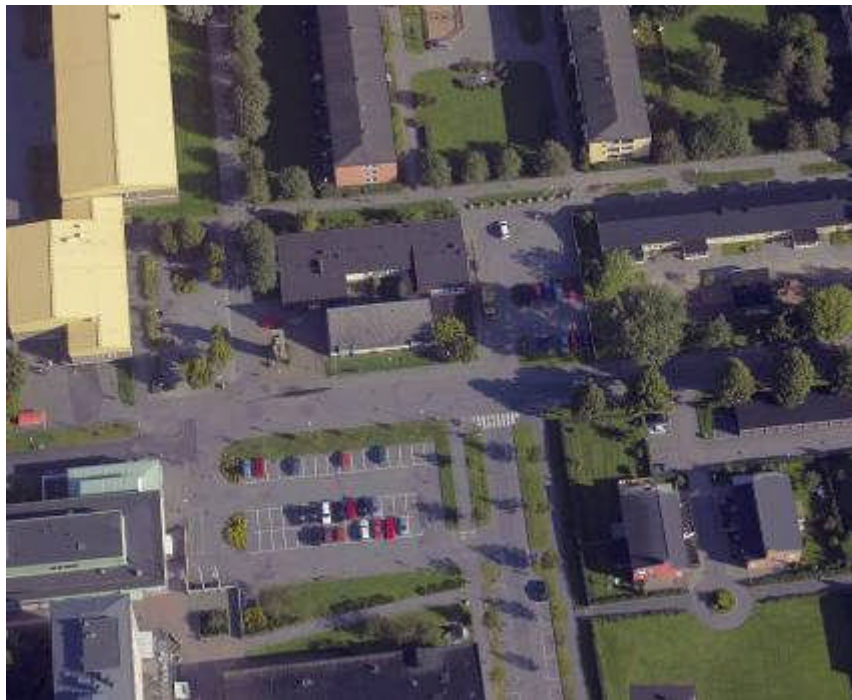


Detaljplan för samlingslokal vid Hammarkullegatan inom stadsdelen Hjällbo i Göteborg



Enkelt planförfarande

**Antagandehandling
maj 2012**

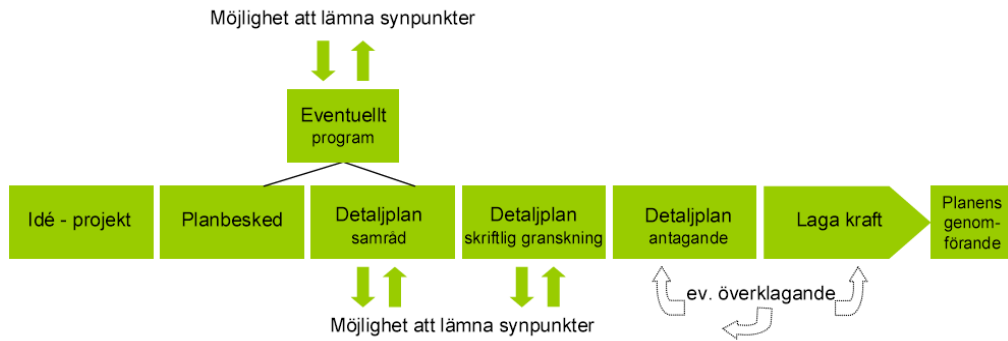


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning i översiktsplanen och eventuellt mer detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.



Göteborgs Stad

Planhandling (Flla 5158)

Antagande

Datum: 2012-03-07

Diarienummer SBK: 557/11

Christer Persson

Tel: 031-368 18 56

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2261/11

Sara Hällström

Tel: 031-368 10 76

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för samlingslokal vid Hammarkullegatan inom stadsdelen Hjällbo i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	4
<i>Friytor</i>	4
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	5
<i>Teknik</i>	5
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	5
<i>Bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och parkering</i>	6
<i>Tillgänglighet och service</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
<i>Övriga åtgärder</i>	7
<i>Fastighetsindelning</i>	7
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	7
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	8
<i>Avtal</i>	8
<i>Tidplan</i>	8
<i>Genomförandetid</i>	9
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	9
<i>Nollalternativet</i>	9
<i>Sociala konsekvenser</i>	9
<i>Miljökonsekvenser</i>	9
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	10

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Gällande detaljplan anger allmänt ändamål, d v s statlig eller kommunal verksamhet. Syftet med planen är att möjliggöra enskilt ägande och bruk av fastigheten Hjällbo 32:1, som är bebyggd med Hammarkullekyrkan. Svenska kyrkan har i december 2011 sålt byggnaden till Föreningen Islamiska skolan i Göteborg.



Hammarkullekyrkan

Planens innebörd och genomförande

Planbestämmelsen om markens användning ändras från allmänt ändamål till samlingslokal och/eller skola.

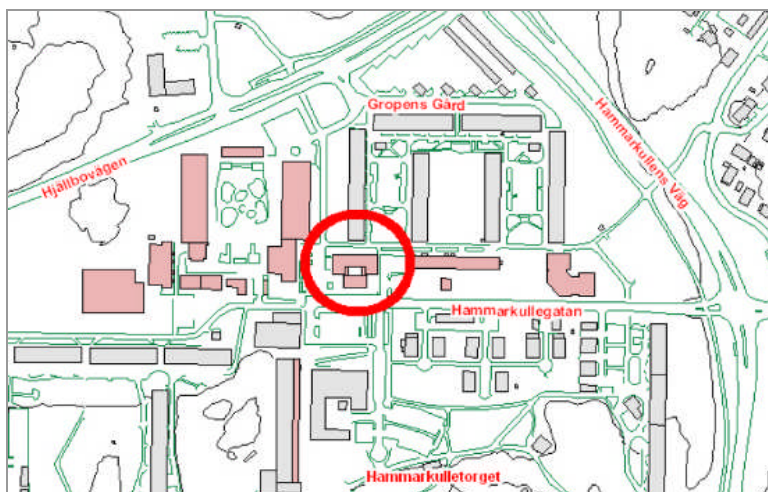
Detaljplanen innebär att fastigheten Hjällbo 32:1 kan säljas och byggnaden användas som enskild samlingslokal och/eller skola.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

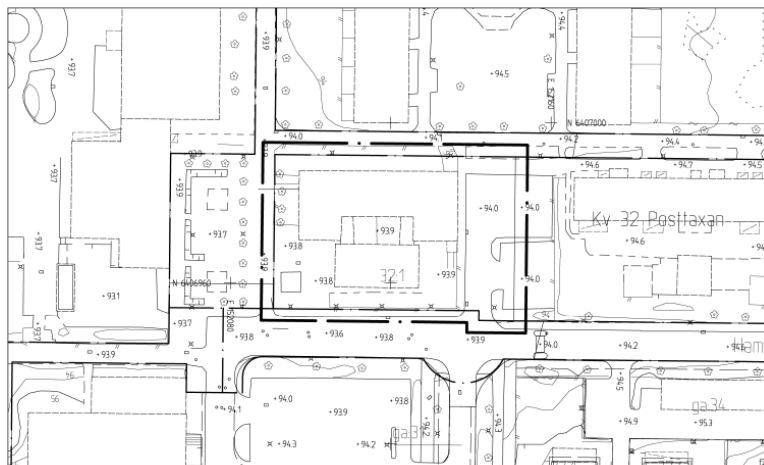
Syftet med planen är att möjliggöra enskilt ägande och bruk av fastigheten Hjällbo 32:1, som är bebyggd med Hammarkullekyrkan. Planbestämmelsen om markens användning ändras från allmänt ändamål till samlingslokal och/eller skola.

Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktsskarta

Planområdet är beläget norr om Hammarkulletorget, cirka 9 kilometer nordost om centrala Göteborg och cirka 2 kilometer sydväst om Angered's Torg. Området utgörs av kyrktomten.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar drygt 2300 m² och ägs av Göteborgs Stad.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Fastigheten Hjällbo 32:1 är utarrenderad till Föreningen Islamiska skolan i Göteborg, som äger befintliga byggnader.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Planområdet ligger inom skyddsområdet för stadens vattentäkt Göta Älv.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F3176 från år 1966. Planerna anger allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Program

Program för stadsutveckling i Hammarkullen har godkänts av byggnadsnämnden den 15 december 2009. I programmet föreslås en ny gata väster om planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation

Området är platt med en stensatt entréplan i väster och gräsmatta med enstaka träd runt byggnaden. Drygt 250 m² av tomten är inhägnat som förskolegård. I öster finns en asfalterad parkeringsplats som delas med förskolan vid Hammarkullegatan 5.



Förskolegården

Geotekniska förhållanden

Marken inom området är plan. Marklagren utgörs av svallsediment (finsand – klap- per) enligt SGU:s jordartskarta. En äldre geoteknisk undersökning från 1970-talet innan kyrkan byggdes visar på att marken består av dy som underlagras av siltig sand. Jordlagrens mäktighet har inte undersökts. Utfyllnader av friktionsmaterial har även noterats i områdets västra och södra del.

Markradon

Enligt SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27) är området klassat som normalrisk- område.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

Hammarkullens kyrka (och Länsmansgårdens) är enligt stadsmuseet sannolikt byggnadsteknikhistoriskt unika i landet som serietillverkningsprototyp för permanent kyrka. Det var kyrkans svar på det rationella byggande som vuxit fram med miljonprogrammet.

Bebyggelse

Hammarkullens kyrka är en småkyrka uppförd 1972. Arkitekt var Torsten Hansson genom firman HPS planering AB. Kyrkan ligger tidstypiskt i anslutning till centrumanläggningen och helt nära skolan. Kyrkan har enkel tältform där taket på ena sidan bryts upp av två glasade dörrpartier och på insidan skapar veckat kryssfanel ett annorlunda, intimt rum. En enkelt utformad klockstapel uppförd i betong med en träkonstruktion runt klockverket manifesterar kyrkobyggnaden vid ingången i väster.

Användningen ändrades 2006 till att också omfatta en mindre förskola. Sedan oktober 2011 används byggnaden inte längre av Svenska kyrkan. Tidsbegränsat bygglov finns för enskild samlingslokal och förskola till 1 december 2013. Verksamheten ska bedrivas av Föreningen Islamiska skolan i Göteborg.

Byggnaden innehåller idag cirka 570 m² samlingslokal inkl kontor och cirka 240 m² förskola. Enligt stadsdelsförvaltningen har förskolan plats för 25 barn.



Hammarkullekyrkan

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en mindre yta för barns utelek inom fastigheten. Närmaste allmänna lekplats finns i parken sydväst om Hammarkulletorget. Det finns också en kvarterslekplats på gården till flerbostadshuset vid Gropens gård 24-35 omedelbart norr om planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Biltrafik

Planområdet ligger vid Hammarkullegatan, som är lokalgata och enda tillfart till Hammarkulletorget. I *Program för stadsutveckling i Hammarkullen* föreslås en ny gata för biltrafik från Hjällbovägen till Hammarkulletorget. Gatan skulle placeras längs nuvarande gång- och cykelväg väster om planområdet.

Parkering

Befintlig parkeringsplats med drygt 20 bilplatser delas mellan Hammarkullekyrkan och de kommunala förskolorna på Hammarkullegatan 3 och 5. Handikapplats finns i anslutning till samlingslokalens entré.

Gång- och cykeltrafik

Det finns trottoarer och tillgängliga gång- och cykelvägar både utmed detaljplaneområdet och i dess närområde. Gatorna närmast detaljplaneområdet inbjuder inte till höga farter för bilar.

Kollektivtrafik

Spårvagnshållplats finns vid Hammarkulletorget cirka 200 meter från planområdet.

Tillgängligheten kan anses god avståndsmässigt, men från handikappsynpunkt utgör lutningen mellan hållplats och detaljplaneområdet ett hinder för till exempel rullstolsburna.

Teknik

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området. Byggnaden är fjärrvärmeansluten.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att fastigheten Hjällbo 32:1 kan säljas och byggnaden användas som enskild samlingslokal och/eller skola.

Bebyggelse

Samlingslokal/skola

Detaljplanen innebär byggrätt för totalt 1100 m² samlingslokal och/eller skola. Högsta byggnadshöjd är 6 meter, vilket medger en tvåvåningsbyggnad.

Med hänsyn till att möjligheten att ordna plats för barns utelek är liten föreslås att byggrätten för skola begränsas till 600 m² bruksarea. Stadsdelsförvaltningens riktlinje är att det bör finnas minst 30 m² utelekplats per barn i förskolan. (Idag finns ca 10 m² utelekplats per barn).

Varsamhet

Kyrkans höga branta sadeltak är eternittäckt och fasaderna är låga och gjutna i betong. På långsidan åt söder finns i vardera änden rektangulära glasade dörrpartier inramade av en kraftigt utskjutande omfattning av betong som bryter igenom takfoten. Kyrkans höga gavlar är klädda med rödmålad lockpanel.

Vid ändring av byggnad ska dess yttre behandlas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess värden tas tillvara.

Trafik och parkering

Biltrafik

För att underlätta framtida planering av gata väster om planområdet föreslås att gällande detaljplan upphävs inom den västra delen av planområdet. Planen upphävs för en trekant i sydväst samt en smal remsa längs västra gränsen.

Gång- och cykeltrafik

Förhållandena bedöms bli samma som idag, det vill säga bra tillgång till trottoarer och gång- och cykelvägar både utmed detaljplaneområdet och i dess närområde.

Parkering/cykelparkering

Enligt *Vägledning till parkeringstal* krävs att 12 bilplatser ska kunna anordnas för samlingslokal/skolans behov (hur många som sedan måste anläggas bestäms vid bygglovprövningen utifrån hur mycket av byggrätten som ska utnyttjas).

Den nuvarande parkeringsplatsen med plats för 23 bilar delvis inom planområdet används gemensamt av kyrkfastigheten (Hammarkullegatan 7) och angränsande skolfastighet (Hammarkullegatan 3-5). Parkeringen används idag oregrerat med infart över kyrkfastigheten. Vid Hammarkullegatan 3 finns också 5 bilplatser för sysselsatta. Totalt finns alltså 28 bilplatser på tomtmark för Hammarkullegatan 3-5 och 7 vilket Trafikkontoret bedömer är tillräckligt förutsatt att parkeringen används gemensamt som idag. Innan planen antas ska servitut för tillfart inrättas till förmån för skolfastigheten.

Kommunikationerna (med spårvagn) är bra och sysselsatta kan därför ha någon plats mindre än det parkeringsbehov (maxvärde) som räknats fram. Det är korta avstånd i Hammarkullen och det finns stora bostadsområden nära förskolorna vilket borde bidra till att parkeringsbehovet för besökande är något mindre än vanligt.

Det finns möjlighet att anordna några korttidsparkeringar på Hammarkullegatan (allmän plats) om behovet skulle uppstå.

Handikapplats ska kunna anordnas i anslutning till samlingslokalens entré.

Cykelparkering kan anordnas i anslutning till entrén. Det krävs 22-33 platser om hela byggrätten utnyttjas.

Tillgänglighet och service

Detaljplaneområdet är plant och lättillgängligt från stora delar av närområdet. Dock kan vissa grupper av funktionshindrade inte själva ta sig mellan spårvagnshållplats och detaljplaneområdet på grund av lutningarna.

Byggnaden är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Tillgänglighet till social service förbättras genom att byggnaden får användas för enskild skolverksamhet.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området. Byggnaden är fjärrvärmeansluten.

Dagvatten

En planbestämmelse införs, till skydd för vattentäkten Göta Älv, som innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor ska behandlas innan avledning till allmän dagvattenledning.

El och tele

Kommunens belysningsstolpar och elledningar till dessa finns inom planområdet längs Hammarkullegatan. En teleledning till grannfastigheten Hjällbo 32:2 är nedgrävd inom norra delen av planområdet. Ledningarna får stöd av planbestämmelse och bör säkras med servitut eller ledningsrätt.

Övriga åtgärder

Grundläggning

I bygglovshandlingar från 1971 anges att undergrundens beskaffenheter består av berg och grundläggning på packad sprängbotten.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden m m, framgår av plankartan och grundkartan.

Planen medför att tomtindelning 1480K-III-6083 upphör att gälla.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats där kommunen är huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För den del av fastigheten Hjällbo 32:1 där gällande plan i och med denna plan upphävs, ska vid en eventuell framtida försäljning eller upplåtelse med tomträtt, denna del av fastigheten Hjällbo 32:1 överföras till lämplig kommunal fastighet.

Servitut

På fastigheten Hjällbo 32:1, längs med Hammarkullegatan, inom område markerat med **u** på plankartan, ska servitut bildas avseende rätt att anlägga, nyttja och bibehålla befintliga belysningsstolpar, samt rätt till tillträde för service och underhåll av belysningsstolpar med tillbehör.

Utfart till allmän gata för fastigheten Hjällbo 32:2 ska säkerställas genom bildande av servitut över fastigheten Hjällbo 32:1.

Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar eventuella lantmäteriförrättningar.

Berörda ledningshavare ansöker om och bekostar eventuella erforderliga lantmäteriförrättningar avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

För fastigheten Hjällbo 32:1 finns två gällande arrendeavtal mellan kommunen och Föreningen Islamiska skolan i Göteborg. Arrendeavtalen är nyligen tecknade och behöver ej skrivas om i och med antagande av denna detaljplan.

Avtal gällande ledningar

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2012

Granskning: 1 kvartalet 2012

Antagande: 2 kvartalet 2012

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om planen inte ändras får byggnaden endast användas för allmän verksamhet, d v s verksamhet med kommunal eller statlig huvudman.

Sociala konsekvenser

Utbudet av lokaler för stadsdelens föreningsliv och förskolor med olika inriktning blir större när byggnaden får användas för enskild verksamhet.

Miljökonsekvenser

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 från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuell detaljplan.

Planen innebär endast att marken även får användas för enskild verksamhet.

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. Planförslaget medger inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2012-01-20.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden kan, i egenskap av fastighetsägare, få utgifter för förrättningskostnader avseende bildande av servitut.

Ekonomiska konsekvenser för Föreningen Islamiska Skolan i Göteborg

Vid en utbyggnad kan verksamheten utökas vilket ger möjlighet till ökade intäkter. Föreningen Islamiska Skolan i Göteborg får utgifter för bland annat planavgift och eventuell utbyggnation.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt

För Fastighetskontoret

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Sara Hällström
Exploateringsingenjör