

**Detaljplan för
Kv Sturefors (Kungsportsavenyen)**



**Antagandehandling
Maj 2012**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utställningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret.



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2011-11-29, rev: 2012-05-29
Diarienummer: 0835/06 (FIIa 5141)

Anna-Karin Nilsson
Telefon: 031-368 16 52
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv 56 Sturefors (Kungsportsavenyen) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra påbyggnad av Scandic hotell Rubinen mot Lorensbergsgatan samt att komplettera med ca 30 bostäder i kvarteret. Arbetet ligger i linje med Heden- och Aveny programmets intentioner vad avser komplettering av bostäder och utveckling av kommersiella ytor som hotell etc för att åstadkomma ökad trygghet såväl på Avenyn som på bakgatorna.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Kungsporsavenyn mellan Kristinelundsgatan och Engelbrektsgratan i centrala Göteborg.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5000 m² och ägs av Diligentia AB och Wallenstam AB

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”, vilket omfattar bostäder, kontor, verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service samt grönområden med lokal karaktär. En blandning av bostäder och verksamheter är önskvärt. En fördjupning av ÖP för Centrum anger blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan E2945. Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Programmet för Heden och Avenyn har varit ute på samråd under tiden 2008-11-18 – 2009-02-24. Programmet behandlar utveckling av hela området utifrån vissa strategiska frågor. En del av frågorna handlar om Avenyn och dess utveckling. Avenyn behöver rustas upp både i fysisk- och innehållsmässig bemärkelse.

Mark och vegetation

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

Geotekniska förhållanden

Byggnaden är grundlagd med grävpålar Ø1500 mm till berg samt stödpålar av betong. Bergnivån varierar inom byggnaden från ca -10 m till +6 m med störst djup i nordost och grundast i sydost.

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

Markradon

Planområdet är enligt SGUs radonkarta klassat som lågradonmark.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Sturefors är det enda vid Avenyn som enbart omfattar byggnader från tiden efter 1960. Husraden mot Avenyn har sex våningar och terrasser. Serveringslokaler finns i bottenvåningarna både mot Avenyn och mot Engelbrektskatan. Hela gårdsutrymmet är överbyggt och kvarters sidan mot Lorensbergsgatan har en rad låga fasader inramade av två högre hörnhus. Här finns entréer till ett par av lokalerna i bottenvåningen och passager genom huset till Avenyn. En inbyggd gångbro förbinder butikslokalerna på plan två med parkeringshuset i grannkvarteret.

Service

Planområdet är beläget i de mest centrala delarna av Göteborg.

Störningar

Avenyn har ett stort utbud på nattklubbar och restauranger. Dessa verksamheter medför mycket liv och rörelse över hela dygnet och kan upplevas som störande speciellt under kvälls- och nattetid. Längs Avenyn går mycket kollektivtrafik, både spårvagnar och busstrafik som ger en sammantaget hög bullernivå.

Miljönämnden arbetar fortlöpande med att förbättra ljudklimatet vid fastigheter med bostäder och andra verksamheter. Nämnden kan komma att ställa krav på åtgärder i bullerdämpande syfte. Därför måste bästa teknik och placering tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån från samtliga verksamheter på t ex en innergård inte överstiger gällande riktvärden.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att mot, Lorensbergsgatan, möjliggöra en påbyggnad av Scandic hotell Rubinen samt ett tillskott av ca 30 bostäder.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Hotell Rubinen kommer att byggas på mot Lorensbergsgatan där det idag finns en trevåningslänga. Den nya höjden mot Lorensbergsgatan blir samma som det befintliga hotellet mot Avenyn. Hotellet får också möjlighet att bygga in gården med glastak för att på så sätt utveckla konferensmöjligheterna.

På fastigheterna 56:8 och 56:9 ges möjlighet att bygga bostäder mot Lorensbergsgatan till samma höjd som det befintliga kontorshuset i hörnet mot Engelbrektskatan. Antalet lägenheter kan bli ca 30 st.

Utförningsbestämmelser

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

v₁ Får överbyggas med glastak till en höjd av +42,7 meter över kommunens nollplan.

Skyddsbestämmelser

Kvarteret Sturefors ingår i bevarandeprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

Kvarteren ingår även i riksintresset kulturminnesvård - Göteborgs innerstad - enligt beslut av Riksantikvarieämbetet år 1987. För att få ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen föreslås följande skyddsbestämmelser.

q₁ Särskilt värdefull byggnad som enligt PBL 3:12 inte får förvanskas. Särskild hänsyn skall tas till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet.

q₂ Byggnaden får inte rivas.

Byggnaderna ingår i en välbalanserad kvartersstruktur längs Avenyn och dess tillkomst representerar olika skeden i Avenyns historia. Alla byggnaderna är utformade med höga ambitioner och välbevarade sen tillkomsten.

”Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas”, PBL 3:12. Samtliga byggnader med beteckningen q₁ skall behandlas utifrån dess specifika värden.

Antikvarisk beskrivning

Avenyn 34/Engelbrektsgatan 33/ Lorensbergsgatan 19

Byggnaden uppfördes 1960 efter ritningar av Helge Zimdal. Arkitektoniskt framträder byggnaden som två sammanbyggda volymer med olika fasaduttryck, en variation som på ett effektivt sätt hålls samman av de genomgående grå terrazoelementen i elegant kontrastering mot de träinfattade fönstren i varm brun nyans. Sydöstra volymens horisontella och jämförelsevis mer ytmässiga karaktär präglas av en sober enkelhet med fönster- och bröstningsband som löper på ett övertygande sätt över det avfasade hushörnet. Mot detta kontrasterar hushörnet mot Avenyn med sin mer plastiska och vertikala uppbyggnad, som sammantaget formats till en verkningsfull blockighet genom att terrazoelementen här löper vidare över burspråken och balkongfronterna. Påtagligt är också det varierade funktionsinnehållets arkitektoniska läsbarhet, bl.a. genom volymernas olika fasadindelning och förekomsten av balkonger.

Avenyn 32

Byggnaden uppfördes 1967 efter ritningar av PA Björk. Vertikalt präglas fasaden av en skiktning i tre nivåer, där det övre partiet präglas av de gulbeige betongbröstningarna, vilka tillsammans med de genomgående fönsterbanden rytmiskt indelas i horisontalplanet av byggnadskonstruktionens vertikalt framstickande element. Här observeras samtidigt att rytmiseringen ligger förskjuten mellan våningarna, vilket på ett intrikat sätt otydliggör horisontal- och vertikalverkans inbördes balans i fasaduttrycket. Andra våningens höga och lugna fönsterband avgränsar i sin tur övre partiet från sockelvåningens mer disparata uppbyggnad med träpartier och stora entréöppningar.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet är det endast gården som kan räknas som friytor för lek och rekreation. Gården bör ha en ambitiös utformning med plats för lek och grönska. Lekplatser och andra friytor skall prioriteras framför andra funktioner. Andra ytor för lek och rekreation finns i anslutning till planområdet i Vasaparken, Kungsparken och på Heden.

Trafik

Parkering / cykelparkering

Parkering för tillkommande bostäder löses i befintligt garage under bostäderna. Övrig parkering till butiker och kontorshus hänvisas till befintliga korttidsparkeringar och parkeringsgarage i omgivningen i linje med den av kommunfullmäktige antagna parkeringspolicyn i Göteborg.

Cykelparkering för boende och dess besökande skall anordnas på kvartersmark. För tillkommande bostäder kommer det att anordnas lättillgängliga och låsbara utrymmen inom fastigheten. Cykelparkeringarna på Avenyn är framför allt avsedda för verksamheter och besökare till butiker mm.

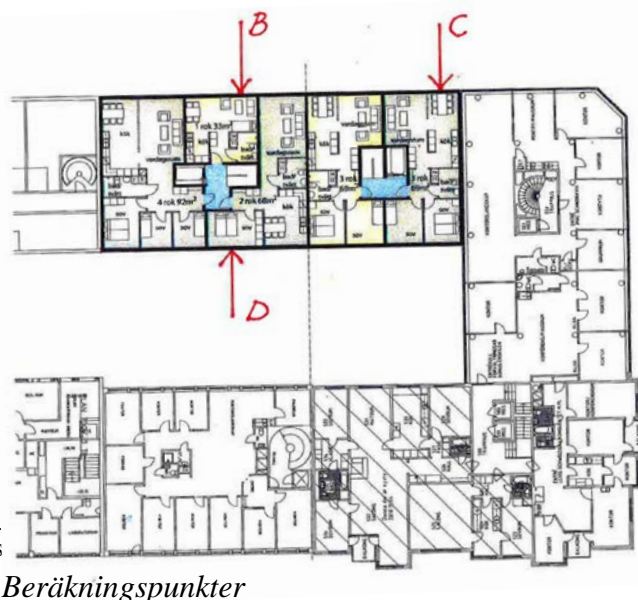
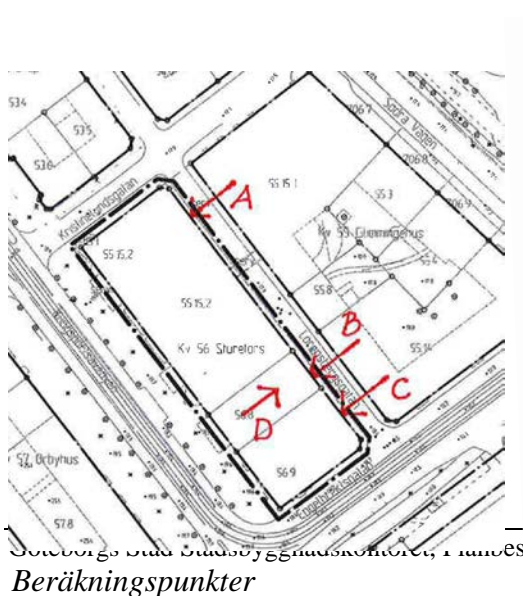
Kollektivtrafik

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Störningar

Kvarteret Sturefors ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteret har inte tidigare till fullo utnyttjats och har tills nu haft lägre byggnader mot Lorensbergsgatan. Då kvarteret mot Lorensbergsgatan nu byggs ut till i princip samma höjd som omkringliggande så påverkas ljus- och sol förhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

Beräknade bullervärden från trafiken i området med anledning av de föreslagna bostäderna mot Lorensbergsgatan visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån är 57 dBA. Miljönämnden kräver att bästa teknik och placering tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån från samtliga verksamheter på t ex en innergård inte överstiger gällande riktvärden. Relativt höga maxvärden har mätts upp mot gatan. De lägenheter som har de högsta ekvivalenta värdena (beräkningspunkt C) har sovrum mot gården.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar inte uppstår.

Värme

Uppvärmning sker till största delen med fjärrvärme.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt.

Ekvivalenta och (maxvärden) dBA

| Beräkningspunkt | Plan + 22,55 | Plan + 25,45 | Plan + 28,35 | Plan + 31,25 | Plan + 34,15 | Plan + 37,05 | Plan + 39,95 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| A. Fasad mot öster | | | 53 (79) | 52 (78) | 52 (76) | 52 (75) | 38 (60) |
| B. Fasad mot öster | 55 (84) | 54 (81) | 54 (80) | 53 (78) | 53 (76) | 53 (75) | 38 (60) |
| C. Fasad mot öster | 57 (84) | 57 (81) | 57 (80) | 56 (78) | 56 (77) | 56 (75) | 39 (60) |
| D. Fasad mot gård | | | 36 (47) | 36 (47) | 36 (47) | 36 (47) | 36 (47) |

Avfall

Avfallshantering för berörda fastigheter ska ske inom fastigheten. Utformning och dimensionering av avfallsutrymmet sker i bygglovskedet.

Grundläggning

De tekniska och geotekniska förutsättningarna för påbyggnad av husen i Kv Sturefors längs Lorensbergsgatan måste utredas vidare. Med nu givna förutsättningar skall befintliga källare och garage behållas och därmed behålls befintlig grundläggning.

Om grundkonstruktionen kommer att ändras skall denna utföras på sådant sätt att planområdet och dess omgivning inte påverkas med avseende på grundvattenförhållandena. Källare skall utföras vattentäta för att inte påverka grundvattensituationen i området.

Då grundläggnings- och eventuella schaktarbeten utförs vid genomförande av byggnation skall omgivningspåverkan beaktas så som påverkan på grundvattensituationen, alstrande av vibrationer vid slagning av spont, pålar och packningsarbete samt att hänsyn skall tas till befintliga grundkonstruktioner på grannfastigheter.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2011-06-17. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Förorenad mark

I närliggande kvarter finns ett antal MIFO-objekt registrerade. MIFO-objekt är områden där det finns risk för föroreningar och beroende på aktuell status för objekten kan de vara endast identifierade, inventerade och riskklassade eller i varierande utsträckning undersökta.

De objekt som skulle kunna utgöra någon hälsorisk för boende i kvarteret Sturefors är en nedlagd bensinstation på fastigheten Lorensberg 55:15 samt två stycken kemptvättar på fastigheterna Lorensberg 57:8 (nedlagd) respektive Lorensberg 55:4 (i drift).

Bensinstationen lades ner 1993. I samband med nedläggningen rengjordes och sandfylldes fyra drivmedelscisterner som lämnades kvar i marken. En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2008 med provtagning av jord i anslutning till cisternerna. Laboratorieanalyser kunde inte påvisa några förekomster av petroleumföroreningar i marken.

Kemptvättarna är inte inventerade eller undersökta. Möjlig exponeringsväg från de potentiella föroreningskällorna till byggnader i kvarteret Sturefors är främst inträngning av ånga från klorerade eller icke klorerade kolväten som transporterats till området via grundvattenströmning. Marken vid området är flack med en generell riktning för grundvattenströmning mot vallgraven i nordväst. Jordlagerföljden i området är fyllnadsmaterial som underlagras av lera. Vid undersökningen av bensinstationen påträffades inget grundvatten vid borrning till fyra meters djup.

Förutsättningarna för spridning av föroreningar till kvarteret Sturefors bedöms vara begränsade på grund av liten eller ingen grundvattenströmning. Vidare planeras det inte för bostäder i eller under markplan varför även risken för exponering vid eventuell inträngning av ånga i byggnader bedöms vara liten.

Sammantaget bedöms riskerna kopplade till förorenad mark vara små när det gäller utbyggnad av kvarteret Sturefors enligt föreslagen detaljplan.

Kulturmiljö

Med stöd av inledande platsbesök och arkivstudier, samt med beaktande av kulturhistoriska och stadsbildsmässiga kvaliteter, görs en preliminär bedömning att några av kvarterets fastigheter bör erhålla rivningsförbud q_2 och att fastigheterna Lorensberg 56:8 (Kungsportsavenyn/ Engelbrektsgatan/ Lorensbergsgatan) bör tilldelas skydd mot förvanskning q_1 .

Sociala konsekvenser

Detaljplanens innehåll av tillskott på bostäder och allmän uppfräschning av fasader och ökat butiksutbud på Avenyn förväntas allmänt att öka tryggheten i området över dygnet.

Genomförandetid

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

Karoline Rosgardt
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör