

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-07

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2023-01573

Handläggare

Katarina Carlsson

Telefon: 031 368 16 25

katarina.carlsson@stadsbyggnad.goteborg.se

**Samråd om detaljplan för bostäder och kontor inom
Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg****Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en utökning av byggrätter, framför allt för att tillskapa fler bostäder i innerstaden samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter i bottenvåningarna för att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö. Vidare är syftet med planen att bekräfta pågående användningar samt säkerställa bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet.

Planområdet berör två kvarter i centrala staden vid Lorensbergsgatan, kvarteret Örup samt kvarteret Glimmingehus. Planområdet ingår i stadens program för bevarande och Riksintresse Göteborgs innerstad.

Inom planområdet finns idag bostäder, kontor, en gymnasieskola, handel, restauranger, vårdverksamhet och ett parkeringshus. Utmed Lorensbergsgatan finns idag flera varuintag till handelsetableringar utmed Avenyn, samt infart till parkeringshuset. Dock finns få publika verksamhetslokaler i markplan.

Planarbetet har initierats av en grupp fastighetsägare (Balder, Wallenstam, Göteborgslokaler, Sigillet samt en privat BRF) som vill utöka sina byggrätter samt utveckla Lorensbergsgatan till en attraktiv stadsgata. Föreslagen ny bebyggelse innebär ett tillskott av cirka 150 nya bostäder (inklusive radhus på tak och studentbostäder) samt utökade möjligheter för kontor och verksamheter, framför allt i markplan.

Fler bostäder och människor som vistas i området bidrar till att kvarteren aktiveras, och att fler människor rör sig utmed Lorensbergsgatan vilket ger goda förutsättningar för ökad trygghet och trivsel. Men planförslaget medför också negativa konsekvenser på kulturmiljön i och med skalan på förslaget vilken också får stor påverkan på tillgången till dagsljus. Såväl gata som innegårdar blir mörkare och trängre.

En avvägning har gjorts mellan intresset att utöka byggrätter för fler bostäder och verksamhetslokaler i ett centralt läge av staden, samt intresset av att bevara de kulturhistoriska värdena, ta hänsyn till befintliga bostäder och verksamheter samt klara bullerkrav, krav på dagsljus, parkering med mera.

I aktuellt planförslag är det framför allt *volymen* på tillkommande bebyggelse som har negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena och på Riksintresse för kulturmiljövården samt på tillgången till dagsljus. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planförslaget behöver prövas i ett samråd innan förslaget utvecklas med mer detaljer om utformning och gestaltning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressenterna.

Exploateringsförvaltningen får inga inkomster från försäljning och inte heller några utgifter i samband med planarbetet. Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av Va-anläggningen. Fastighetsägarna står för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Planområdet ligger nära flertalet parker och lekplatser så som bland annat Exercisparken, Lorensbergsparken och Vasaparken. Dessa bedöms kunna möta behovet av lek och rekreation. Eftersom detaljplanen innebär ett tillskott på cirka 150 nya bostäder så krävs förstärkningsåtgärder och eventuell standardhöjning av närliggande park (-er) till följd av ökad användning och slitage. Ekonomisk täckning för detta kommer att tas ut via exploateringsbidrag.

Planförslaget genererar ett större kundunderlag för näringsidkare i lokalområdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Luftmiljö-, buller- och dagvatten-/skyfallsutredning har genomförts som visar på att planförslaget inte medför att miljö kvalitetsnormer (MKN) överskrids.

Luftmiljöutredningen visar dock att även om värden för MKN underskrids så överskrids miljö kvalitetsmålet *Frisk luft* både i nuläge och med utbyggnadsalternativet på grund av befintligt parkeringshus. Halterna är lägre i utbyggnadsalternativet än i nollalternativet eftersom delar av parkeringshuset kommer att byggas om för att göra plats för bostäder på taket. Övriga åtgärder som kan göras på parkeringshuset, för att minska halterna i gaturummet, är att se över hur parkeringarna i de lägre våningsplanen används och förbättra ventilationen.

Bedömning ur social dimension

Lorensbergsgatan upplevs idag som en mörk och otrygg bakgata. Genomförandet av detaljplanen innebär möjligheter till mer aktivitet i gatan, dels genom ett högre flöde av människor som bor i kvarteren och för vilka gatan kommer att utgöra bostadsgata, dels genom att fler verksamheter kommer att kunna etableras i markplan. Volymen på tillkommande bebyggelse kommer dock att påverka dagsljuset i gatan som blir mörkare och kommer att upplevas som trängre.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. I och med planområdets läge i staden finns goda möjligheter till ett väl fungerande vardagsliv. God tillgång till kollektivtrafik är också positivt för barns och ungas möjlighet att röra sig självständigt i vardagen. Det finns dock begränsningar i hur barn och unga kan röra sig i området då planområdet omringas av högt trafikerade gator vilket är negativt för barn och ungas utveckling rörande

självständighet. Det ligger en gymnasieskola i området som omfattas av detaljplanen. Samrådsförslaget innebär att skolan får en uteplats in mot gården. Men innergården som helhet blir mindre och får sämre dagsljusinsläpp som följd av förslaget. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och möjligheten att påverka utformning av närliggande gator är mycket begränsad.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Bullerutredning – vägar, spårtrafik och teknisk utrustning, Sweco 2022-10-28
7. Luftmiljöutredning, Cowi 2022-09-30
8. Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, Göteborgs Stad 2022-04-04
9. Mobilitets- och parkeringsutredning, Cowi 2024-10-10
10. Kulturmiljöutredning, Göteborgs stadsmuseum 2022-05-30, bilaga om neonskylt 2024-11-01
11. Byggnadshistorisk utredning Tingshuset, Lindholm restaurering 2022-08-12
12. Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Lindholm restaurering 2024-10-03
13. Dagsljusanalys, Yellon 2024-11-14

Ärendet

Beslutet innebär att detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg skickas ut för samråd. Samråd hålls under 4-6 veckor med start efter att protokollet från nämnden är justerat, vanligtvis två veckor efter beslutet är fattat.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet berör två kvarter i centrala staden vid Lorensbergsgatan, som ligger mellan Avenyn och Heden. Inom planområdet finns det idag en blandning av funktioner som bostäder, kontor, verksamheter och ett parkeringshus. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en utökning av byggrätter, framför allt för att tillskapa fler bostäder i innerstaden. Vidare är syftet med planen att säkerställa bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet.

Planförslaget innebär att cirka 150 bostäder, inklusive studentbostäder och radhus på parkeringshusets tak, kan tillkomma i centrala staden samt att fler centrumverksamheter, framför allt i markplan, och nya kontorsytor kan tillskapas.

Lorensbergsgatan ingår inte i planområdet, då dess användning fortsatt ska vara densamma. Gatan kantas idag av flera varuintag med få verksamhetslokaler i markplan samt upplevs idag otrygg kvälls- och natttid. Föreslagen detaljplan anger att verksamhetslokaler ska placeras i markplan samt att entréer ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan, vilket medför förbättrad service, aktiva bottenvåningar och ökad trygghet. Eventuella justeringar av gatans gestaltning kommer att studeras vidare i granskningsskedet, men det är inte aktuellt med ombyggnation av gatan.

Parkering för bil och cykel ska ske i befintliga parkeringsanläggningar och i en nyligen uppförd anläggning precis utanför planområdet.

Planområdet ingår i stadens program för bevarande och i riksintresset Göteborgs innerstad. Två byggnader mot Kungsporsavenyn omfattas av byggnadsminne. Dessa byggnader, samt övriga byggnader med högt kulturhistoriskt värde, har fått verksamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen innebär även att lovplikten utökas till att även innefatta underhållsarbeten för de byggnader som omfattas av byggnadsminne.

Gestaltning och volymer för nya byggnader regleras genom utformningsbestämmelser. Tak ska till form och materialitet inordna sig i befintligt taklandskap.

Föreslagen exploatering bedöms i stort klara dagsljuskraven förutom för de två nya byggrätter som är föreslagna in mot gården i kvarteret Glimmingehus. Den triangulära tillbyggnadens planlösning kommer behöva anpassas utifrån att delar har begränsat dagsljusinsläpp.

För området gäller detaljplanerna:

- 2-5356 ”Ändring av detaljplan 1480k-II-2161 och 1480k-II-3846 för möjliggörande av tredimensionell fastighetsbildning” som fick laga kraft 2016. Ingen genomförandetid är angiven då ändringen endast gäller upphävning av fastighetsindelingsbestämmelser.

- II-2161 ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Lorensberg” som fick laga kraft 1937. Genomförandetiden har gått ut.
- II-3846 ”Detaljplan för Bostäder mm vid Lorensbergsgatan (53 Kv Örup)” som fick laga kraft 1990. Genomförandetiden har gått ut.
- II-3134 ”Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Heden och Lorensberg” som fick laga kraft 1964. Genomförandetiden har gått ut.
- II-5162 ”Ändring av detaljplan E2130 för 55 Kv Glimmingehus” som fick laga kraft 2012. Genomförandetiden har gått ut.
- II-2130 ”Förslag till ändring av stadsplanen för 55 Kv Glimmingehus” som fick laga kraft 1934. Genomförandetiden har gått ut.
- III-2348 ”Förslag till ändring av tomtindelning inom 55:te kvarteret Glimmingehus i Lorensberg i Göteborg” som upprättades 1934. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 genom beslut om startplan för år 2020, där ärendet är listat, att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|---|
| BN 2013-10-29 | att besluta om planbesked §389 Dnr 0366/13 Planbesked, Lorensberg 55:8 kv Glimmingehus och att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för påbyggnad för bostäder på fastigheterna Lorensberg 55:8, 55:14, 55:15,1 inom stadsdelen Lorensberg införs i produktionsplanen för år 2015. |
| BN 2017-02-07 | att besluta om planbesked §71 Dnr 0435/14 Planbesked gällande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsgatan inom stadsdelen Lorensberg och att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder och verksamheter på Lorensbergsgatan, inom stadsdelen Lorensberg införs i startplanen för år 2020. |
| BN 2019-12-17 | att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som 14/0435 Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsgatan inom stadsdelen Lorensberg. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, förutom det vägledande förhållningssätt som anges för riksintressen för kulturmiljövården (se rekommendationer för Innerstaden nedan).

Enligt Översiktsplan för Göteborg ska inriktningen vara den traditionella kvarterstadsens struktur, vilket förslaget stämmer överens med. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur. Detta säkerställs bland annat genom varsamhets- och skyddsbestämmelser.

Planeringsunderlaget *Göteborgs utvidgade innerstad* pekar ut en möjlig förtätning inom fastigheten Lorensberg 53:3 mellan 2040 och 2060.

Översiktsplanens rekommendationer för Göteborgs innerstad, Stenstaden. Området ligger söder om den historiska stadskärnan och inkluderar merparten av stadsdelarna Heden, Vasastaden, Lorensberg, Haga, Kommendantsängen, Annedal och Olivedal.

- Värna och omhänderta Stenstadens befintliga värden och den platspecifika karaktären av en sammanhållen och levande historisk stadsmiljö i utvecklingen av Göteborgs innerstad.
- Planera för att ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska ske med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, kulturmiljö, det befintliga stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Det kan göras med tillskott som underordnar sig den rådande karaktären och skalan, men också genom tillskott som förtydligar karaktären genom att kontrastera mot den.
- Se till att kompletteringar av stadsmiljön utgår från och tydligt motiveras i relation till befintliga värden i den gestaltade livsmiljön och kulturmiljön.
- Värna befintliga parker och naturområden och utveckla gröna stråk och samband mellan dem.
- Utforma och planera eventuella kompletteringar inom området, så att de inordnar sig i omgivande bebyggelses skala. Inom området är det inte lämpligt med höga hus.

Påverkan på kulturmiljön

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och omfattas av stadens bevarandeprogram, där särskild hänsyn ska tas till den välbevarade och omsorgsfullt utformade arkitekturen från 1860-talet till 1900-talets första decennier. Kulturmiljön i området är beskrivet i en kulturmiljöutredning som tagits fram av Göteborgs stadsmuseum samt en byggnadshistorisk utredning för Tingshuset som tagits fram av en antikvarisk konsult. För att kunna bedöma och förstå konsekvenserna som planförslaget har på kulturmiljön och Riksintresset för kulturmiljövården har stadsbyggnadsförvaltningen beställt en antikvarisk konsekvensbeskrivning som utförts av fristående konsult. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen sammanfattar följande:

- Formulerade skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms ta tillvara fasaderna hos planområdets särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- Detaljplanen reglerar att befintlig takfot mot gatan fortsatt ska vara synlig vid påbyggnad vilket gör att detaljplanen bedöms ha en måttligt negativ till stor negativ konsekvens för möjligheten att utläsa 1900-talets referens till ursprunglig utbyggnadsprincip.

- Detaljplanen bedöms anpassad till det ursprungliga flacka, låga taklandskapets karaktär genom reglering av att taken på ny- och påbyggnader ska utformas som brutna sadeltak. Vidare anger planen utformningsbestämmelser för takkupor samt att större tekniska installationer ska inrymmas inom tillåten byggnadsvolym vilket sammantaget gör att ny detaljplan kan bidra till att stadsdelens taklandskap återgår till lugnare, ursprungligt uttryck.
- Detaljplanen bedöms anpassad till stadsdelens ursprungliga planmönster då planen anger utformningsbestämmelser som tillser att nya fasader utformas för att bibehålla upplevelsen av ursprunglig småskalig fastighetsindelning, som delar in gaturummet Lorensbergsgatan i tydligt upplevelsebara vertikala sektioner.
- Detaljplanens huvudsakliga negativa konsekvens kommer av den tillkommande bebyggelsens stora skala som eliminerar den volymmässiga kontrast som funnits mellan bakgatubyggnader och hörnbyggnaderna och mellan bakgatubyggnader och huvudstråk sedan 1870-talet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppgift att göra en avvägning mellan olika intressen på platsen, i detta fall huvudsakligen intresset att utveckla innerstaden med fler bostäder gentemot intresset av att bevara och skydda befintlig bebyggelse med höga kulturhistoriska värden.

I aktuellt planförslag är det framför allt *volymen* på tillkommande bebyggelse som har negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena och på Riksintresse för kulturmiljövården. I många andra delar så innebär planförslaget att kulturhistoriska värden lyfts fram och bevaras. Stadsbyggnadsförvaltningen önskar samråda om var gränssnittet ligger mellan ett respektfullt förhållningssätt där ny bebyggelse underordnar sig befintlig, och ett tillägg som är genomförbart och hållbart över tid.

Planhandlingarna är i detta skede utformade för att pröva en övergripande struktur, placering, höjder, takutformning och möjlig exploateringsgrad. Framtagna illustrationer syftar till att skapa förståelse för vad tillkommande våningar innebär på platsen och visar inte en färdig volym, form eller gestaltning. Inför granskningsskedet ska arbetet fördjupas genom att bebyggelsens utformning och gestaltning bearbetas utifrån bland annat förslagets påverkan på kulturmiljön. Plankartan kan då komma att kompletteras med fler eller andra utformningsbestämmelser.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan