

**Detaljplan för
Kv Sturefors (Kungsportsavenyen)**



**Samrådshandling
Augusti 2011**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta, illustrationsritning och grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

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

Johan Altenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 57

Emma Eliasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 70

Samråd tid: 17 augusti – 27 september 2011

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2011-08-17
Diarienummer: 0835/06 (FIIa xxxx)

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 i kvarteret Lorensberg 55:15 mfl. utmed Avenyn samt att tillskapa fler 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 Kungsportsavenyn mellan Kristinelundsgatan och Engelbrektskatan i centrala Göteborg.

Areal och markägförhållanden

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

Topografin i området är relativt flackt och faller av från väst mot ost. Mer detaljerad beskrivning av geotekniska förhållanden under kvarteret kommer i nästa skede.

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.

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.

Utformningsbestämmelser

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 bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

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

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.

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 parkeringsplatser. 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 och Vasagatan är framför allt avsedda för verksamheter och besökare till butiker mm.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

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.

Avfall

Avfallshantering för berörda fastigheter får utredas vidare under samrådet.

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 där med behålls befintlig grundläggning.

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

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

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99.

Behovsbedömning

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

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

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

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

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, ÖP99, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område 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.

Kulturmiljö

Med stöd av inledande platsbesök och arkivstudier, samt med beaktande av kulturhistoriska och stadsbildsmässiga kvaliteteter, görs en preliminär bedömning att några av kvarterets fastigheter bör erhålla rivningsförbud q₂ och att fastigheterna Lorensberg 56:8 (Lorensbergsgatan/ Kungsportsavenyn) 56:9 (Kungsportsavenyn/ Engelbrektsgatan/ Lorensbergsgatan) bör tilldelas skydd mot förvanskning q₁.

Störningar

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 sol förhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

Beräknade bullervärden från trafiken i områden med anledning av de föreslagna bostäderna mot Lorensbergsgatan visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA. Dock har relativt höga maxvärden mätts upp mot gatan. Tidiga skisser på hur lägenheterna skulle kunna planeras visar att det går att förlägga alla sovrum mot gården som har beräknade bullernivåer på under 45 dBA.

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

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

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

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

Sociala konsekvenser

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

Genomförandetid

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

Johan Altenius
Tf Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-08-17

FN Diarienummer: 0268/11

Exploateringsavdelningen

Handläggare Emma Eliasson

Telefon: 031-368 10 70

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

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

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3e kv. 2011
Utställning	1a kv. 2012
Antagande	2a kv. 2012
Laga kraft	2a kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller

upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Wallenstam AB och Diligentia AB äger mark inom planområdet.

En mindre del av den blivande kvartersmarken ägs av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Lorensberg 56:8 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, har upprättats mellan kommunen och Wallenstam. Eventuellt kommer ett nytt motsvarande avtal tecknas med reviderade bestämmelser ifall varsamhets och skyddsbestämmelserna med rivningsförbud gällande berörd fastighet förändras under detaljplanarbetet.

Avtal där det framgår att rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Lorensberg 55:15 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen avses upprättas mellan kommunen och Diligentia innan planen antas.

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I detaljplanen kommer en anpassning till de befintliga förhållandena ske, genom att del av den allmänna platsfastigheten Lorensberg 706:10 överförs till Lorensberg 55:15 genom fastighetsreglering. Detta så att entren till befintlig mataffär ska ligga inom Lorensberg 55:15. Innan bygglov beviljas ska fastigheten bildas enligt detaljplanen vid lantmäteriförrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder löses inom fastigheten. Övrig parkering hänvisas till befintliga korttidsparkeringar.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

El och tele och fjärrvärme

Teknisk försörjning i form av el, tele och fjärrvärme finns utbyggt till området.

Övriga ledningar

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

Geoteknik

En geoteknisk utredning kommer att utföras. Vid eventuella schaktarbeten ska hänsyn tas till lokalstabiliteten, alstrande av vibrationer samt befintliga kringliggande grundkonstruktioner i området. Vid detaljprojektering inför bygglov fastställs om vidare utredningar krävs för bestämning av grundläggning.

Bevarande

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

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader inom fastigheterna Lorensberg 56:8 och 55:15.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift för markförvärv samt bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Fastighetsägarna till Lorensberg 55:15 och 56:8 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheterna utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Charlotta Cedergren

Tf. Avdelningschef

Emma Eliasson

Handläggare