



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 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 Borgeby och kv Örbyhus (Kungsportsavenyen) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 3 maj 2011 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på Centrum stadsdelskontor under tiden 18 maj - 14 juni 2011.

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

Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter gäller att befintliga lägenheter bedöms få sämre ljusförhållanden och viss insyn. Anser att totalhöjden på de blivande bostäderna sänks till samma höjd som de omkringliggande hörnhusen.

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* tillstyrker förslaget.
2. *Göteborg Energi* refererar till texten på plankartan där det anges att parkering kan anordnas under mark. Informerar att i Teatergatans västra sida är en fjärrvärmeledning förlagd. Om denna ledning måste flyttas förutsätter de att exploitören bekostar denna flyttning.

Kommentar: Under Teatergatan finns redan parkering.

3. **Higabgruppen** har inga synpunkter på förslaget.
4. **Kulturnämnden** bedömer att de låga längorna mot Teatergatan i kvarteret Örbyhus kan ersättas med högre bebyggelse men anser att de unika stadsmiljökviteterna som hela kvarteret Borgeby besitter med ska få fortleva. Bedömer att samma höga skydd ska gälla för kontorshuset Kungsportsavenyn 21 och bostadshuset Teatergatan 22-24, som för bostadshuset Kungsportsavenyn 23. Håller fast vid att det eleganta funkistaket över entrén till före detta biografen Aveny är en väsentlig del av husets arkitektur. Det tillför Kungsportsavenyn både en särprägel och ett historiskt innehåll varför förvaltningen förordar att det ska bevaras.

Kommentar: Att förtäta staden i centrala lägen med god kollektivtrafik är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i staden och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att området omdanas.

Huruvida taket ska vara kvar eller inte är en bygglovfråga. Förslaget om att ta bort biograftaket är för att uppnå en enhetligare fasad. Det skulle skapa en ren och slät butiksfasad som skulle kunna ta upp formspråket kring före detta Bohusslöjd med rostfria partier och sten på väggen. Eftersom biograftaket har ett kulturhistoriskt värde bör det noga utredas i bygglovskedet om det är möjligt att ta bort det och museets synpunkter bör vägas in i beslutet.

5. **Lokalförvaltningen** har inget att erinra mot rubricerade förslaget.
6. **Miljö- och klimatanmännen** tillstyrker planförslaget.
7. **Park- och naturnämnden** har inget att invända mot förslaget.
8. **Räddningstjänsten Storgöteborg** har inget att erinra mot förslaget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. **Länsstyrelsen** anser att tidigare framförda synpunkter har allt väsentligt beaktats. Angående kulturmiljön, instämmer i kulturförvaltningens bedömning att det är angeläget att bevara det karaktäristiska skärmtaket ovan den före detta biografen Avenyn.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Synpunkterna beaktas, se kommentar till Kulturnämndens yttrande.

Sakägare

10. **Sällskapet Göta Par Bricole** Det är av stor vikt för Sällskapet Göta Par Bricole i egenskap av ägare till fastigheten Lorensberg 52:1, att restaurangverksamheten i Sällskapets lokaler kan bedrivas på ett konkurrenskraftigt sätt. Av den anledningen får inte den föreslagna detaljplanen inverka negativt på Sällskapets möjligheter att låta hyresgästen Restaurang Valand AB dels bedriva restaurang- och nattklubbsverksamhet, dels under sommarhalvåret anordna uteservering mot Kungsportsavenyn och Vasagatan. Innehåller den föreslagna planen sådana begränsningar bör den revideras.

Kommentar: Med de revideringar som gjordes inför utställningen då möjligheten att bygga bostäder i byggnaden intill Valand togs bort bedömer vi att ett genomförande av planförslaget inte kommer att innebära inskränkningar i Valands verksamhet. Vid beslut av tillfälliga lov för uteservering ligger redan idag innebörden av föreslagen skyddsbestämmelse q₁ till grund för bedömningen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

11. Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 ställer frågan om hur och när det ska säkerställas att byggherren dokumenterar nulägesstatus på föreningens fastighet. Anser att föreningen inte har tillräckligt underlag för att bedöma uppgiften i detaljplanen om att del av föreningens fastighet (entrén vid Avenyn 27) ligger på kommunens mark och ifrågasätter därför den uppgiften. Föreningen har i övrigt inte några invändningar mot detaljplanen.

Kommentar: Exploatören har skyldighet att besiktiga omkringliggande fastigheter före och efter byggnation och det regleras i byggnation. Föreningen kommer att få möjlighet att få information om sina fastighetsgränser då stadsbyggnadskontoret avser att utreda saken vidare.

12. Boende på Kristinelundsgatan 9 (3 st) Frågar hur lång byggtiden kommer att bli, om de kommer att få någon sorts ersättning för störande som kommer att orsaka dem samt om de kommer att kunna bo kvar i sina lägenheter under hela byggtiden. Undrar om det kommer att göras en inspektion av deras lägenheter innan och efter byggnationen om eventuella skador som kan uppstå hos dem. Hur kommer det att bli med parkeringarna på Teatergatan, kommer dessa att försvinna under/efter byggnationen. Eftersom de inte har haft någon granne åt detta håll innan, kommer även detta vara störande/stor förändring för dem efter byggnationen.

Kommentar: Det bedöms att det är möjligt att bo kvar lägenheterna hela byggtiden. Information om byggtiden kommer att ske i bygglovskedet. Exploatören har skyldighet att besiktiga omkringliggande fastigheter före och efter byggnation. Skador som uppstår under byggnationen ansvarar exploatören för. Parkeringsfrågan under byggtid får lösas med exploatör och trafikkontor.

13. Kristinelundsgatan 9 vill inte att den nya huskroppen sticker upp över omgivande hus utan att den nya huskroppen ska komplettera kvarteret. Bygg ett homogent kvarter vad gäller höjder och att det nya huset binder samman kvarteret. Om man bygger över befintliga takhöjder eller tillåter överhäng in mot gården ut över fasaden som burspråk eller liknande kommer det att skapas en insyn i befintliga lägenheter. Insyn kommer i befintliga lägenheter upplevas som störande. Tillåt inte lägenheter som byggs på taket och inte sticka ut utanför fasadlivet in mot gården.

Kommentar: Att förtäta staden i centrala lägen med god kollektivtrafik är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i staden och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att området omdanas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den förslagna exploateringen inom kvarteren kommer att fungera bra. Plankartan är justerad så att påbyggnaderna på taket inte kan sticka ut över gården.

14. Boende på Kristinelundsgatan 10 har förståelse för att man behöver förtäta bebyggelsen. Men att det utförs så att befintliga hyresgäster störs så lite som möjligt. Ta hänsyn till de idéer etc. som de boende har, då de ju vet hur det ser ut och också

lätt kan inse vad förändringarna innebär. En fönsterrad kommer att försvinna (används som sovrum). Det innebär att en större ombyggnation krävs av lägenheten. En ev. ombyggnation skulle föra med sig stora olägenheter för dem samt leda troligtvis till mycket höjda hyror. De kommer att få utstå mycket buller under byggnationen samt att mycket ljus kommer att försvinna. Föreslår att bygga ett ljusschakt på ca 1 m mellan befintligt hus och det planerade huset då befintligt fönster kan vara kvar och någon ombyggnad av lägenheterna behöver inte göras. Detta innebär också att det nya huset kan få ljus till t.ex ett badrum via ett råglas från ljusschaktet. Hoppas på att synpunkterna beaktas och ändrar detaljplanen genom att införa ett ljusschakt. Innergården och befintliga fastigheter kommer att få klart sämre ljusförhållande om man bygger taknock 3 meter över befintliga taknockar. Påbyggnaden ska ha en taknockshöjd som är i höjd med de befintliga hörnfastigheterna. De vill att kommunen begränsar takhöjd och fasad utformning på grund av ovanstående.

Kommentar: Att förtäta staden i centrala lägen med god kollektivtrafik är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i staden och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att området omdanas.

Detta innebär Stadsbyggnadskontoret har bearbetat förslaget så att det ska bli så små ändringar som möjligt.

15. Boende på Kristinelundsgatan 10 tycker att planförslaget skulle innebära ett alldeles för stort intrång på de lägenheter som är mot gården. Anser att de befintliga fönsterraderna måste behållas. För att undvika stort intrång på befintlig lägenhet skulle ett ljusschakt mellan de båda planerade huskropparna vara ett tänkvärt förslag. Fönster skulle kunna finnas kvar och ombyggnad av lägenheten undvikas helt. Tacksam för beaktande av ovanstående synpunkt genom ytterligare ändring i planhandlingarna.

Kommentar: Angående synpunkten om ljusschakt se kommentar 14.

Revideringar

Planbeskrivningen har reviderats. Revideringen innebär att planbeskrivningen förtydligar motivet till att det kan vara lämpligt att ta bort före detta biograftaket (se sidan 6 i planbeskrivningen under rubriken "Kv Borgeby"). Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Johan Altenius
Tf 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
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadskansliet
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
Västtrafik 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

Kajsa Reimers
Planhandläggare
031-710 60 15

kajsa.reimers@lansstyrelsen.se

INKOM Stadsbyggnadskontoret
2011 -06- 13
Dnr: 0767/09

YTTRANDE
2011-06-08

Diarienummer
402-13093-2011
Dossienummer
Gbg F 2388

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
40317 Göteborg

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

Utställningshandlingar daterade maj 2011 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL)

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 i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas angående kulturmiljön, att Länsstyrelsen instämmer i kulturförvaltningens bedömning att det är angeläget att bevara det karaktäristiska skärmtaket ovan den före detta biografen på Avenyn 25. Detta bör utredas vidare trots ändrad funktion i byggnaden.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Kajsa Reimers

Peter Nordström

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Kultur, Lena Emanuelsson

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista