



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2011-04-04
Datum: 2011-05-03
Diarienummer: 0767/09

Åsa Askergrén
Telefon: 031-368 18 28
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv Borgeby och kv Örbyhus (Kungssportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 26 oktober 2010 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 17 november – 28 december 2010.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på SDN Centrum i under tiden 17 november – 28 december 2010.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter gäller att befintliga lägenheter bedöms få sämre ljusförhållanden och viss insyn. Det har även kommit in synpunkter på den nya bebyggelsens anslutning mot hörnhuset vid Kristinelundsgatan i kv Borgeby.

Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att ljusförhållanden i befintliga bostäder inom berörda kvarter och längs Teatergatan kommer att uppfylla de riktlinjer som anges i BBR. Anslutningen mot det befintliga hörnhuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och fastighetsägare för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

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.

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 som ambition att upprätta 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. Om avtal inte kan upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare finns det risk att fastighetsägarna ställer ersättningsanspråk mot kommunen. Till utställningsskedet kan det bli aktuellt att ta fram en utredning som klargör de ersättningsrättsliga konsekvenserna för de berörda fastigheterna vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna bestämmelser. Kan avtal inte träffas med berörda fastighetsägare, anser fastighetskontoret att detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige. Vid samma tillfälle bör även kommunfullmäktige behandla frågan om handläggning och finansiering av eventuella ersättningsanspråk från fastighetsägarna.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta arbetet.

- 1. Göteborg Energi AB har fjärrvärmeledningar vilka är förlagda till den största delen inomhus. I samband med de föreslagna ombyggnader och till skapande av lägenheter påverkar detta energiförbrukningen avseende värme och tappvarmvatten. Detta kan kräva uppdimensionering av befintliga fjärrvärmeledningar in i fastigheterna. Även befintliga fjärrvärmecentraler kan eventuellt kräva vissa ombyggnader.*

Kommentar: Synpunkterna har skickats vidare till exploatören.

- 2. Göteborg Energi GothNet har befintliga optokablar och rör alldeles intill fastigheten.*
- 3. Göteborg Energi Nät AB meddelar att nätet är idag, till stora delar, högt belastat. För genomförande av program och detaljplan förväntas belastningen öka ytterligare. För att klara detta behövs en mindre transformatorstation byggas i området inom befintliga fastigheter. Normalt förordas fristående lägen för transformatorstationer, men i detta fall är det en mindre station kan stationen byggas inhyst i befintliga fastigheter. Viktigt att det är bra tillgänglighet till stationen för transporter. I samband med genomförande av planen förutsätts det att byggherren initierar och bekostar eventuella nödvändiga flyttningar av befintliga anläggningar som ägs av Göteborg Energi Nät AB. Förutsätter att ledningsrätt erhålls för transformatorstationer och ledningar mm. (Önskar att få antagandehandling tillskickad när denna finns tillgänglig)*

Kommentar: Plankartan har kompletterats med ett E-område för plats för en ny transformatorstation.

4. **Kulturnämnden** anser att det är viktigt att det skapas planeringar, lek- och rekreationsmöjligheter i så stor utsträckning som möjligt på gårdarna. Utveckling av kulturmiljöns kvaliteter borde finnas med som ett formulerat syfte i detaljplanen.

Borgeby

Anser att hela kvarteret skall ha ett högt skydd och förtjänar att bevaras i sin helhet. Byggnaderna är samkomponerade av hög kvalitet. Anser att kontorshusets fasad kommer ge en förvanskad fasad med för stora fönsterytor och kopparinklädda fasader utan eget arkitektoniskt värde. Vidare är det angeläget att funkistaket över entrén till före detta biografen Avenyn får vara kvar. Det ger huset en särprägel och fungerar som ett landmärke fotgängaren och flanören.

Örbyhus

Välkomnar de planbestämmelser som förts fram i förslaget. Anser att det är möjligt att ersätta de låga längorna mot Teatergatan i detta kvarter med bostadshus 5-6 våningar. Kvarterets illustrerade fasadförändringar anses inte hålla önskvärd kvalitet. Ambitionen bör höjas. I Planhandlingen föreslås det att hörnhuset vid Engelbrektsgatan ska ges samma utformning i gatuplan som funkisbyggnaden, detta anses innebära en kraftig förvanskning av huset. Frågar om denna utformning är förenligt med föreslagna skyddsbestämmelser på plankartan.

Kommentar: Hörnhuset vid Engelbrektsgatan kommer inte att ha samma utformning som funkishuset. Byggnaden har fått starka skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilka anger bl a. att huset inte får förvanskas och inte rivs samt att utvändiga underhållsåtgärder skall utföras typiskt för byggnadens tillkomsttid. Planbeskrivningen har justerats angående byggnadens utformning. Före detta biografen Avenyn byggs om så att dess rumshöjd tas tillvara för butiker i två plan med möjlighet till inlastning mot Teatergatan. Detta innebär att det befintliga skärmtaket och skyltningen tas bort.

5. **Lokalförsörjningsförvaltningen** har inget att erinra.
6. **Miljönämnden** har inga invändningar mot planens syfte utan är positivt inställd till en komplettering med bostäder in mot Teatergatan. Anser dock att man måste ordna cykelparkering inom fastigheten. Att klä in fasaden i koppar anser förvaltningen inte är ett bra alternativ eftersom koppar läcker ut till dagvattnet och är giftigt för djur och växter. En utredning av bullernivåerna från trafik på fastigheternas kortsidor vid Vasagatan, Kristinelundsgatan och Engelbrektsgatan behövs. Även buller från fläktar och installationer måste utredas för att klargöra om riktvärdena vid bostäder klaras.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med att cykelparkering för boende och dess besökare skall anordnas på kvartersmark. Cykelparkeringarna på Vasagatan och Avenyn är avsedda för besökare till framför allt verksamheter. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med att material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet ej uppstår. Buller orsakat av fläkt- och ventilationsanläggningar förändras inte på grund av föreslagen plan. Gällande plan tillåter redan idag handel. Det nya planförslaget fortsätter att medge handel men med komplettering av bostäder. Utformningen av fläkt och ventilationsanläggningar styrs i bygglov- och bygganmälningsskedet. I planbeskrivningen finns dock ett förtydligande om hur kraven angående fläkt och ventilationsbuller är utformade i kapitlet om konsekvensbeskrivning för buller på sidan 12.

7. **Nämnden för Göterborg Vatten** vill påminna om att i de fall högre vattentryck önskas skall detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren. Möjligheten till sprinkleranslutning måste utredas i varje särskilt fall. Dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas inom kvartersmark. Golvavlopp för parkeringsytor under mark ska

anslutas via oljeavskiljare. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv i samband med nybyggnation skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att anslutning med självfall skall tillåtas. Avråder starkt att tillåta oskyddade ytor med koppar eller zink med tanke på den föroreningsbelastning det innebär. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med att lägsta höjd skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. I planbeskrivningen står det beskrivet hur dag- och dräneringsvattnet skall tas omhand samt att golvvavlopp för parkeringsytor under mark ska anslutas via oljeavskiljare. Angående fasadbeklädnad, se kommentar 6.

8. Park och Naturnämnden har inget att erinra.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg meddelar att möjligheten till utrymning från befintliga och tillkommande bostäder måste beaktas. Kan lösas på olika vis. Genom anordnande av särskilda trapphus i speciell brandteknisk klass, sk. TR 2 trapphus. Anordna lägenheterna så att alla lägenheterna vetter mot gator som är tillgängliga med räddningstjänstens stegfordon.

Kommentar: Yttrandet översänds till exploatören.

10. Stadsdelsnämnden Centrum är positiv till att man utvecklar befintliga fastigheter i staden för att åstadkomma ökad kvalitet avseende exempelvis butiks- och bostadsmiljöer. Anser att det är viktigt att sådana förändringar sker genom bibehållandet av Avenyområdets speciella karaktär. Därför är det bra att byggnaderna i detaljplaneförslaget ges ett förtydligat skydd genom införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Anser att det är viktigt att åstadkomma så stora friytor som möjligt med planteringar och lektytor på bostadsgårdarna.

Kommentar: Yttrandet översänds till exploatören

11. Trafiknämnden påpekar att cykelparkeringarna på Vasagatan och Avenyn är avsedda för besökare till framför allt verksamheter och inte för boende. Trafikkontoret anser att man i planen bör beakta kommande parkeringstal för cykel och handel.
Bifogar utdrag ur förslaget till parkeringstal för Göteborg Stad:

Cykelplatser för boende och dess besökande ska alltid ordnas på kvartersmark. Cykelplatserna ska ha väderskydd och det ska vara möjligt att låsa in eller fastcykeln. Cykelplatser för de boende och dess besökare ska finnas i nära anslutning till bostadens entré. Därtill gäller enligt BBR 3:23 att det ska finnas förrådsutrymme i anslutning till bostaden för förvaring av cyklar. Det är viktigt att dessa förrådsutrymmen placeras lättåtkomligt.

Cykelplatser för sysselsatta bör ordnas på kvartersmark, helst inomhus för att främja ett flexibelt resande där man tryggt kan lämna cykeln kvar under natten eller i skydd av ogynnsam väderlek. Cykelplatser för besökande bör ligga lätt tillgängliga i anslutning till entré.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i kommande arbete. De tillkommande bostäderna förväntas ordna låsbara lättillgängliga cykelrum i gatunivå.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen har följande synpunkter: *Bedömer att med hänsyn till ingripande grunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) inte kommer att skadas. I Planhandlingen föreslås det att hörnhuset vid Engelbrektsgatan ska ges samma utformning i gatuplan som funkisbyggnaden, detta anses innebära en kraftig förvanskning av huset byggt 1891. Anser vidare att det är viktigt att bevara det fd funkistaket över entrén till fd biografen Avenyn. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt/fördröjas inom kvarteretsmark. Vid behov ska vattnet avledas till allmän dagvattenledning. Saknar en planbestämmelse om dagvattenhantering. Att klä in fasader i koppar anses inte som ett bra förslag ur miljösynpunkt, eftersom det skulle leda till utlakning av kopparn och därmed sprids koppar i vattenmiljön.*

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, bilaga 2.

Kommentar: Angående synpunkten om utformningen av hörnhuset vid Engelbrektsgatan, byggt 1891, se kommentar 5. Beträffande synpunkten om kopparbeklädnad fasad, se kommentar 7. Slutligen synpunkten om funkistaket över entrén, se kommentar 4. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med bestämmelser om dagvattenhantering.

13. Svenska Kraftnät har inget att erinra. *Meddelar att de inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område och önskar att inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.*

14. Skanova har ett antal fördelningspunkter som försörjer de aktuella fastigheterna. *Förslaget kommer inte att medföra några tydliga konsekvenser för befintliga anläggningar. I de fall undanflyttning kommer att krävas bekostas detta av exploitören/fastighetsägaren.*

Kommentar: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete och yttrande översänds till exploitör.

Sakägare

15. Sällskapet Göta Par Bricole är positiv till att det föreslås hotell/kontor i direkt anslutning till Sällskapetets fastighet. *Påpekar att det är viktigt att utrymningsvägar arrangeras på ett varaktigt sätt i den slutliga detaljplanen. Det är också angeläget att tillkommande byggnation inte kommer i konflikt med de ventilationsaggregat som finns på Sällskapetets fastighets tak. Sällskapet har även önskemål om att detaljplanen kommer att tillåta möjlighet att få bygga till ett våningsplan på fastigheten Lorensberg 52:1. En förutsättning är dock att detaljplanen medger samma takhöjd som fastigheten Lorensberg 52:4. Det är angeläget att Sällskapet ges möjlighet att ytterligare utveckla dessa tankar.*

Kommentar: En förutsättning för att fastigheten 52:4 kan utvecklas till hotell alt. bostäder är att lösningen för utrymning av fastigheten 52:1 löses med servitut. Att bygga på en våning på Valand är inte lämpligt. Valand ingår i bevarandeprogrammet för kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg. Hela huset spelar en stor 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.

Utbredningen av den något högre höjden på det tillkommande hotellet/bostäderna är i förslaget har minskats efter samrådet för att inte ta för stor del av taklandskapet i anspråk. För tillkommande bebyggelse ställs krav i bygglovskedet att lösa ventilation på ett för alla tillfredställande sätt och enl. de krav som miljöförvaltningen ställer.

16. Kulturfastigheter i Göteborg AB har inget att erinra.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

17. Bostadsrättsföreningen Lorensberg 1976 saknar en hållfasthetsplan för de eventuella byggnaderna. De är oroliga för sättningar i omkringliggande byggnader som orsakas av vibrationer från rivningsarbeten och pålning mm. Frågar varför man behöver bygga så högt (8 våningar) med tanke på risken för sättningar. Påpekar att det är viktigt att inte förstöra befintliga byggnader. Undrar om det finns någon plan över påverkan av mark och hållfastetskalkyler samt om det är möjligt att uppföra en ny byggnad som är dubbelt så hög med tanke på den ökande vikten.

Kommentar: Exploatören ansvarar för ev påverkan på omgivningarna under byggtiden. En geoteknisk undersökning kommer att genomföras under utställningstiden där bla. stabiliteten och grundförhållandena i marken kommer att redovisas.

18. Boende på Teatergatan 21 påpekar att lägenheten kommer att få väldigt lite solljus. Föreslagna lägenheter på Teatergatan kommer att öka insynen. Förordar därför att bara kontor få byggas. Samt att de 4 våningar som idag existerar, blir samma för ett nytt projekt.

Kommentar: Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att det är få timmar då lägenheterna kommer att skuggas av de föreslagna byggnaderna. 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 kommer insyn- och solförhållanden att påverkas för omkringliggande verksamheter och bostäder.

19. Boende på Kristinelundsgatan 9 saknar en ljudanalys av bullret från fläktar mm, vilka är placerade på gården. Bullerkontroller har utförts på gården och visar att bullret från fläktar mm väsentligt överstiger den norm som finns. Vill att man i samband med ombyggnationen av kvarteret tar tag i fläkt- och bullerproblematiken så att störningarna hamnar inom godkända ramar. Frågar om fjärrkyla kan vara ett alternativ.

Kommentar: Utformningen av fläkt och ventilationsanläggningar styrs i bygglov- och bygganmälningsskedet.

20. Boende på Kristinelundsgatan 9 undrar varför byggnadshöjden är tre meter högre än de två befintliga hörnfastigheterna på Teatergatan. Påpekar att innergården är mycket smal, vilket medför att de befintliga lägenheterna får sämre ljusförhållanden än vad som är idag, och klart sämre om man bygger taknock 3 meter över befintliga taknockar. Detsamma gäller om den nya fastigheten tillåts att ha överhäng in mot gården ut över fasaden som burspråk eller liknande. Vill att den nya påbyggnaden ska ha en taknock höjd som är i höjd med befintliga hörnfastigheters. Anser att det inte ska tillåtas att lägenheterna som byggs på taket ska sticka ut utanför fasadlivet in mot gården.

Kommentar: En bearbetning av de föreslagna bostadshusens taklandskap mot gården har gjorts. Detta kommer att minska eventuell insyn. Angående ljusförhållandena se kommentar 18.

21. Boende på Kristinelundsgatan 9 frågar varför byggnadshöjden blir 3 meter högre än hörnfastigheterna på Teatergatan. Då innegården är smal kommer befintliga fastigheter få sämre ljusförhållanden. Vill att taknocken ska vara lika hög som de befintliga hörnfastigheterna, dvs. 45 meter över Göteborgs nollpunkt. Blir byggnaderna högre än befintliga takhöjder kommer det att skapas en insyn i befintliga lägenheter som inte finns idag. Det samma gäller om den nya fastigheten tillåts att ha överhäng in mot gården. Vill inte att lägenheterna ska tillåtas sticka ut utanför fasadlivet.

Kommentar: Gällande taklandskapet mot gården se kommentar 20. Angående ljusförhållanden se kommentar 18.

22. Boende på Kristinelundsgatan 10 ställer frågan vad som kommer att hända med balkongen som går runt hörnet samt de 2 fönster som finns mot det planerade huset.

Kommentar: Anslutningen mot det befintliga funkishuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla.

23. Boende på Kungsportsavenyn 25 anser att fasaderna är oinspirerade. Tycker att större ändringar skall ske och då med en tydligare vision om hur Avenyn skall befästa sin position i staden gärna med anpassning till den gamla stilen som finns på ett antal hus. Nybyggnationen på Teatergatan, bakom Avenyn 25, skall inte överstiga 5 våningar. Annars förlorar lägenheterna på Avenyn 25 allt för mycket av den rymd de för närvarande har åt det hållet och lägenheterna kommer att därigenom att minska i attraktionsvärde genom denna förtätning.

Kommentar: Tillskottet av bostäder i innerstaden är ett politiskt önskemål och kommer att främja såväl trygghet som utveckling av staden i stort.

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 kommer omkringliggande verksamheter och bostäder att påverkas.

Övriga

24. Boende på Fjordvägen 18 anser att det enbart är positivt att en förtätning med fler bostäder och butiker tillförs. För att få mer folkliv behövs mycket fler lägenheter på Heden och runt Avenyn.

25. Boende på Skårsgatan 64 anser att förslaget inte tar tillvara på funkisbyggnadens fasadutformning på ett varsamt sätt. Tycker att funkishusets avslut mot Teatergatan förstörs genom att balkongerna kapas. Vädjar att funkishuset och de runt-hörn-svängda balkongerna får behålla sin estetiska betydelse. Har även skickat foton som önskas studeras noggrant i samband med synpunkterna.

Kommentar: Angående de runt-hörns-svängda balkongerna se kommentar 22.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En mindre transformatorstation behöver anordnas. Lämplig plats är i befintligt parkeringsgarage under kvarteret Borgeby.
- Anslutningen mot det befintliga funkishuset är bearbetad så att balkonger över hörn och en av de fönsterrader som finns idag går att behålla på funkishuset.
- B tas bort från tomten närmast Valand i Kv Borgeby som idag är kontorshus mot Avenyn samt del av tvåvåningslänga med bostäder mot Teatergatan. Endast C är kvar som ändamål.
- Bestämmelsen V1 tas bort från Kv Borgeby.
- I båda kvarteren har HK på några ställen ersatts med C för att bättre täcka upp för nuvarande användning.

Johan Altenius
Tf Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för kv Borgeby och kv Örbyhus (Kungsportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.m.

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

Statliga och regionala myndigheter m.m.

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

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
Kulturgeograf
031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

| | | | | |
|------|------|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Stab | Öpa | INKOM Stadsbyggnads- kontoret | SAMRÅDSYTTRANDE | Diarienummer |
| N | S | | Åtgärder | 402-20273-2010 |
| | | 2011 -01- 17 | Kännedom | Dossienummer |
| Sma | Eko | | Kopia | Gbg F 2388 |
| Info | Pers | 0767/09 | | |
| | | | | |
| | | | | |

Stadsbyggnadskontoret
Bcx 2554
403 17 Göteborg

Sida
1(2)

Förslag till detaljplan för kv Borgeby och kv Örbyhus (Kungsportsavenyn) i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tycker att det är bra att fler bostäder tillkommer i ett läge där de boende har möjlighet att tillämpa hållbara resor till fots, cykel eller med kollektivtrafiken.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

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.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Kulturmiljö

Samrådshandlingen visar på ett ambitiöst arbete med varsamhetsbestämmelser i de kvarter som omfattas av planen.

Avenyn präglas av äldre bebyggelse, renodlad funkis och kontorskomplex från 1950-60 -talen. Den moderna bebyggelsen är en del av Avenyns karaktär. Förslagen att helt förändra fasaderna på Aveny 31-35 samt Avenyn 23 visar på behov av underlag för att värna om kvalitét och uttryck i de senare uppförda byggnaderna. I båda kvarteren ingår byggnader som tydligt speglar de tre utvecklingsfaserna i Avenyns historia.

I planhandlingen föreslås att hörnhuset Engelbrektsgatan ska ges samma utformning i gatunivån som funkisbyggnaden Kungsportsavenyn 25. Detta skulle medföra en kraftig förvanskning av huset byggt 1891.

Länsstyrelsen anser vidare att det är viktigt att bevara det fd funkistaket över entrén till f d biografen Avenyn. Det ger huset en särprägel och berättar om Avenyns roll som en tidigare biograftät del i staden.

Miljö

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt/fördröjas inom kvartersmark. Vid behov ska vattnet avledas till allmän dagvattenledning. Planbestämmelse om dagvattenhanteringen saknas.

I samrådshandlingen sid 6 anges att fasaden på Kungsportsavenyn 21 eventuellt skulle kunna kläs in i koppar. Ur miljösynpunkt är detta inget bra förslag, eftersom det skulle leda till utlakningen av koppar och därmed spridning av koppar i vattenmiljön.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Nirmala Blom-Adapa



Elin Johansson

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Kultur, Lena Emanuelsson

Miljö, Monica Norrby

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista