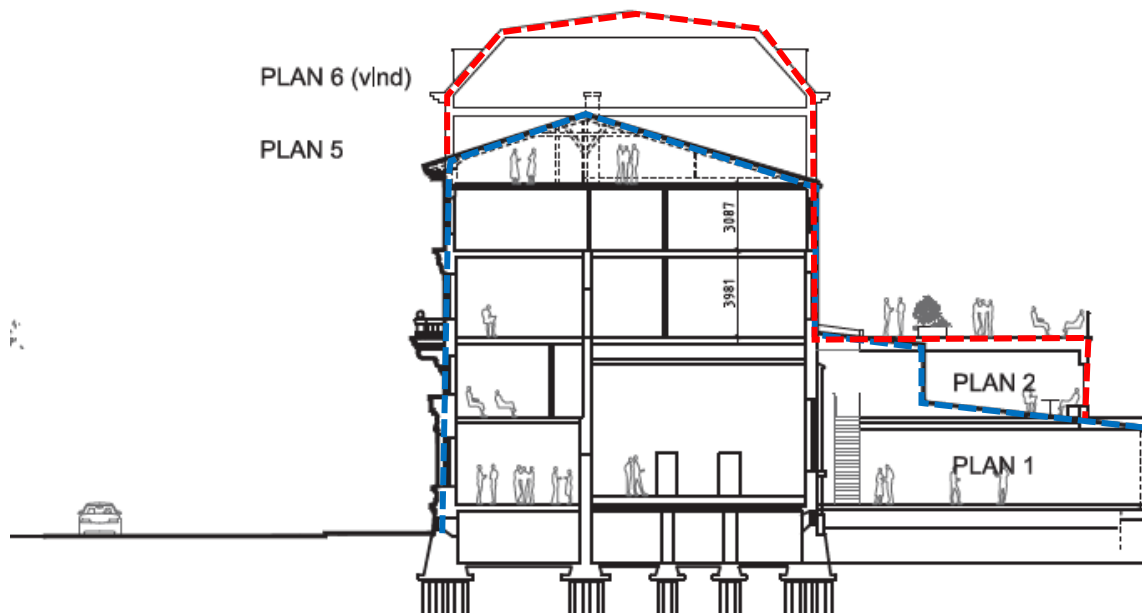
Byggnaden har tidigare varit tingshus men används idag som gymnasium. Byggnaden är i fyra våningar med en envånings utbyggnad mot gården. Den ursprungliga byggnaden är från 1887 men byggdes på med två våningar 1952. De två tidsepokerna går att se tydligt i fasaden mot Södra vägen där den ursprungliga byggnaden är rikt utsmyckad och tillbyggnaden relativt stram i uttrycket. Detaljplanen möjliggör en ny påbyggnad med en våning samt en vindsvåning och en påbyggnad i en våning på gårdsbyggnaden. I detaljplanen anges skydds- och varsamhetsbestämmelser för fasad och interiör. Byggnaden regleras även med rivningsförbud.



Flygbild med föreslagen byggnation i beige. Aktuell påbyggnation/tillbyggnation markerad med röd streckad linje.



Nuläge och fotomontage över nybyggnation sett från Södra Vägen. Färgerna på bilden är redigerade.



Blå linje illustrerar befintlig byggnad och röd linje illustrerar möjlig ny byggnad i sektion.

Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud införs på ett flertal byggnader.

I syfte att säkerställa ett bevarande av den ursprungliga bebyggelsens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag, förses fastigheterna Lorensberg 53:2, 53:3, 53:4 och 53:6 med skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud enligt PBL 4 kap. 16 §.

SAMRÅDSHANDLING

Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för varsamma ingrepp i stomme samt tak för att möjliggöra på- och tillbyggnation och/eller grundförstärkning av byggnaden.

Dagsljus

En översiktlig dagsljusanalys har tagits fram som redovisar befintliga och kommande dagsljusförhållanden. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram anvisningar för dagsljus med olika värden för tillåtna VSC (Vertical Sky Component) som används för att beräkna tillgången till dagsljus. För bebyggelse i kvarter och i innerstaden bör ett VSC-värde under 10% inte tillåtas och VSC under 12% bör endast tillåtas på mindre ytor av fasaden.

Tillkommande bebyggelses placering och höjd bedöms innebära stor negativ påverkan på befintlig bebyggelses tillgång på dagsljus i fasad. Inom planområdet har en mer detaljerad analys gjorts som visar att de rum under VSC 12% som berörs i befintlig byggnad (inom Lorensberg 55:14) innehåller trapphus, service, kök och lokal. För att minska den negativa påverkan som tillbyggnaden har på befintlig byggnad bör inte balkonger uppföras mot denna sida. Något som bevakas i bygglovsskedet.

För de tillkommande byggnaderna är tillgången på dagsljus sämst i hörnlägena och i markplan varför en planbestämmelse reglerar att man inte får uppföra bostäder i de första våningsplanet varken mot gård eller gatan. De rum i tillkommande bebyggelse, som enligt VSC analysen har sämst förutsättningar för invändigt dagsljus, har studerats vidare med en dagsljusfaktorsimulering. I simuleringen har schematiska fönster placerats in i möjlig planlösning. Genom medveten gestaltning och fönsterstorlekar samt materialval bedöms dagsljuskraven kunna uppnås i alla rum i våning 2 och uppåt.

För att uppnå gällande riktlinjer kring dagsljus behöver planlösningar studeras noggrant i det fortsatta planarbetet och i bygglovsskedet. Bedömningen är att dagsljusförhållandena är tillräckliga för att en bebyggelse enligt förslaget i detaljplanen kan genomföras.

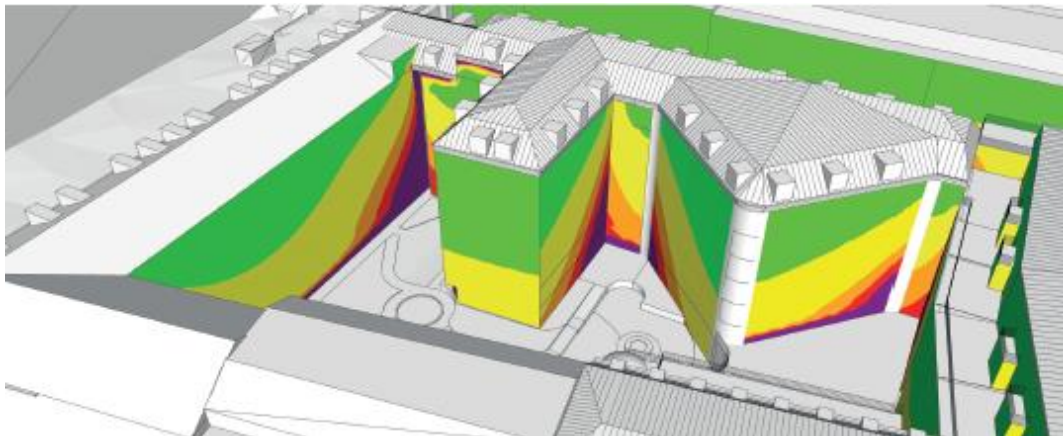


Bild från VSC-analysen som visar tillkommande bebyggelse på gården inom det södra kvarteret (kv Glimmingehus). Lila indikerar ett värde under 10%, röd 10-12%, orange, 12-15%, gul 15-25% och grön över 25%.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Tillfart till området, för både bil, gång och cykel, kommer även fortsättningsvis ske från Lorensbergsgatan, Avenyn och Södra vägen. Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och inga förändringar gällande gator för bil, gångtrafikanter eller cyklister kommer att ske. Däremot finns en önskan om en utveckling av Lorensbergsgatan i samband med planens genomförande. Det som sker på kvartersmark kommer på olika sätt påverka gatan utanför beroende på innehåll och verksamheter och bidrar till en aktivering av gatan vilket är positivt för att ändra dess identitet från bakgata till centrumgata. In och utfarter regleras inte i planen men bedöms kunna ligga kvar i nuvarande lägen.

Parkering / cykelparkering

En mobilitet- och parkeringsutredning för alla berörda fastigheter har tagits fram gemensamt. Mobilitet- och parkeringsutredning visar behovet för ny- och tillbyggnad enligt gällande riktlinjer och anvisningar. Det parkeringsbehov som detaljplanen genererar planeras att till största del förläggas till befintliga parkeringsanläggningar inom detaljplanen. Göteborgslokaler anlägger även vid framtagandet av denna utredning en parkeringsanläggning strax utanför detaljplanen vid Engelbrektsgratan 69–71, där de planerar att förlägga sina parkeringsplatser för bil. Parkeringsbehovet för bil bedöms därmed kunna hanteras av befintliga parkeringsanläggningar samt Göteborgslokalers nybyggda parkeringsanläggning. Med tanke på den centrala lokaliseringen av planområdet bedöms det finnas god tillgång till ett flertal bilpooler i närområdet. För att säkerställa tillgången på de parkeringsplatserna som hänvisas till ska avtal upprättas.

Bilparkering för rörelsehindrade planeras att förläggas till befintliga parkeringsanläggningar samt till allmän platsmark, eftersom all kvartersmark i anslutning till entréer är bebyggd. Detta gäller även för platser för lastning och lossning. Det är i detta planskede inte fastställt att behovet kommer kunna lösas på allmän platsmark eftersom allmän plats inte kan låsas till en fastighet. Men enligt Mobilitet- och parkeringsutredningen ska utrymmet inte nyttjas till något mer prioriterat ändamål inom en överskådlig framtid, samt att det krävs ytterligare samverkan kring lösningen innan granskning av detaljplanen.

Parkeringsbehovet för cykel bedöms till största del även det kunna hanteras i befintliga anläggningar samt planerade nyanläggningar av cykelrum och/eller cykelgarage. Då all kvartersmark i anslutning till entréer är bebyggd behöver cykelparkering för besökare till planerad centrumverksamhet anläggas på allmän plats, något som är förankrat gentemot stadens trafikreglering.

Tillgänglighet

Planområdet omfattar befintliga byggnader som avses byggas på eller till samt nybyggnation. I nuläget finns inte tillgängliga entréer i alla byggnader då dessa är uppförda innan krav på tillgänglighet ställdes. I och med ombyggnad av dessa byggnader ska tillgängliga entréer anordnas. Eventuella ramper eller liknande som behöver uppföras ska ske inom kvartersmark. Detaljplanen innehåller inga regleringar rörande tillgänglighet utan detta bevakas i bygglovsskedet.

Service

Planen genererar ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Behovets storlek är kopplat till antal bostäder som planen möjliggör och behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet när tillkommande volym är fastslagen. Det är i dagsläget brist på grundskoleplatser i centrala staden och behovet tillgodoses för närvarande genom provisoriska lokaler. Utbildningsförvaltningen/Stadsfastigheter undersöker möjligheten att bygga ut befintliga skolor och förskolor för att tillskapa flera platser.

Bottenplan på de nybyggnader som tillkommer inom planområdet kommer att inrymma verksamheter så som restauranger och caféer vilket aktiverar gatan och bidrar till mer rörelse i gaturummet.

Friytor och naturmiljö

Planområdet omfattar två kvarter som har en liten del friyta på gård för lek och rekreation. Planområdet ligger nära flertalet parker och lekplatser så som bland annat Exercisparken och Vasaparken. Dessa kan möta behovet av lek och rekreation, men detaljplanen möjliggör ett tillägg på cirka 150 nya bostäder vilket innebär ett ökat tryck och slitage. Därför behövs förstärkningsåtgärder på allmän plats utanför planområdet. Vilka åtgärder som krävs kommer att utredas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Sociala aspekter och åtgärder

Lorensbergsgatan upplevs idag som en mörk bakgata. Få människor väljer att röra sig längs gatan som idag präglas av många garageutfarter och trafik. Planförslaget bidrar till en aktivering och omvandling av Lorensbergsgatan vilket är positivt för att ändra gatans identitet från bakgata till centrumgata. Att vända identiteten från bakgata till centrumgata minskar även barriäreffekten gatan har idag.

Funktionsblandningen mellan bostäder, kontor och verksamheter så som restauranger gör att det finns liv och rörelse på gatan under dygnets alla timmar. Närheten till kollektivtrafik, service, arbetsplatser osv. innebär att det finns goda möjligheter till ett fungerande vardagsliv.

Inom planområdet planeras för en blandning av bostadsstorlekar för att kunna möta kraven på bland annat buller och dagsljus. Blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer är positivt då det bidrar till en minskad bostadssegregation, där människor med olika behov och bakgrund får möjlighet att hitta en bostad som passar dem.

Inom planområdet finns få möjligheter till nya gårdsmiljöer för barn och unga. Det finns dock god tillgänglighet till parker och lekplatser där behoven kan uppfyllas. Det är dock svårt för barn och unga att självständigt ta sig till dessa områden då flertalet större vägar måste korsas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändrad markanvändning och genererar få mängder tillkommande dagvatten. Cirka 8 m³ dagvatten inom kvarteret Glimmingehus och 5 m³ dagvatten inom kvarteret Örup behöver fördröjas för att uppfylla Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning per reducerad area.

För dagvattenhantering föreslås därmed att innergårdar och de takytor som lutar mot innergårdar avvattnas till dagvattensystem på innergårdarna. För att rena dagvatten föreslås anläggning av biofilter på kvarterens innergårdar. Med detta reningssteg understiger alla föroreningshalter riktvärdena. De takytor som lutar ut mot gata avvattnas via stuprör till befintligt dagvattensystem i gatorna. På grund av brist på utrymme på allmän platsmark utanför kvarteren kommer detta vatten inte genomgå rening.

Inom området finns koppartak, dessa måste anmälas till miljöförvaltningen och dagvattnet från dem måste renas. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för recipienten negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år inte ökar efter exploatering utan minskar efter rening jämfört med befintlig situation.

Rörande skyfall så finns det risk att vatten ansamlas och blir stående kring byggnader vid skyfall. Eftersom ny bebyggelse inte ska skadas vid översvämning ska marginalen vara minst 0,2 m till färdigt golv om inte byggnaden på annat sätt kan säkras. Vattendjupet ska inte vara mer än 0,2 m vid nya byggnaders entréer för att säkra tillgängligheten och möjliggöra evakuering i samband med översvämning. Efter planens genomförande finns en risk att framkomligheten på Lorensbergsgatan och Kristinelundsgatan inte uppfyller kraven enligt TTÖP. Dock så vetter byggnaderna inom planområdet ut mot en gård som ger möjlighet till evakuering via gården och ut på Kungsportsavenyn respektive Södra vägen. Dessa gator har inga problem med översvämning och utrymning kan därför ske via annan entré mot dessa gator som ett komplement.

Vatten och avlopp

Planområdet är välförsörjt med allmänt VA-ledningsnät och det finns flertalet anslutningspunkter som går att ansluta till. Kapaciteten behöver ses över.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploator kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Det finns fjärrvärme i området som det går att ansluta till.

El och tele

Det finns flertalet ledningar i området. Ledningarna är framför allt förlagda i gata vilket innebär att behovet av flytt av ledningar är litet för att kunna genomföra planen.

Beställning av utsättning och eventuell undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

SAMRÅDSHANDLING

Övriga ledningar

Det finns gasledningar delvis längs Lorensbergsgatan, Kristinelundsgatan och Engelbrektsgatan. Dessa bedöms inte beröras av planläggningen.

Avfall

Lorensbergsgatan utformning är bra utifrån avfallshantering då det är lätt att stanna på gatan utan att sopbilen stoppar upp trafikflödet. Avfallshämtning sker idag från Lorensbergsgatan men även via p-huset, där sopbilen kör in i p-huset för att hämta avfallet vilket bedöms fortsatt fungera efter planens genomförande.

Rum för avfallshantering ska finnas i bottenplan så att det är lätt för både boende och avfallshanterare att få åtkomst.

Närmaste återvinningstation finns längs Engelbrektsgatan vid hotell Heden, cirka 300 meter från planområdet.

Övriga åtgärder

Buller

Bullerutredningar visar att buller från väg- och spårtrafik ligger under riktvärde 60 dBA (ekvivalent ljudnivå) vid de flesta beräknade fasaders våningsplan med några undantag. För de flesta fasaderna som vetter mot vägar överskrids riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Förutsatt att bostäder har tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärden kan ytterligare uteplatser anläggas även om riktvärden överskrids. För bostäder vid fasader som berörs av överskridande kan riktvärden fortfarande klaras om bostäder vid överskridande fasader får tillgång till fasader som klarar villkor för dämpad sida vilket säkerställs i plankartan med planbestämmelse om buller.

För buller från teknisk utrustning (fläktar) gäller olika riktvärden dagtid, kväll/helg och nattetid. För att bostäder ska kunna utföras utan restriktioner (zon A) får den ekvivalenta ljudnivån vara högst 50 dBA dagtid, högst 45 dBA kväll/helg och högst 45 dBA nattetid. Bostäder med ljuddämpad sida och bulleranpassning (zon B) kan uppföras om ljudnivån är högst 60 dBA dagtid, högst 55 dBA kväll/helg och högst 50 dBA nattetid. Om dessa ljudnivåer överskrids bör bostäder inte medges (zon C). För ljuddämpad sida och uteplats gäller högst 45 dBA dagtid, kväll och helg samt 40 dBA nattetid. Beräkningarna visar att ljudnivåer vid flertalet fasader överstiger riktvärde för Zon C 50 dBA ekvivalent ljudnivå under nattperioden. För tvåvåningsbostäder som planeras vid Lorensberg 55:15 överstiger fasadljudnivåer 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta bostaden.

Åtgärdsförslag beräknas med inriktningen att klara riktvärdena för Zon B, vilket har något högre riktvärden vid exponerad sida men lägre riktvärden vid ljuddämpad sida. Då fläktarna är i drift kontinuerligt över dygnet, förutom fläktarna på fastigheten Lorensberg 55:3 vilka är avstängda nattetid, blir riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid exponerad sida samt riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid ljuddämpad sida styrande. För att klara riktvärdet 50 dBA vid exponerad sida och 40 dBA vid ljuddämpad sida vid fasad beräknas åtgärder i form av avskärmning behövas.

Avskärmning styrs inte i plankartan utan hanteras i bygglovsskedet. För att inte nya fläktar ska innebära problem styrs placering av dessa genom bestämmelse som anger att dessa ska samordnas och placeras så att riktvärden för buller för tyst sida uppnås.

Luft

Översiktliga spridningsberäkningar av kvävedioxid (NO₂) visar att halterna av NO₂ riskerar att tangera eller överskrida miljökvalitetsnormerna (MKN) vid planområdet, exempelvis i gaturummet kring Engelbrektsgatan. På grund av risk för överskridande av MKN avseende NO₂, har en detaljerad luftutredning tagits fram som tar hänsyn till byggnadseffekter. För övriga luftföroreningar bedöms det inte finnas risk för överskridanden. Luftmiljöutredningen visar att årsmedelvärdet och 98-percentilen för timmedelvärdet underskrider MKN men överskrider miljökvalitetsmålet *Frisk luft* både i nuläge och med utbyggnadsalternativet. 98-percentilen för dygnsmedelvärdet överskrider MKN vid Lorensbergsgatan på grund av emissionerna genererade av parkeringshuset, där halterna är lägre i utbyggnadsalternativet än i nollalternativet. I utbyggnadsalternativet är antalet p-platser färre än för nollalternativet eftersom delar av parkeringshuset kommer att byggas om för att göra plats för bostäder på taket. Övriga åtgärder som kan göras på parkeringshuset, för att minska halterna i gaturummet, är att se över hur parkeringarna i de lägre våningsplanen används och förbättra ventilationen.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

En sammanvägd bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Planförslaget innebär inte att någon ny mark tas i anspråk men ökar däremot trycket på omgivande parker och slitaget på dessa. Förslag på förstärkningsåtgärder i befintliga parker är därför under framtagande och omfattningen av dessa kommer att ställas i relation med antal nya bostäder och är en förutsättning för planens genomförande.

Fastighetsindelning

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsplan för området, 1480K-III-2348 ”55-Glimmingehus i Lorensberg” upphävs. Inga andra ändringar rörande fastighetsindelning föreslås.

Det finns ett pågående ärende att överföra Lorensberg 55:15 till Lorensberg 55:8. Förrättningen är vilande i väntan på att detaljplanen får laga kraft.

Befintlig 3D fastighet (Lorensberg 53:7), med tillhörande servitut och gemensamhetsanläggningar, inom fastigheten Lorensberg 53:4 föreslås inte ändras.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

I anslutning till planområdet finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av angränsande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bör inrättas för gården för fastigheterna: Lorensberg 55:4, 55:8, 55:14 och 55:15. Andelstal i befintliga gemensamhetsanläggningar kan behöva justeras.

Servitut

Inom planområdet finns ett flertal servitut. Eventuell påverkan på dessa servitut utreds i det fortsatta planarbetet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Deläggande fastighetsägare i eventuellt blivande gemensamhetsanläggningar ansöker om och bekostar erforderlig anläggningsåtgärd för berörda bostadsfastigheter.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatörerna avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatörerna förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen för förstärkningsåtgärd i närliggande park och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörerna och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive påverkan på allmän plats. För exploatörerna innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende eventuell utbyggnad/ombyggnad av allmän plats m.m.

SAMRÅDSHANDLING

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för flera fastigheter ska träffas mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter innan detaljplanen antas.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2024

Granskning: 2 kvartalet 2025

Antagande: 4 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas får den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2026

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Inom ramen för aktuell detaljplan har avvägningar gjorts mellan olika intressen. Det finns ett stort behov av fler bostäder i centrala Göteborg. Att förtäta i redan befintliga miljöer är gynnsamt då redan befintlig infrastruktur kan nyttjas och det är nära till kollektivtrafik och service. Vid exploatering i befintliga stadsstrukturer är det viktigt att ta hänsyn till befintliga kulturvärden och hur ny bebyggelse påverkar dagsljus och solljus.

Föreslagen ny bebyggelse innebär ett tillskott av cirka 150 nya bostäder samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och de nya byggnaderna anpassas delvis till detta och den omgivande bebyggelsen genom begränsning av höjd, takutformning och fasader. Detaljplanens huvudsakliga negativa konsekvens på riksintresset kommer av den tillkommande bebyggelsens stora skala som eliminerar möjligheten att uppleva stadsdelens ursprungliga planeringsideal om förbättrade luft- och dagsljusförhållanden, som tog sitt uttryck i en volymmässig kontrast med lägre byggnadshöjder längs smalare bakgator jämfört högre byggnader vid breda huvudstråk. Bedömningen av påtaglig skada görs av Länsstyrelsen.

Tillbyggnaderna har påverkan på solljus- och dagsljusinsläpp i befintlig bebyggelse både inom och i anslutning till planområdet. I föreslagen detaljplan regleras även att bostäder inte får uppföras i bottenvåningen på grund av de dåliga dagsljusförhållandena.

SAMRÅDSHANDLING

Bedömningen är att dagsljusförhållandena är tillräckliga för att en bebyggelse enligt förslaget i detaljplanen kan genomföras.

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Ett genomförande av detaljplanen innebär att föroreningshalterna på omkringliggande gator blir bättre eftersom antalet parkeringsplatser för bilar i parkeringshuset minskar, dock överskrids miljökvalitetsmålet *Frisk luft* både i nollalternativet och utbyggnadsalternativet.

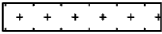
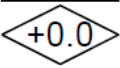
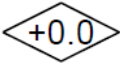
Motiv till detaljplanens reglering

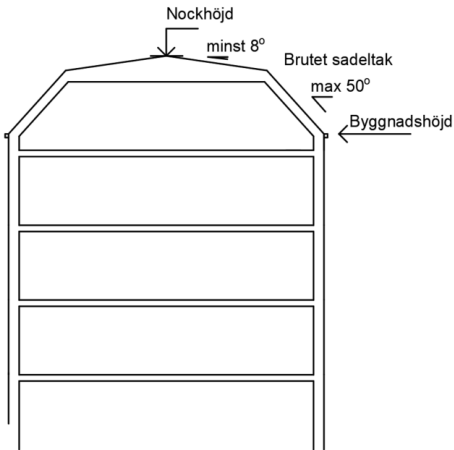
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en utökning av byggrätter, framförallt för att tillskapa fler bostäder i innerstaden samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter i bottenvåningarna för att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö. Vidare är syftet med planen att bekräfta pågående användningar samt säkerställa bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet.

Sammanställning av planbestämmelser

Detaljplanen startades 2020-09-11. Planbestämmelsekatalog uppdaterad 2021-10-14 tillämpas. Nedan redovisas alla planbestämmelser i en lista med en motivering till regleringen.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
Användningsbestämmelser för kvartersmark		
B	Bostäder	Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder. Endast studentbostäder kan uppföras mot Kristinelundsgatan då bostäderna måste understiga 35 kvm för att uppfylla gällande bullerförordning samt innebär lågt eller inget parkeringsbehov.
B ₁	Studentbostäder	
C	Centrum	Gällande detaljplaner innefattar redan centrum, detaljhandel, kontor, parkeringshus och gymnasium. För att uppnå en blandstad föreslås dessa kvarstå men ändras till modern lydelse och innebörd där tex kontor och detaljhandel ingår i Centrumändamålet.
P ₁	Parkeringshus	
S ₁	Skola, endast gymnasium och/eller vuxenutbildning	
Egenskapsbestämmelser		
<i>Bebyggandets omfattning</i>		
e ₁	Utöver angiven byggnadshöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd av 3,5 meter över angiven nockhöjd med sammanlagt	Bestämmelsen möjliggör att mindre bostadskomplement kan förläggas på upphöjd gård för att klara tillgänglighetskrav och underlätta vid tex avfallshämtning.

	högst 50 m ² byggnadsarea.	
e ₂	Utöver angiven nockhöjd får egenskapsområdet bebyggas med bostäder upp till en högsta nockhöjd på +35 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av radhus på befintligt tak.
	Endast komplementbyggnader. Bjälklag får underbyggas.	För att skapa en gård med goda kvalitéer får komplementbyggnader uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Bjälklaget får underbyggas vilket är vanligt på de befintliga gårdarna.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	För att anpassa bebyggelsen till omgivningen regleras bebyggelsen med både nockhöjd och byggnadshöjd där det bedömts nödvändigt.
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.	Högsta byggnadshöjd används endast på byggrätter som inte har annan bestämmelse som reglerar byggnadshöjden i förhållande till intilliggande takfot eller för byggnader som föreslås uppföras med platta tak.
<i>Byggnadens användning</i>		
e ₃	Endast centrumändamål och bostadskomplement så som miljörum, cykelrum, tvättstuga, gemensamhetslokal och liknande får uppföras i markplan.	För att aktivera Lorensbergsgatan får endast centrumverksamhet så som restaurang, kontor eller butik uppföras i bottenvåningen mot gata. Mot gård får inte bottenvåningen utgöras av bostäder då det inte är lämpligt utifrån dagsljuskrav. För byggrätter som omfattar bostäder får bostadskomplement förläggas i bottenvåningen.
e ₄	Endast bostadsändamål tillåts från våning 2 och uppåt.	Bestämmelsen är formulerad utifrån planens syfte att tillskapa fler bostäder i innerstaden.
<i>Utformning</i>		

f ₁	Minst en entré ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan.	För att aktivera Lorensbergsgatan måste minst en entré per egenskapsområde förläggas mot Lorensbergsgatan så att det inte blir en helt sluten fasad längs gatan.
f ₂	Taket ska vara brutet sadeltak.	<p>Tak ska till form och materialitet inordna sig i befintligt taklandskap. Planområdet omfattar flertalet byggnader som innehåller kulturvärden vilka beskrivs i detalj i genomförd kulturmiljöutredning.</p> <p>Utformningsbestämmelserna syftar till att säkerställa ett bevarande av dessa värden för framtiden.</p> 
f ₃	Takkupor får uppföras och uppta högst 40% av längsgående fasads längd per våningsplan samt ska vara indragna 0,4 meter från fasadliv.	<p>Tak ska till form och materialitet inordna sig i befintligt taklandskap och med tilltagen tydlighet säkerställa gaturummets tidigare skala. Indrag säkerställer att inga frontespiser får uppföras.</p> <p>I det södra kvarteret föreslås dubbla rader takkupor mot gatan. För att minska påverkan på omgivningen (från marknivå) är byggnadshöjden samma eller lägre än befintlig bebyggelse mot gatan men möjliggör en högre nockhöjd och två vindsvåningar indraget från den markerade byggnadshöjden/takfoten.</p>
f ₄	Takfot ska vara markerad och ska till höjd ansluta till eller underordna sig takfot i befintlig	Syftet är att säkerställa att den nya bebyggelsen upprätthåller alternativt förstärker den grundläggande principen om sammanhållen rak takfotslinje mellan husen.

	hörnbyggad mot Vasagatan respektive Engelbrektskatan	
<i>generell</i>	Vid påbyggnad ska tidigare takfot tydligt framträda i ny fasad mot gata	Syftet med bestämmelsen är att bevara möjligheten att avläsa bebyggelsens referenser till det sena 1800-talets planeringsideal om förbättrade ljus och luftförhållanden.
<i>generell</i>	Större tekniska anläggningar (tex fläktaggregat, hisstoppar, kylanläggningar) ska inrymmas inom tillåten byggnadsvolym	Tak ska till form och materialitet inordna sig i befintligt taklandskap som utgår från det sena 1800-talets planideal. Därför ska större volymskapande anläggningar inrymmas i tillåten byggnadsvolym utifrån byggnadshöjd, nockhöjd och takkupor. Mindre icke volymskapande anläggningar som till exempel stegar, staket, skorstenar, solceller och antenner får uppföras över högsta nockhöjd.
<i>generell</i>	Fasadutformning inklusive sockelvåning och takfot ska vid ombyggnad och nybyggnad utföras med en tydlig vertikalitet/profilerin g så att uttrycket av en småskalig fastighetsindelning i gaturummet bibehålls mot Lorensbergsgatan och Södra Vägen	Fasader gestaltas så att de fortsatt upplevs som vertikala sektioner/ olika byggnader, med syfte att bibehålla upplevelsen av småskalig fastighetsindelning i gaturummet, oavsett framtida ägarförhållanden. Den småskaliga fastighetsindelningen ingår i områdets centrala värdebärande egenskaper och identifierade uttryck för riksintresset. Den fastighetsindelning som avses bevaras är så som det ser ut vid planens antagande (se även den till planen hörande grundkartan).
<i>generell</i>	Mot Lorensbergsgatan får balkonger inte sticka ut över gatan mer än 30 cm och ska placeras minst 3,6 meter ovan gatans höjd.	Lorensbergsgatan är en smal gata där det inte är lämpligt med djupa balkonger som kragar ut från fasaden vilket skulle förstärka gatans smala karaktär. För balkonger som sticker ut över allmän plats så kan det krävas servitut.

<i>Utförande</i>		
<i>b₁</i>	Byggnad ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.	För att bebyggelsen ska vara lämplig utifrån hälsa och säkerhet samt uppfylla Göteborgs Stads riktlinjer så ska byggnader anpassas för att klara skyfall.
<i>generell</i>	Tekniska anläggningar i form av ventilation, fläktar eller dylikt ska samordnas och placeras så att riktvärden för buller för tyst sida uppnås.	För att bebyggelsen ska uppnå gällande bullerförordning behöver fläktar och ventilation samordnas och placeras så att riktvärdena för bostadsbebyggelse inte överskrids.
<i>generell</i>	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller	För att bostäder ska vara lämpliga och en god boendemiljö ska uppnås ska bebyggelsen följa gällande bullerförordning.

	<p>i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.</p> <p>Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.</p>	
<i>Skydd av kulturvärden</i>		
q1	<p>Ursprunglig fasad ska till utformning och material bevaras mot gata. Bestämmelsen gäller ej markplan.</p>	<p>Planområdet omfattar flertalet byggnader som innehar kulturvärden vilka beskrivs i detalj i genomförd kulturmiljöutredning. Skyddsbestämmelserna syftar till att säkerställa ett bevarande av dessa värden för framtiden.</p>
q2	<p>Byggnadens fasader och tak ska bevaras i sin helhet med avseende på byggnadens ursprungliga utseende och utförande, symmetriskt uppbyggd gatufasad, våningsspecifik rik ornamentik i tydlig</p>	

	<p>nyrenässans, individuellt utformad för de olika våningsplanen med listverk, pilastrar, balkongkonsoler, mittrisalit med atlanter, festonger och takfot, brutet sadeltak täckt med svart falsad plåt, valmat takfall med små takkupor i det nedre takfallet. Undantag gäller utbyta fönster mot Kungsportsavenyn samt skyltfönster och uppglasade dörrar i markplan.</p>	
q3	Fasadutformning i gult tegel och sockel i skiffer ska bevaras.	I det ingår att hörnet Lorensbergsgatan/Engelbrektskatan fortsatt ska vara avfasat i alla våningsplan.
q4	<p>Fasader mot gata ska bevaras avseende material, balkong, dekor, portik, portar, valvslagna vindfång med nischer, gjutjärnsgrindar, armaturer, sigill och sockel med graveringar. Trapphus och mönstermurning i fasad mot gård ska bevaras. Byggnadens interiör ska bevaras avseende ursprunglig planlösning,</p>	

	<p>stuckatur och ursprungliga snickerier med hel- och halvfranska dörrar, fönster- och dörrromfattningar, platsbyggda skåp, listverk, trappräcken, bröstningspanel och kassetindelad tak</p>	
q ₅	<p>Neonskylt ska bevaras och vara placerad inom avfasat hörn mot Engelbrektsgatan/Lorensbergsgatan.</p>	<p>Skylden från 1950-talet representerar tiden då tillverkningen och uppsättningen av neonskyltar var som allra störst. Skyltarna var en del av den framtidsanda och optimism som präglade Sverige efter kriget. Skylden markerar byggnadens avfasade hörn i stadsbilden och är en viktig identitetsmarkör i området. Skyltens betydelse är starkt sammankopplad med dess nuvarande, och ursprungliga, placering. Såväl på byggnads- som stadsrumsnivå skulle betydelsen kraftigt minska med en sekundär placering. Den berättande förmågan, som är central när det kommer till skyltar, skulle till övervägande del försvinna och skylden skulle endast vara av teknikhistoriskt intresse som ett enskilt objekt. Skyltens berättande förmåga i stadsrummet är också starkt kopplat till att den på tidstypiskt vis inte annonserar ett specifikt företag, utan en typ av verksamhet/service.</p>
<i>Rivningsförbud</i>		
r ₁	<p>Byggnad får inte rivas. Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för varsamma ingrepp i stomme samt tak för att möjliggöra på- och tillbyggnation och/eller grundförstärkning av byggnaden.</p>	<p>Planområdet omfattar flertalet byggnader som innehåller kulturvärden och därmed inte får rivas. För de byggnader som inte får rivas men som får byggas på eller till får dock undantag ges för särskilda ingrepp då byggnaderna annars inte hade gått att byggas ut.</p>

SAMRÅDSHANDLING

<i>Varsamhet</i>		
k ₁	Vid byte av fönster ska dessa motsvara den ursprungliga byggnadens fönster med avseende på utformning, färgsättning och material. Undantaget skyltfönster och dörrar i markplan.	Planområdet omfattar flertalet byggnader som innehar kulturvärden vilka beskrivs i detalj i genomförd kulturmiljöutredning. Varsamhetsbestämmelser syftar till att säkerställa ett bevarande av dessa värden för framtiden.
k ₂	Fasadens indelning avseende balkonger, burspråk och fönstersättning ska bibehållas.	
k ₃	Fönstersättningen ska bibehållas mot gata.	
Administrativa bestämmelser		
<i>Genomförandetid</i>		
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	
<i>Ändrad lovplikt</i>		
a ₁	Bygglov krävs även för underhållsarbeten.	För byggnadsminnena krävs även bygglov för underhållsarbeten för att säkerställa av byggnadernas kulturvärden bibehålls även vid underhållsarbete.
a ₂	Bygglov krävs även för att ta ner, flytta eller väsentligt ändra neonskylt "Parfymeri"	Den utökade lovplikten innebär att bygglov krävs för att ta ner, flytta eller väsentligt ändra den teknikhistoriskt bevarandevärda skylten.
Uppllysning		
	Fastighetsplan 1480K-III-2348 upphävs.	Fastighetsplanen ger begränsningar i hur fastighetsbildning kan ske inom planområdet. Fastighetsplanen har inte längre något syfte och upphävs därmed i samband med att föreslagen detaljplanen vinner laga kraft.
	För anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter	För att uppfylla Göteborgs Stads riktlinjer ska alla nya anslutningar till vatten- och avloppssystem uppföras med självfall. Mängden tillkommande

	över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.	dagvatten till dagvattenledningarna ska minimeras genom att dagvatten ska fördröjas på tomtmark.
	Fasaderna utmed Kungsporsavenyn 16-22 ingår i byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen 3 kap, aktbeteckning XXI-187	Fastigheterna Lorensberg 53:1, 53:3, 53:4 och 53:6 inom kvarteret Örup är byggnadsminnesförklarade, enligt kulturmiljölagen 3 kap, enligt beslut år 1985 respektive tilläggsbeslut från år 2001. Motivet till byggnadsminnesförklaringen var att husen utgjorde den enda kvarvarande obrutna 1800-talsfasaden vid Avenyn

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader endast kan byggas enligt gällande detaljplan. Gällande detaljplan anger bland annat bostäder, handel och parkering. Detaljplanerna är inte fullt nyttjade för alla fastigheter vilket innebär att viss påbyggnad/ombyggnad skulle kunna genomföras. Föreslagna bostäder, ca 150 stycken, skulle inte kunna tillkomma.

Nollalternativet innebär att byggnaderna inom Lorensberg 53:4 och 53:4 som är klassade som byggnadsminnen fortsätter omfattas av byggnadsminneslagen och varsamhetskraven enligt plan- och bygglagen 8 kap 17§.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Genomförande av detaljplanen innebär en möjlighet att vända Lorensbergsgatan identitet som bakgata till att göra gatan bättre integrerad i stadsmiljön genom att aktivera gatan med verksamheter i bottenvåning. Genom att ge gatan bättre möjlighet för liv och rörelse dygnet runt kan barriäreffekten gatan har idag motverkas.

Samspel

Planområdet innefattar endast kvartersmark vilket gör det svårt att skapa offentliga mötesplatser. Planområdet är dock redan väl integrerat i staden sett ur samspel och har goda kopplingar till service, kommunikationer och områden för rekreation.

Vardagsliv samt Hälsa och säkerhet

I och med planområdet läge i staden finns goda möjligheter till ett väl fungerande vardagsliv. Det finns dock begränsningar i hur barn och unga kan röra sig i området då planområdet omringas av högratifierade vägar vilket är negativt för barn och ungas utveckling rörande självständighet.

Identitet

Genomförandet av detaljplanen ger goda möjligheter att ändra Lorensbergsgatan identitet från bakgata till stadsrum, vilket är mycket positivt.

Miljökonsekvenser

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.

Genomförande av detaljplanen innebär en komplettering av cirka 150 bostäder samt centrumverksamheter i en redan befintlig stadsstruktur. Det finns god tillgång till service och kommunikationer och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Bedömningen är därför att föreslagen markanvändning är lämplig utifrån hushållning av mark.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan och följer kommunens rutin för detaljplaner startade 2018-01-01 – 2020-03-31.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Bedömningen är avstämd med Länsstyrelsen vid LARK möte 2022-06-10 och 2022-10-06, som framfört att de instämmer med kommunen att det inte är risk för betydande miljöpåverkan. Angående påverkan på riksintresset så kommer Länsstyrelsen yttra sig i samrådet då de har tillgång till samtliga handlingar.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Luftmiljö-, buller- och dagvatten/skyfallsutredning har genomförts som visar på att förslaget inte överskrider miljökvalitetsnormer eller andra riktlinjer.

Platsen har känslighet för förändringar avseende kulturmiljön och kommer att påverkas negativt, främst genom bebyggelsens skala.

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

- 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 bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

SAMRÅDSHANDLING

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges miljömål fungerar som riktmärken för miljöarbetet i Sverige. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. Sveriges miljömål består av ett övergripande generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt flera etappmål.

Planförslaget, som innebär ombyggnad och påbyggnad av befintlig bebyggelse, bedöms generellt sett innebära begränsad påverkan på natur- och vattenmiljön och i övrigt antas planförslaget varken innebära en försämring eller förbättring för miljömålen.

Luftmiljön påverkas till viss del då förtätning i byggd miljö kan påverka spridningen av partiklar. Miljö kvalitetsnormen för NO₂ bedöms dock inte överskridas inom huvuddelen av planområdet. *Se även under rubriken Påverkan på luft.* Det centrala läget med god kollektivtrafik kan samtidigt antas uppmuntra till minskat bilanvändande och går hand i hand med ambitionen om att minska klimatpåverkan från resor och transporter. Förslaget bedöms på så sätt inte innebära någon markant förändring vad gäller utsläpp eller buller.

Planförslaget påverkar inte några områden med naturvärden men bidrar inte heller till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget utan snarare ökar trycket på de få centrala grönyrtorna något. Ingen förändring av hanteringen av dagvatten sker.

Kulturmiljö

Kulturmiljön i området är beskrivet i en kulturmiljöutredning, en byggnadshistorisk utredning och antikvarisk konsekvensbeskrivning.

Gestaltning regleras genom skyddsbestämmelser för befintliga byggnader samt utformningsbestämmelser för ny byggnad, nockhöjd respektive byggnadshöjd. Fasader gestaltas så att de fortsatt upplevs som vertikala sektioner/ olika byggnader, med syfte att bibehålla/återföra upplevelsen av småskalig fastighetsindelning i gaturummet.

Gatufasaders uppbyggnad ska följa fasadordning med urskiljbar, stadig sockel, ovanpåliggande våningsplan med markerat takavslut och en jämn takfotlinje.

SAMRÅDSHANDLING

Förutsatt att gatufasaden på påbyggnadsvolymen utformas i samklang med den befintliga byggnadens karaktär och med hänsyn till såväl byggnadens som till bebyggelsens värdebärande kontrasterande karaktär mellan huvudstråk/bakgata, bedöms påbyggnaden kunna genomföras med måttlig till stor effekt på aktualiserade fysiska/visuella egenskaper.

För den bebyggelse som omfattas av rivningsförbud kommer de identifierade värdebärande fysiska och visuella egenskaperna att förbli intakta.

För tillkommande radhusbebyggelse inom fastigheten Lorensberg 55:15 bedöms påbyggnadernas indragna placering utgöra en anpassning vilket mildrar effekten. Befintlig takfot ovan den sjätte våningen är intakt sett från Södra vägen. Det föreligger dock en risk för påverkan på bebyggelsens övergripande horisontella prägel med ett harmonisk uttryck sett på ett längre avstånd.

Planförslaget medger att tillkommande bebyggelse längs Lorensbergsgatan får byggnads- och takfotshöjder lika hörnbyggnaderna på Vasagatan respektive Engelbrektsgränd, vilket eliminerar den volymmässiga kontrast som funnits mellan bakgatubyggnader och hörnbyggnaderna och mellan bakgatubyggnader och huvudstråk sedan 1870-talet. Därmed bedöms ny detaljplan ha stor till mycket stor negativ konsekvens för möjligheten att uppleva stadsdelens ursprungliga planeringsideal om förbättrade luft- och dagsljusförhållanden, som tog sitt uttryck i en volymmässig kontrast med lägre byggnadshöjder längs smalare bakgator jämfört högre byggnader vid breda huvudstråk.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormen för NO₂ överskrider inte i merparten av planområdet men miljökvalitetsmålet överskrider. I de delar som miljökvalitetsnormen överskrider är detta på grund av parkeringsgaraget. Beräkning är osäker så antal bilar i garaget i framtiden inte är fastställt men halterna kan förbättrats om ventilationen från parkeringshuset ses över.

Påverkan på vatten

Detaljplanen har ingen påverkan på miljömålen för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för förstärkningsåtgärd i närliggande park, samt inkomster från exploateringsbidrag vilket motsvarar utgifterna.

Eventuella kostnader för uppdimensionering av VA ska beskrivas i det fortsatta planarbetet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av den förstärkningsåtgärd som utförs i närliggande park i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

SAMRÅDSHANDLING

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartermarken och får utgifter för exempelvis planläggning, eventuell fastighetsbildning och lantmäteriatgärder, bygglov, utbyggnad av kvartermark, anläggningsavgifter, anslutningsavgifter med mera.

Exploatören ska betala exploateringsbidrag för kommunaltekniska åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas och handlar om kostnader förstärkningsåtgärder i närliggande parkområde för att möta den ökade belastning som detaljplanen ger upphov till samt de åtgärder som krävs på allmän plats gata i anslutning till planområdet.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov, då plankostnaden regleras i planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsägarna avstår ersättningsanspråk som uppstår med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i maj 2022 förutom det vägledande förhållningssätt som anges för riksintressen för kulturmiljövården.

Översiktsplanen har som ambition att den växande staden ska utvecklas i samspel med kulturmiljövården genom att bygga vidare på stadens karaktärer, förtydliga och förstärk plats specifika värden som speglar Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling, samt att ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden. Stadsutvecklingen i Innerstaden kan komma att påverka riksintresse för kulturmiljövård, men avsikten är att riksintresset inte får skadas.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen anger att vid ett fullt genomförande av ny detaljplan kommer tillkommande bebyggelse längs Lorensbergsgatan inte längre upprätthålla en volymmässig kontrast gentemot huvudstråkens byggnader, vilket har stor till mycket stor negativ konsekvens för möjligheten att utläsa och uppleva en ursprunglig utbyggnadsprincip som är en högst central värdebärande egenskap för stadsdelen och ett explicit uttryck för riksintresset. Enligt översiktsplanen ska stor vikt läggas vid historisk avläsbarhet i den arkitektoniska helheten och därför finns bestämmelser om att i framtida fasader synliggöra den idag småskaliga fastighetsindelningen och befintliga takfötter. Planen innehåller även skydds- och varsamhetsbestämmelser för planområdets särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Enhetschef Avdelning Detaljplan

Katarina Carlsson

Projektledare

Hillevie Kittel

Plankonsult

SAMRÅDSHANDLING