

**Detaljplan för
Kv Borgeby och kv Örbyhus
(Kungsportsavenyn)**



**Samrådshandling
November 2010**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

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:

Åsa Askergren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 28

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

Lisa Häggdahl, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 68

Samråd tid: 17 november – 28 december 2010



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2010-10-26, rev:

Diarienummer: 0767/09 (FIIa xxxx)

Åsa Askergrén

Telefon: 031-368 18 28

E-post: forhamn.efternamn@sbk.gbg.se

Detaljplan för Kv 52 Borgeby och Kv 57 Örbyhus (Kungsportsavenyn) 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.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Kungssportsavenyn mellan Vasagatan och Engelbrektskatan i centrala Göteborg.

Areal och markägförhållanden

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

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 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 innehållsmässig 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

Markförhållandena är lera på varierat djup. Geoteknisk undersökning kommer att utföras under samrådet.

Markradon

Planområdet är enligt SGUs radonkarta klassat som lågradonmark.

Bebyggelsehistoria

Befintlig bebyggelse

Kv 52 Borgeby

Kvarterets mest framträdande del är "Valandhuset" som har sin huvudentré mot Vasagatan. "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 52 Örbyhus

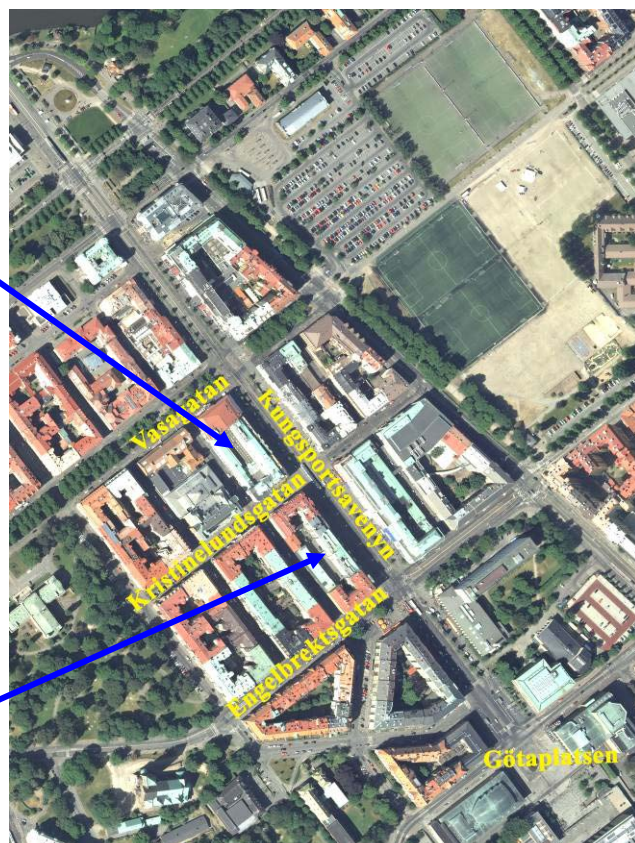
Kvarteret Örbyhus har ett öppet läge vid korsningen Avenyn-Engelbrektsgatan och ligger intill en liten platsbildning. Kvarterets två hörnhus med sina 1800-talsfasader ramar in mellanhusen och utgör viktiga inslag i gatubilden. De har också gårdsutrymmen med ursprunglig karaktär. De enskilda byggnaderna 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

Avenyn 23

Avenyn 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 Målar-skola. 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 bostadshuset 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. Huvudentrés 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 två 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 förtydligt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kvalitets- och gestaltungsriktning

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. Lokalen i hörnet Avenyn -Kristinelundsgatan som länge hyste Bohusslöjd har stått modell för det nya butiksprogrammet. Dess sobra modernism i sten, glas och rostfritt stål utstrålar en öppenhet som följs upp av lokalens inre disposition, där entresolvåningen ger rymd och inblick också från gatan.

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. Fasaden behöver rustas upp alternativt byggas om och ett förslag på utformning skulle kunna vara att klä in fasaden i koppar eller liknande för att lyfta husets status, samtidigt som bröstningarnas skivor kan ersättas med hela glas vilket skulle ge byggnaden mer distinkt skärpa och något exklusivare framtoning, inte minst från insidan.

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. Det befintliga skärmtaket och skyltningen tas därmed bort. Även andra 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 samt baksida på kontorshus alternativt hotell. På det nya huset höjer sig en tandad silhuett med takvåningar över intilliggande nockhöjd som ansluter till omgivande tornlandskap. Takvåningarna kommer inte att vara synliga vare sig från Teatergatan, Kungsportsavenyn eller Götaplatsen.

Om kontorshuset på Kungsportsavenyn 21 bara rustas upp finns möjlighet i planen att bygga bostäder mot Teatergatan på hela den yta som idag är två och trevåningar.

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 bibehålls 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 kopparlegerad 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 eftersträvas. 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. Butikslokalerna i hörnan Avenyn/Engelbrektskatan rustas upp i samma stil och öppnas upp i likhet med övriga byggnader, med stora glas och tunna rostfria profiler.

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.

Utförningsbestämmelser

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

- f₁ Fasadutförning vid om eller nybyggnad skall utföras så att balans mellan mur och fönsteryta uppnås lika omkringliggande fasader. Fasaden skall utformas med en tydlig vertikalitet.*
- f₂ Burspråk får uppföras till en höjd av +47,8 meter över kommunens nollplan.*
- v₁ Utöver angiven takhöjd får påbyggnad göras på 50 % av takytan upp till +48,0 meter över kommunens nollplan.*
- v₂ Utöver angiven takhöjd får påbyggnad göras på 50 % av takytan upp till +45,6 meter över kommunens nollplan.*

Skyddsbestämmelser

Kvarteret Borgeby och Örbyhus ingår i bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige. Kvarteren ingår också i en kulturmiljö av riksintresse med skydd enligt Naturresurslagen.

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.

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 övermålad trapphus etc. Välbevarade byggnader kan också stå som förebild för andra hus när det gäller att hitta rätt material och utförande.

k₁ Vid utvändiga underhållsåtgärder bör utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Byggnadens ursprungliga taklutning får inte ändras.

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

k₂ Vid underhåll av trapphus bör hänsyn tas till byggnadens specifika kulturhistoriska värde.

k₃ Vid inre ändring bör hänsyn tas till befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden.

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. 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 23

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 / Engelbrektsgratan 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

De gårdar som bildas intill föreslagna bostadshus bör inrymma planteringar och enklare lekredskap.

Lek och rekreation

Inom planområdet är det endast gårdarna som kan räknas som friytor för lek och rekreation. Lekplatser och andra friytor skall prioriteras framför parkeringsplatser. 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.

Stor tillgång av cykelparkeringar finns bla. på Avenyn och Vasagatan.

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.

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

Grundläggning för berörda fastigheter får utredas vidare under samrådet.

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. 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 utnyttjats 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 på de föreslagna bostäderna mot Teatergatan visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA.

Sociala konsekvenser

Uppfräschning av fasader, ökat utbud av butiker och fler bostäder kommer att medföra ökad trygghet i området.

Genomförandetid

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

Birgitta Lööf
Planchef

Åsa Askergren
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd
Datum: 2010-10-26 Rev: åååå-mm-dd
FN Diarienummer: 0779/10
Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Lisa Häggdahl
Telefon: 031-368 10 68
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för kv 52 Borgeby och kv 57 Örbyhus (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	4e kv. 2010
Utställning	1a-2a kv. 2011
Antagande	3e kv. 2011
Laga kraft	3 kv. 2011 (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.

Kommunen äger all allmän plats mark inom planområdet medan kvartersmarken ägs av Wallenstam, Sällskapet Göta Par Bricole samt Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvarters mark.

Avtal

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och ägarna till fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 innan detaljplanen antas.

Befintligt nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägarna till Lorensberg 52:1 och 52:4 sägs upp och ersätts med antingen ett officialservitut eller ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medger att en gemensamhetsanläggning bildas för befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby. I gemensamhetsanläggningen ska Wallenstams fastigheter Lorensberg 52:4 och 57:8 delta. Andelstal i gemensamhetsanläggningen bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut för utrymningsväg bildas till förmån för fastigheten Lorensberg 52:1 (Valand) på fastigheten Lorensberg 52:4. Servitutet bildas antingen genom lantmäteriförrättning eller som avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Detaljplanen medför ingen utbyggnad eller ombyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikanläggningar.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna löses i befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby.

Park och natur

Ingen allmän plats i form av park- eller naturmark berörs av detaljplanen.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

Vatten- och avlopp

Brödtext börjar här...

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

Dagvatten

Brödtext börjar här...

Övriga ledningar

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

EI

Brödtext börjar här...

Fjärrvärme

Brödtext börjar här...

Tele

Brödtext börjar här...

Markmiljö

Text kommer eventuellt.

Luft och buller

Text kommer eventuellt.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning kommer att utföras under samrådet.

Arkeologi

Text kommer eventuellt.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser (k¹⁻³) och skyddsbestämmelser (q¹⁻²) med rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8, se vidare planbeskrivning och plankarta.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedöms varken få inkomster eller utgifter för planens genomförande, då föreslagna förändringar sker på privatägd kvartersmark.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Text kommer eventuellt.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får inkomster i form av anslutningsavgifter

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 viken 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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.

Peter Junker
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lisa Häggdahl
Handläggare