



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 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 Sturefors (Kungsportsavenyen) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 29 november 2011 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på Centrums stadsdelskontor under tiden 25 januari – 21 februari 2012.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådskrets, se bilaga 1.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak försämrade ljusförhållanden samt att det finns en oro för sämre miljö och hälsa då luftgenomströmningen på Lorensbergsgatan tros försämras med en påbyggnad. Kvarstående erinringar finns från boende på Lorensbergsgatan 18.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. *Fastighetsnämnden* meddelar att enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägare få rätt till ersättning från kommunen om skyddsbestämmelser medför att pågående användning av fastigheten *avsevärt försvåras*. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om *betydande skada uppkommer*.

Kommunen har upprättat avtal mellan Göteborgs kommun och respektive fastighetsägare, där det framgår att inga ersättningsanspråk ställs mot kommunen med anledning av att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs.

- 2. Göteborg Energi AB** meddelar att vid den föreslagna utökningen av boytan i aktuellt kvarter kan detta eventuellt kräva en ombyggnad av fjärrvärmecentral, men troligtvis inte servisledning in i fastigheten.

Kommentar: Synpunkterna har överlämnats till exploatören.

- 3. Kulturförvaltningen** ser positivt på planförslaget och menar att de låga längorna mot Lorensbergsgatan i kvarteret kan ersättas med högre byggnader än de befintliga. För att öka boendekvaliteten bör gårdsutrymmet utformas med grönska för lek och rekreation. Anser det är angeläget att en utförligare beskrivning och precisering av byggnadernas "kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet" införs i planbeskrivningen med hänvisning från plankartan. På så sätt att planbestämmelsen blir tydlig och enkel att uppfatta vid en bygglovsfråga.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare precisering av byggnadernas kulturhistoriska kvaliteter.

- 4. Lokalförvaltningen** har inget att erinra.
- 5. Miljö- och klimatnämnden** anser att en bättre ljudklass än normalt bör övervägas för att säkerställa en god ljudmiljö inomhus. Ljudmiljön i centrala staden är komplex, utanför kvarteren bullrar trafik och inne på kvartersgårdar kan fläktar störa boende. Det är angeläget att verksamheter eller fastighetsägare som ansvarar för fläktar är medvetna om att förvaltningen kan ställa krav på ljuddämpning om ljudnivån från fläktar är för höga.

Kommentar: Ljudmiljön kommer att bevakas i bygglovskedet. Synpunkterna har överlämnats till exploatören.

- 6. Park- och Naturnämnden** har inget att erinra.
- 7. Räddningstjänsten** tillstyrker förslaget. Meddelar att förslaget inte medför någon större förändring ur brandteknisk synpunkt.
- 8. Stadsdelsnämnden Centrum** meddelar att de avstår från att yttra sig då de synpunkter som framfördes i samrådsskedet har hanterats tillfredställande i utställningshandlingen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

- 9. Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)** bedömer att planen inte berör några regionala intressen och avstår därför från att yttra sig i ärendet.
- 10. Länsstyrelsen** har följande synpunkter: Bedömer att de synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att de maximala nivåerna av buller på bostädernas balkonger som vetter ut mot Lorensbergsgatan är höga och överskrider riktvärdet (70 dBA). Det finns dock möjlighet att ordna uteplats som klarar både ekvivalenta och maximala bullernivåer på fastighetens innergård. I plankartan under rubriken störningsskydd har bestämmelse tillkommit som lyder "Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid fasad är 60 dBA för bostad". Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bör tas bort då bestämmelsens avsikt är otydlig och att kvarvarande bestämmelse är tillräcklig.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Bestämmelsen "Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid fasad är 60 dBA för bostad" har tagits bort från plankartan.

Sakägare

11. Wallenstam AB, Lorensberg 56:8. påpekar att halva gården på fastigheten Lorensberg 56:8 har idag takfönster som förser Swedbanks bankkontor med dagsljus. Hänvisar till rubriken "*Lek och rekreation*" i planbeskrivningen "*Inom planområdet är det endast gården som kan räknas som friytor för lek och rekreation. Gården behöver ha en ambitiös utformning med plats för lek och grönska. Lekplatser och andra friytor skall prioriteras framför parkeringsplatser*". De anser att det är olämpligt med den skrivning som återges ovan. Att göra en gård av återstående del som är ambitiös i utformningen och med plats för lek och grönska ser de som näst intill en omöjlighet. Texten gällande parkeringsplatser känns inte som om det är aktuellt för detta kvarter, finns ingen möjlighet att komma till gården. De vill att man tar bort ambitiös i texten och att gården skall utformas så att lokalerna som idag får dagsljus genom takfönster även fortsättningsvis kan få detta.

Kommentar: Texten under rubriken "Friytor" har justerats. En ambitiös utformning av gården innebär inte att ljusinsläppen för lokalerna försvinner. Det finns olika lösningar på att få ljusinsläpp till lokalerna.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Lorensbergsgatan 18 har inget solljus överhuvudtaget i lägenheten under vinterhalvåret, då solljuset inte når över fastigheterna på Avenyn. Om fastigheten tvärs över gatan byggs på till fem våningar, kommer det att krävas elljus även mitt på dagen och året runt, vilket innebär en väsentligt försämrad boendemiljö. Om förslaget blir verklighet, kommer insyn att bli en påtaglig realitet. För närvarande är det mycket livlig trafik på Lorensbergsgatan, med där av följande avgaser och buller. Med påbyggnad av fastigheten på motsatta sidan av Lorensbergsgatan kommer ventilationen av avgaserna från gatan att försämrats. Vilket ökar hälsoriskerna för de boende. Bullret kommer att bli än mer störande. Under byggperioden skulle det bli olidliga förhållanden på gatan med buller, transporter och containrar för bygglidning och produktionspersonal. Har viss erfarenhet hur oerhört påfrestande det var när "Domushuset" byggde om och öppnade entré mot Lorensbergsgatan.

Kommentar: Kvarteret Sturefors ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteret har inte tidigare till fullo utnyttjas 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 solförhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

En påbyggnad bedöms inte påverka luftmiljön på Lorensbergsgatan.

I bygglovskedet kommer det att krävas att god teknik tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån inte överstiger gällande riktvärden.

Övriga

13. Boende på Chalmersgatan 3A . Är väldigt positiv till att området kompletteras med fler bostäder. Anser dock att i detta centrala läge, ska vara ett krav med verksamhetslokaler i markplan mot gatan. Krav att anlägga lokaler mot gatan bör

skrivs in. Alternativt bör anledningen till varför funktionsblandning inte krävs motiveras i handlingarna. Det måste anses vara ett avsteg från gällande översiktsplan att inte kräva verksamhetslokaler i detta läge, och såsom anges i lag ska då resonemang kring detta redovisas i detaljplanshandlingarna.

Kommentar: Angående synpunkten om verksamheter i markplan, så anger detaljplanen just detta. Avsikten har förtydligats på plankartan.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbeskrivningen har förtydligats med utförligare beskrivning och precisering av byggnadernas kulturhistoriska kvaliteter. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

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

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Föreningen Avenyn, Avenyn Paradgatan AB

För intern uppföljning

Kristina Eliasson



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
031-60 51 97
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se



Utställningsyttrande
2012-02-08

Diarienummer
402-2402-2012
Dossienummer
F2426

Sida
1(2)

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg

Yttrande över detaljplan för Kv Sturefors (Kungsportsavenyn) i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade November 2011 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

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

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att de maximala nivåerna av buller på bostädernas balkonger som vetter ut mot Lorensbergsgatan är höga och överskrider riktvärdet (70 dBA). Efter samtal med planhandläggaren har det framkommit att det finns möjlighet att ordna uteplats som klarar både ekvivalenta och maximala bullernivåer på fastighetens innergård.

Övrigt

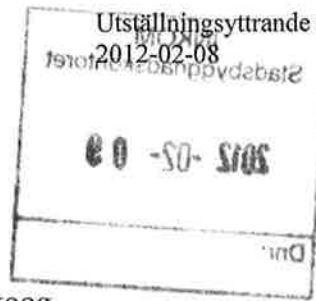
I plankartan under rubriken störningsskydd har bestämmelse tillkommit som lyder "Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vis fasad är 60 dBA för bostad". Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bör tas bort då bestämmelsens avsikt är otydlig och att kvarvarande bestämmelse är tillräcklig.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Paula Franco de Castro

Nina Storsveen



Kopia till:

Länstyrelsen/
Miljöskyddenheten, Lotta Sahlin Skoog
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista