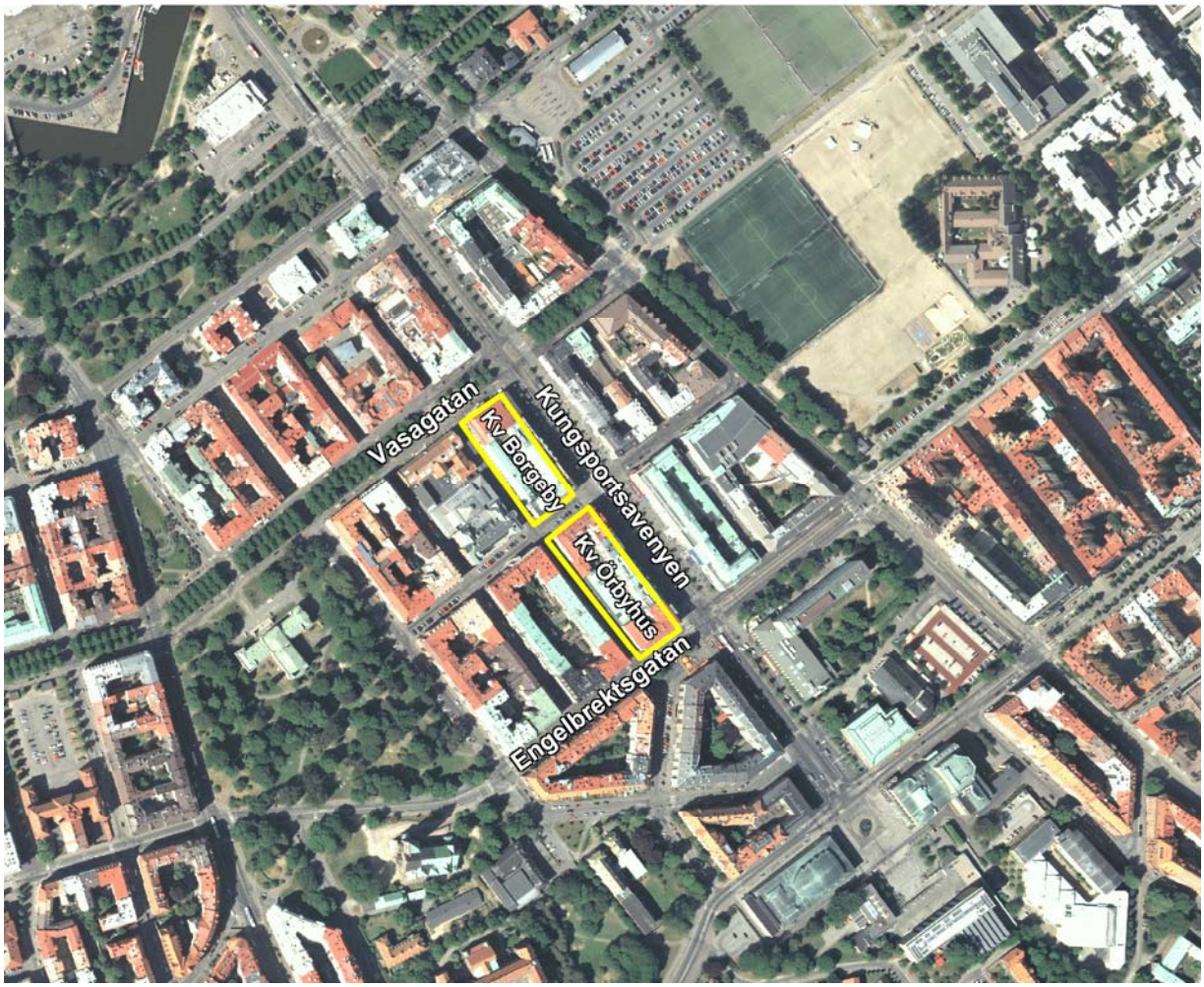
Detaljplan för

Kv Borgeby och kv Örbyhus

(Kungsportsavenyen)



Antagandehandling
Oktober 2011

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.

Övriga handlingar

Geoteknisk utredning

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2011-05-03, rev 2011-10-31
Diarienummer: 0767/09(FIIa 5112)

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

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

---

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

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

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning (finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret)

Förutsättningar

Läge

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

Areal och markägoförhållanden

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

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

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

Detaljplan

För området gäller detaljplan F 2161 (vann laga kraft år 1938), E 2880 (vann laga kraft år 1958), ändring av detaljplan F 2161. E 2137 (vann laga kraft år 1935) och F 3901 (vann laga kraft år 1991). Den sistnämnda detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av takvåning på Avenyn 29. Planernas genomförandetid har gått ut.

Program

Programmet för Heden och Avenyn har varit ute på samråd under tiden 2008-11-18 – 2009-02-24. Programmet behandlar utveckling av hela området utifrån vissa strategiska frågor. En del av frågorna handlar om Avenyn och dess utveckling. Avenyn behöver rustas upp både i fysisk- och innehållmässig bemärkelse. Det här planarbetet är första ledet i den allmänna upprustning av Avenyn som diskuterats i programmet.

Mark och vegetation

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

Geotekniska förhållanden

Topografin i området är relativt flackt och faller av från sydväst mot nordost. Under gatubeläggning och fyllning följer torrskorpelera med en mäktighet kring 2 m. Torrskorpeleran underlagras av lera som mot djupet blir siltig och innehåller skikt med sand. Grundvattenytan inom området har uppskattats från ett antal grundvattenrör placerade i planområdets närhet. Grundvattenytan ligger mellan 2 – 2,5 meter under markytan och hydrostatiskt portryck har antagits råda.
Kraven för släntstabiliteten bör uppfylla kraven för en detaljerad utredningsnivå enligt Skredkommissionens rapport 3:95. Eftersom kvarteret Borgeby är berggrundlagt längs Teatergatan har beräkningsarbetet koncentrerats till kvarteren Örbyhus och huset på Teatergatan 30. Stabilitetsutredningen redovisar att lokalstabiliteten och totalstabiliteten i området är tillfredsställande.

Om marken belastas med 1 – 2 meters fyllning kommer en sättning i storleksordningen 2 – 3 cm utbildas under en 40 års period.
Vid eventuella schaktarbeten intill byggnader, ledningar och gata skall dock hänsyn tas till lokalstabilitet vid arbetsutförandet.

Kv 52 Borgeby

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

Kv 57 Örbyhus

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

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

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

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

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

Markradon

Planområdet är enligt SGUs radonkarta klassat som lågradonmark.

Bebyggelsehistoria

Befintlig bebyggelse

Kv 52 Borgeby

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

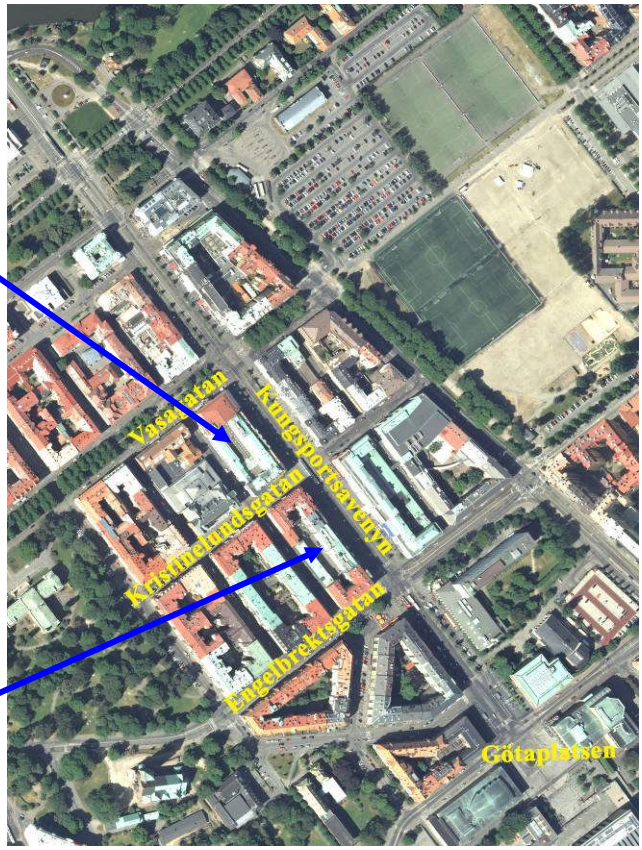
”Funkishuset” på hörnet mot Kristinelundsgatan har också en viktig roll i stadsbilden. I kvarteret ingår tre byggnader eller byggnadskomplex som tydligt speglar de tre utvecklingsskedena i Avenyns och kvarterets historia. Alla byggnaderna är utformade med höga ambitioner och välbevarade sedan tillkomsten.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

Kv 57 Örbyhus

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

Kv 52 Borgeby

Kv 57 Örbyhus



Kv. 52 Borgeby (Avenyn 19-25)

Avenyn 25 *Avenvn 23* *Avenvn 21* *Avenyn 19*

Avenyn 19

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

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

Avenyn 21-23

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

Avenyn 25 / Kristinelundsgatan 10 / Teatergatan 26

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

Teatergatan 22-24

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

Kv. 57 Örbyhus (Avenyn 27-37)

Avenyn 37 *Avenyn 31-35* *Avenyn 29* *Avenyn 27*

Avenyn 27

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

Avenyn 29

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

Avenyn 31-35

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

Avenyn 37

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

Teatergatan 30

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

Teatergatan 32-36

Byggdes enhetligt utformad med en överbyggd gård.

Service

Planområdet är beläget i de mest centrala delarna av Göteborg.

Störningar

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

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

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

Kvalitets- och gestaltningsinriktning

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

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

Kv Borgeby

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

Grannfastigheterna Kungsportsavenyn 23 och 25 bearbetas i bottenplanet efter samma principer. Bostadshuset på Kungsportsavenyn 23 lämnas i övrigt oförändrat, men tvättas och restaureras för att återfå sina ursprungliga kvaliteter. Före detta biografen Aveny byggs om så att dess rumshöjd tas tillvara för butiker i två plan med möjlighet till inlastning mot Teatergatan. För att uppnå en enhetligare fasad skulle det befintliga biograftaket kunna tas bort. Det skulle skapa en ren och slät butiksfasad som skulle kunna ta upp formspråket som finns kring butiken före detta Bohusslöjd med rostfria partier och sten på väggen. Biograftaket har kulturhistoriskt värde eftersom det byggdes samtidigt med huset och minner om den tid då Avenyn hade många biografer. Det är dock en fråga som slutgiltigt bör tas i ett bygglov. Där bör också synpunkter från museet vägas in i den totala bilden. Utbyggnader och markiser utmed Kungsportsavenyn tas bort för att göra det möjligt att flanera utmed skyltfönstren.

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

Kv Örbyhus

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

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

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

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

Utformningsbestämmelser

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

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

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

f_1	*Fasadutformning vid om eller nybyggnad skall utföras så att balans mellan mur och fönsteryta uppnås lika omkringliggande fasader. Fasaden skall utformas med en tydlig vertikalitet.*
f_2	*Burspråk får uppföras till en höjd av +47,8 meter över kommunens nollplan.*
v_1	*Utöver angiven takhöjd får påbyggnad med en höjd av 3 meter göras på 50 % av takytan.*

Skyddsbestämmelser

Kvarteret Borgeby och Örbyhus ingår i bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.
Kvarteren ingår även i riksintresset kulturminnesvård - Göteborgs innestad - enligt beslut av Riksantikvarieämbetet år 1987. För att få ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen föreslås följande skyddsbestämmelser.

q_1 *Särskilt värdefull byggnad som enligt PBL 3:12 inte får förvanskas. Särskild hänsyn skall tas till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet.*

q_2 *Byggnaden får inte rivas.*

Byggnaderna ingår i en välbalanserad kvartersstruktur längs Avenyn och dess tillkomst representerar olika skeden i Avenyns historia. Alla byggnaderna är utformade med höga ambitioner och välbevarade sen tillkomsten.
”Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas”, PBL 3:12. Samtliga byggnader med beteckningen q_1 skall behandlas utifrån dess specifika värden.

Varsamhetsbestämmelser

Att på rätt sätt ta hand om husen handlar om kunskap. Byggnads– och arkitekturhistoria kring det egna huset är grundläggande fakta, men den viktigaste kunskapskällan är själva huset. Det finns välbevarade byggnader och det finns mer eller mindre förvanskade byggnader. Mycket går att återställa: tex ombyggda och övermålade trapphus etc.
Välbevarade byggnader kan också stå som förebild för andra hus när det gäller att hitta rätt material och utförande.

k_1 *Vid utvändiga underhållsåtgärder bör utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.*

Vid vindsinredning bör takkupor/takfönster utformas med hänsyn till byggnadens arkitektur och kulturhistoriska värde.

k_2 *Vid ändring ska dessa karaktärsdrag i interiörerna särskilt beaktas:*
- *Det storslagna och för 1800-talet tidstypiska invändiga entrémotivet med stora trappor som leder upp genom byggnaden.*

k_3 *Vid ändring ska dessa karaktärsdrag särskilt beaktas:*
- *Fasadmaterial: Gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel.*
- *Trapphuset mot Avenyn: Trapphusets specifika kulturhistoriska värde gällande material och utförande på vägg, tak och golv.*

k_4 *Vid ändring ska dessa karaktärsdrag särskilt beaktas:*
- *Fasadmaterial: Gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel.*
- *Ursprungliga balkongräcken i smide.*

k_5 *Fasadutformning vid ombyggnad utförs med en tydlig vertikalitet och profilering för att uppnå en småskalighet i uttrycket i överensstämmelse med ursprungligt kontorshus från 1960.*

Beskrivning av hus för hus se nedan.

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

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

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

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

Bostadshuset på Avenyn 27
Huset uppfördes efter ritningar av Hj Cornilsen 1896. Huset är byggt i gult tegel med dekorativa fält av rödare tegel. Takvåningarna byggdes nyligen om. Huset har en huvudentré mot Avenyn med sin ursprungliga karaktär med rik dekor bevarad.

Bostadshuset på Avenyn 29
Huset uppfördes 1935, ritat av N Olsson. Det är utformad i utpräglad funkis med släta ljusa putsfasader, fönsterband och takterrass. De två nedre planen innehåller lokaler och de resterande våningar bostäder och diverse verksamheter i form av tandläkare etc.

Avenyn 37 / Engelbrektsgatan 30 / Teatergatan 38
Huset uppfördes efter ritningar av OW Nilsson 1897. Huset är uppfört i gult tegel med inslag av mörkare rött tegel. Balkonger med sirliga räcken finns kvar och trapphuset har 1800-talsdekor. Huset har nyligen fått takkupor och utbyggd vindsvåning.

Friytor

Lek och rekreation

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

Trafik

Parkering / cykelparkering

Parkering för tillkommande bostäder löses enl. p-normen 0,52 bilar/bostad i befintligt parkeringsgarage under Kv Borgeby. Övrig parkering till butiker och kontorshus hänvisas till befintliga korttidsparkeringar och parkeringsgarage i omgivningen i linje med den av kommunfullmäktige antagna parkeringspolicyn i Göteborg.

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

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Värme

Uppvärmning sker till största delen med fjärrvärme.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt.

Avfall

Avfallshantering för berörda fastigheter sker inom fastigheten.

Grundläggning

Planeringsunderlaget har fokuserat på förhållandena längs Teatergatan eftersom det är här förändring kommer att ske genom rivning och uppförande av nya byggnader. Med nu givna förutsättningar skall befintliga källare och garage behållas och där med behålls befintlig grundläggning.

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

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

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Behovsbedömning

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

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

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

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

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

Kulturmiljö

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

Ljus och solförhållanden

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

Buller

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

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

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

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

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

Sociala konsekvenser

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

Genomförandetid

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

Johan Altenius
Tf Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör