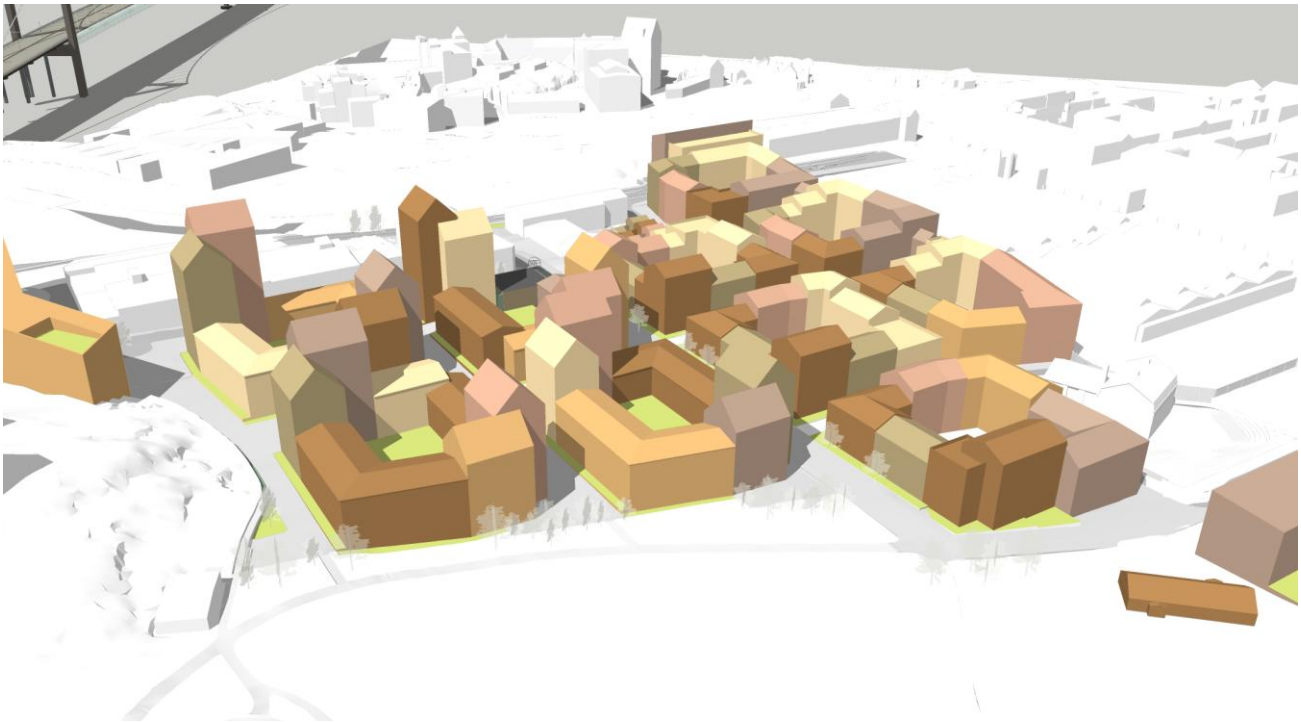
Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet

en del av BoStad2021

Utökat förfarande



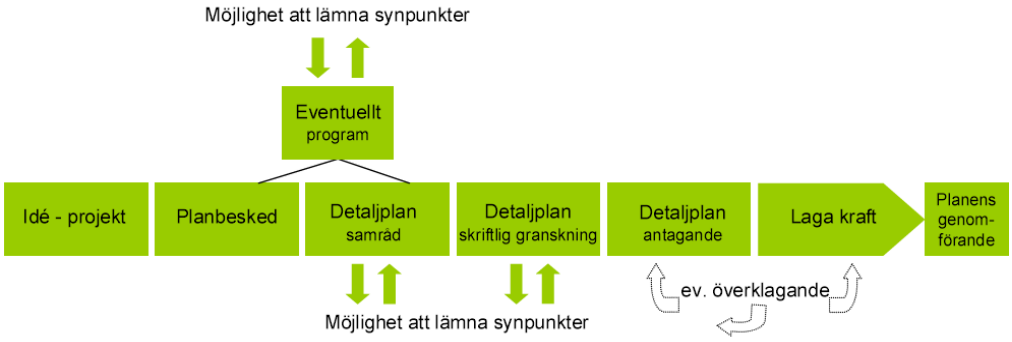
Samrådshandling
december 2016

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, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade i december 2015 enligt uppdrag i produktionsplan för 2015.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande.

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:

Hanna C Kaplan, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 74

Mikaela Löndén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 368 10 72

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031- 368 26 81

Samrådstid: 11 januari – 15 februari

Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd
Datum: 2016-11-25, rev 2017-01-03
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1578/15
Handläggare SBK
Hanna C Kaplan
Tel: 031-368 19 74
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK
Mikaela Löndén
Tel: 031-368 10 72
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Sandarna och Kungsladugård i Göteborg

en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning trafik (preliminär till samrådet), Akustikforum
- Bullerutredning industribuller, Akustikforum
- Miljöteknisk markundersökning, SWECO
- Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte, Rio Kulturkooperativ
- Geoteknisk undersökning (PM och MUR), SWECO
- Dagvattenutredning del 1, SWECO
- Luftmiljöutredning, Miljöförvaltningen i Göteborg
- Riskanalys, Norconsult
- Parkerings- och mobilitetsutredning, Koucky & partners

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I FIXFABRIKSOMRÅDET **1**

EN DEL AV BOSTAD2021 ..... **1**

Utökat förfarande *1*

SAMRÅDSHANDLING DECEMBER 2016 1

Planprocessen *2*

Information *2*

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Sandarna och Kungsladugård i Göteborg *3*

en del av BoStad2021 ..... *3*

PLANBESKRIVNING **3**

Detaljplanen omfattar följande handlingar: *3*

INNEHÅLL 4

SAMMANFATTNING 5

Planens syfte och förutsättningar *5*

Planens innebörd och genomförande *6*

Överväganden och konsekvenser *6*

Avvikelser från översiktsplanen *7*

PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8

Syfte *8*

Läge, areal och markägoförhållanden *9*

Dagens markanvändning *9*

Planförhållanden *10*

Mark, vegetation och fauna *12*

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *13*

Sociala aspekter *15*

Trafik och parkering, tillgänglighet och service *16*

Teknik *18*

Störningar *18*

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 20

Bebyggelse *21*

Trafik och parkering *26*

Tillgänglighet och service *30*

Friytor *31*

Sociala aspekter *33*

Teknisk försörjning *34*

Övriga åtgärder *36*

Fastighetsindelning *39*

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *40*

Fastighetsrättsliga frågor *40*

Avtal *42*

Dispenser och tillstånd *43*

Tidplan *44*

Genomförandetid *44*

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 44

Nollalternativet *44*

Sociala konsekvenser och barnperspektiv *45*

Konsekvenser för trafikering i staden *47*

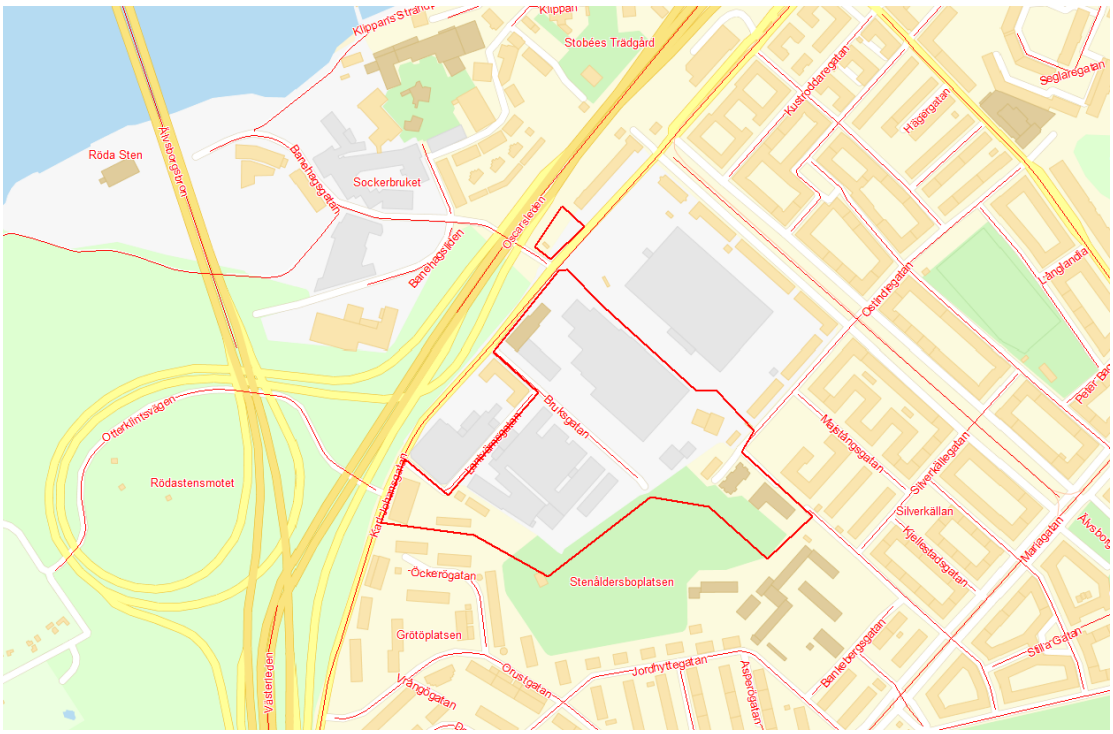
Miljökonsekvenser *49*

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *55*

AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 56

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



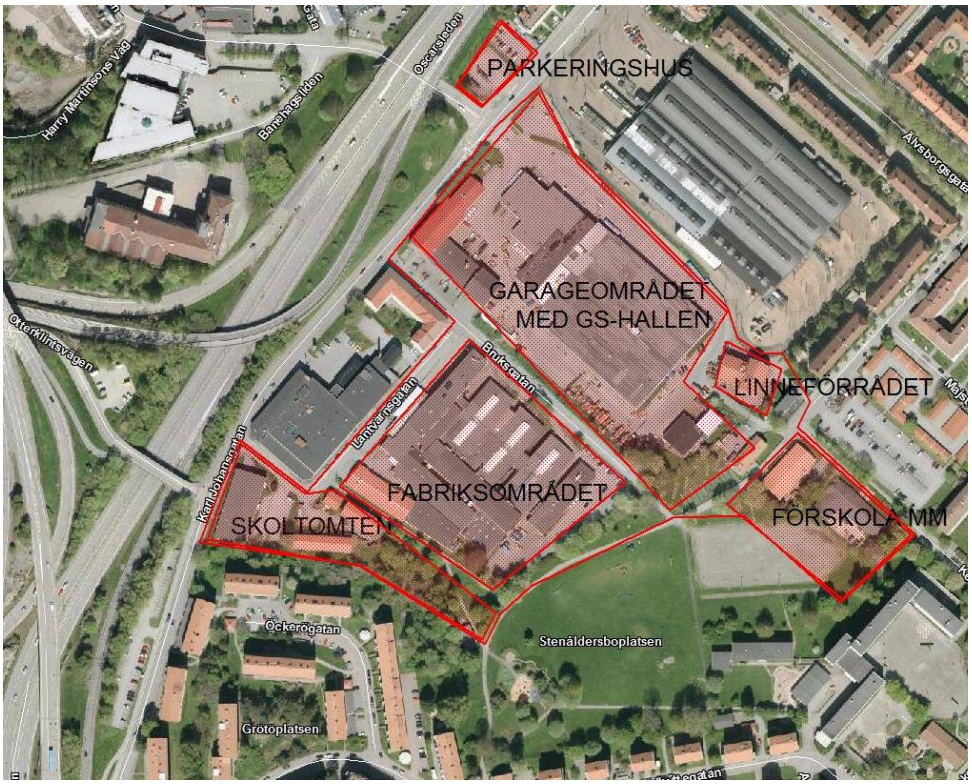
Ungefärlig gräns för planområdet i rött. Planområdet ligger nära Älvsborgsbrons södra landfäste.

Planens syfte är att omvandla det tidigare industriområdet kring f d Fixfabriken till en blandad stadsmiljö med stort inslag av bostäder (ca 1100 bostäder *alternativt knappt 1000 bostäder*) och en ny skola samt utrymmen för butiker, kontor, äldreboende och andra användningar. *I samrådet prövas också lämpligheten i att lokalisera en idrottshall inom planområdet. Kursiv text i planbeskrivningen avser detta alternativ.*

Bebyggelsen i området ska vara ett tydligt nytt inslag i de omgivande äldre bebyggelseområdena. Det nya ska både ha möjlighet att sticka ut och samspela med den omgivande bebyggelsen. Planen omfattar mestadels ny bebyggelse men även bevarade äldre byggnader och delar av byggnader för att bibehålla historisk läsbarhet.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021. Av de bostäder som planen möjliggör, avses 250 bostäder ingå i projektet BoStad 2021 och vara inflyttningsklara senast 2021.

Planens innebörd och genomförande



Karta som visar delområdena inom planen:
- fabriksområdet
- garageområdet med GS-hallen
- skoltomten
- tomten för förskola mm
- parkeringshuset.

Planen innebär en ny användning av mark som idag till största delen är ianspråktagen för industriändamål. Det gör att det mesta av omgivande gröna ytor kan bevaras. Planen bygger vidare på en del tidigare gatustrukturer i området. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader införlivas i de nya kvarteren.

Planen innebär att ca 1100 nya bostäder möjliggörs. De kommer att byggas ut i etapper under ett antal år. De första bostäderna planeras stå färdiga till Göteborgs 400-årsjubileum år 2021. Fabriksområdet byggs ut först, därefter garageområdet (se karta ovan).

Överväganden och konsekvenser

Planområdet omges av områden av riksintresse för kulturmiljön. Dessa områden har byggts ut i olika tidsepoker och har tydliga egna identiteter. Genom utformning av det nya området har övervägandet varit att ny bebyggelse, även i högre skala, kan inpassas i miljön utan att göra skada på riksintresset. Det nya området är tänkt att även det få en tydligt egen karaktär, som ändå samspelar med sin omgivning.

Planen innebär också att Fixfabriken från år 1947 rivs med undantag för en mindre del av kontorsbyggnaden, vilken bedömts ha ett kulturmiljövärde som del av det lokalhistoriska sammanhanget. Avvägningen att riva större delen av fabriken har gjorts mot det stora behovet av bostäder inom mellanstaden och gjordes i programmet.

Planområdet är utsatt för buller från kringliggande vägar och vagnhall. Det strategiska läget i staden har varit en viktig utgångspunkt för att ändå utveckla området med stort bostadsinnehåll. Bullerfrågorna hanteras inom planen genom användning och placering så att goda boendemiljöer kan skapas.

Området ligger intill väg med farligt gods-trafik men de risker som kan uppstå till följd av detta har kunnat hanteras inom planen med rimliga avvägningar, så att föreslagen markanvändning bedöms lämplig.

Ny bebyggelse tillför ny trafik, i detta fall ersätts dock dagens tunga trafik till bl a bussgaraget med trafik till bostäder. I detta läge i staden och med vald utformning av området finns goda förutsättningar att trafikalstring med bil blir begränsad och inte ger påfrestningar i stadens eller de nationella vägnäten.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändrad stadsbild som upplevs från olika håll i stadsdelen. För de närmast boende kan det påverka utsikt och de förhållanden man vant sig vid i sitt närområde.

Konsekvenser för boende i närområdet är att nya stadskvarter innebär fler grannar. Det innebär fler människor som rör sig i de offentliga rummen, fler människor som ger underlag för handel och verksamheter. Den mark som tidigare varit industri kommer att bli mer tillgänglig med den nya bebyggelsen, när man kan röra sig genom och i området på nya sätt och även gå tryggt genom området till målpunkter som Sannaparken, Friskis & Svettis eller Klippan. Det nya områdets tillskott av skola och äldreboende är välbehövliga verksamheter i området som kan underlätta vardagen för många.

Vy över området från Älvsborgsbron (nya byggnader i bruna nyanser)

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker från översiktsplanens markanvändningskarta, som anger industri för området. När översiktsplanen togs fram var industriverksamheter igång och ändrad markanvändning var inte aktuellt. Idag har industrierna lagt ner, bussgaraget ska flytta och områdets användning omprövas. Utvecklingen av området överensstämmer annars med översiktsplanens strategier för stadsutveckling. I stadens utbyggnadsplanering ingår området i den ”utökade innerstaden” vilket markerar att här är lämpligt att fortsätta utbyggnaden av staden med bostäder och verksamheter snarare än industri. Eftersom föreslagen markanvändning avviker från översiktsplanen har ett program tagits fram för att pröva omvandlingen. Programmet är godkänt av byggnadsnämnden i Göteborg och ligger till grund för detaljplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla ett tidigare industriområde till en blandad stadsmiljö med stort inslag av bostäder samt ny skola/äldreboende och en byggnad för kommunala behov som förskola, BmSS och liknande. *Under samrådet prövas även lämpligheten att lokalisera en idrottshall i området.* Syftet med planen är att sammanlänka den nya bebyggelsen med omgivande stadsdelar och tillföra området nya förbindelser för blandad trafik och stråk för gående samt efterfrågade bostäder och lokaler.

Bebyggelsen i området ska vara ett tydligt nytt inslag i de omgivande äldre bebyggelseområdena. Det nya ska både ha möjlighet att sticka ut och samspela med den omgivande bebyggelsen. Hänsyn till omgivande kulturmiljöer av riksintresse har påverkat utformningen av bebyggelsen, som ligger i mötet mellan flera olika bebyggelsekaraktärer. Planen reglerar även skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet ingår i det område som anges som ”utökade innerstaden” i stadens Strategi för utbyggnadsplanering. Planen utformas också utifrån målsättningarna i Trafikstrategin för ett minskat bilresande och åtgärder för ökad trafik med cykel och kollektivtrafik, med ny busshållplats i anslutning till planområdet. Planen utformas också med hänsyn till Grönstrategin på så sätt att grönytor värnas och utvecklas och i största mån undantas från ny bebyggelse.

I programmet formulerades tre nyckelområden som vidare planering skulle arbeta vidare med. De utgår från de synpunkter som kommit in från dialogarbeten och kan sammanfattas i tre punkter:

- Gårdens sociala funktion i staden.

- Blandat innehåll med bostäder och verksamheter.

- Stadsrummet utmed Karl Johansgatan – längs och tvärs stråket.

Dessa nyckelområden för planen påverkar därför själva detaljplanens utformning.

Gårdarnas sociala funktion värnas genom kvartersstruktur och gårdsstorlekar som fungerar som plats för möten och vistelse. Blandat innehåll möjliggörs genom blandning av vissa äldre byggnader med befintliga verksamheter, samt möjligheten till (samt i strategiska lägen även krav på) centrumändamål i bottenvåningarna på nya bostadshus. Stadsrummet utmed Karl Johansgatan berörs delvis i denna detaljplan med ny bebyggelse utmed gatan och nya väganslutningar/korsningspunkter som möter Karl Johansgatan, och utformning av passager över gatan för gående och cyklister. I övrigt har detta mål framför allt stor betydelse för kommande detaljplaner som följer av programmet för Fixfabriksområdet mm.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Läge, areal och markägoförhållanden

Orienteringsbild: planområdet i röd avgränsning, drygt 4 km från Centralstationen och strax intill Älvsborgsbrons södra landfäste.

Planområdet är beläget vid Karl Johansgatans korsning med Bruksgatan, cirka 4 km väst-sydväst från Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 6 hektar och ägs av Göteborgs stad, Fixfabriken AB (ägs av HSB och Balder) samt Fastighets AB Sandarna 26:2.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom detaljplaneområdet finns kommuninterna markupplåtelser för fritidsverksamhet, klubbstuga, kvinnoboende (med Lokalförvaltningen) och för idrottsändamål (med Idrott och föreningsförvaltningen). Arrendeupplåtelse finns för gasstation, parkering och transitboende. Ett antal hyresavtal inom detaljplaneområdet finns för bl. a bussgarage, verksamheter inom linneförrådet och för ateljé.

Dagens markanvändning

Planområdet har en historia som industriområde, ursprungligen tillkommet i stadens utkant men under senare årtionden alltmer integrerat i den växande staden.

Fixfabriken har gett arbetsnamn åt området i stort. Fixfabriken vid Bruksgatan hade under andra halvan av 1900-talet här en tillverkning av bl a metall- och plastdetaljer och produkter för hushåll och industri. Industrin är idag uppköpt av ASSA och har flyttat sin verksamhet till annan plats. Under en övergångsperiod i väntan på detaljplanen hyser fabriksbyggnaden tillfälliga hyresgäster.

Inom garagetomten ligger idag ett bussgarage för stadsbussar. Den stora hallbyggnaden rymmer också t ex go kart och i området finns även en firma som hyr ut truckar och större arbetsmaskiner. Linneförrådet ligger idag inom garageområdet och där finns utöver kontor och verksamheter ett fåtal lägenheter. GS-hallen utmed Karl Johansgatan används på många sätt. Här ryms gymnastikträning med gymnastikföreningen GF Kennedy och här ryms även fler föreningar, replokaler och liknande. I en annan del av byggnaden ryms däckverkstad och liknande.

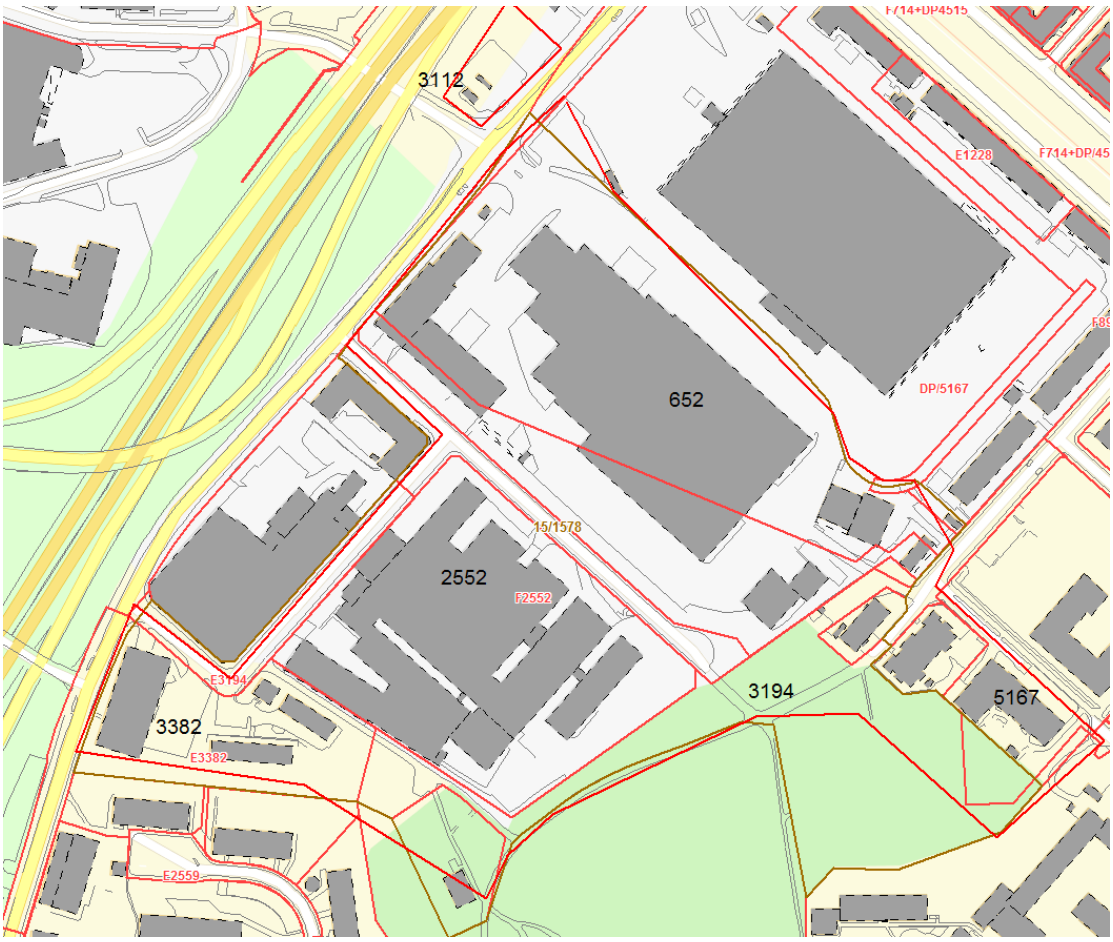
I slänten upp mot Sandarna, där planen föreslår skoltomt med mera, ligger idag ett tillfälligt boende och en tidigare industrilokal, som står tom.

Utmed Karl Johansgatan föreslås ett parkeringshus på en tomt som idag rymmer gastankstation.

Intill planområdet ligger Vagnhallen Majorna där spårvagnar servas och står uppställda. Vagnhallen har verksamhet dygnet runt, eftersom en hel del service behöver utföras inför kommande dags trafik. Det innebär att vagnhallen har en verksamhet som medför buller och ljud under stora delar av dygnet.

Planförhållanden

Förslaget innebär avvikelse från översiktsplanen i och med att ett område angivet som industrimark i översiktsplanens markanvändningskarta planeras för blandad stadsbebyggelse med stort inslag av bostäder. Avvikelsen kan motiveras av att läget i staden och att övriga styrdokument, som Utbyggnadsplaneringen, anger området som en del i den utvidgade innerstaden. Beteckningen industri avspeglade den faktiska användningen av området då översiktsplanen togs fram. Nu flyttar de aktuella industrierna därifrån och ger utrymme för att resonera på ett annat sätt om platsens strategiska betydelse i staden. Programmet som föregått detaljplanen har prövat denna avvikelse och en ny användning av marken. Program för planområdet godkändes av byggnadsnämnden 2016-01-19.



Kartan anger nummer på detaljplaner inom området (svarta siffror)

För området gäller detaljplanerna

• 652 från 1917 gäller för vagnhallen, GS-hallen och största delen av bussgaraget och anger att industriella anläggningar får uppföras. Bostäder endast för bevakning av industrin.

• 2552 från 1944 omfattar Fixfabriken, sytrådsfabriken och del av bussgaraget, vilka samtliga har beteckningen industri. Det är enligt denna plan som Bruksgatan fått sin nuvarande sträckning genom området.

• 3112 från 1965 omfattar hela trafikområdet för Oscarsleden och Älvsborgsbrons fäste och trafikplats. Den anger trafikområde för hela sträckan norr om Karl Johansgatan, fram till Oscarsleden.

• 3382 från 1973, som anger Handel och industri för fastigheten Sandarna 26:2 och parkeringsändamål för den kommunala fastigheten intill, där sociala boenden uppförts med tillfälliga bygglov.

• 3194 från 1967 omfattar Sannaparken och anger allmän plats – park för de delar av nu aktuell plan som föreslås som skolgård intill Sannaparken, samt på ytan som tas i anspråk av kvarteret närmast idrottsplatsen. Planen anger prickmark för idrottsändamål över bollplanens område och Allmänt ändamål respektive Centrumändamål för de lägen där man idag återfinner kvinnoboendet respektive Sandarna BK:s klubbstuga.

• 5167 vann laga kraft 2015-06-17 och anger skola i 2 våningsplan för förskolan vid Kennedygatan. Planen anvisar även läge för en ny återvinningsplats intill Linneförrådet. Detaljplanens genomförandetid är 10 år, dvs till 2025.

Genomförandetiden har gått ut för alla planer utom 5167, vars genomförandetid löper till 2025. Planen får ändras under genomförandetiden under förutsättning att ingen skada uppkommer för fastighetsägaren eller berörda sakägare.

Mark, vegetation och fauna

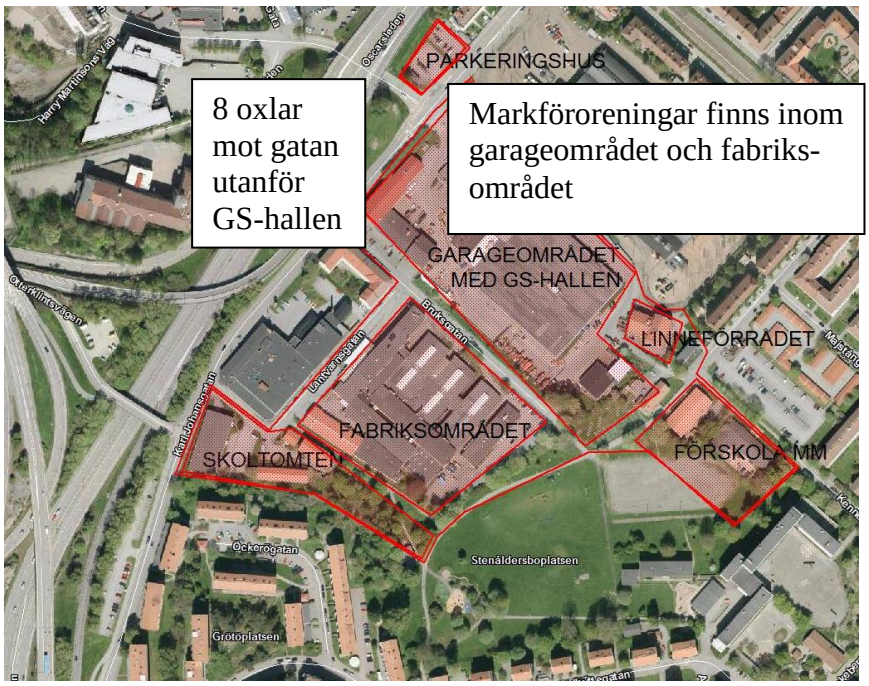
Flygbild från norr över planområdet i sitt sammanhang. Ungefärlig planområde inringat.

Marken inom planområdet sluttar från Sandarnas höga läge i sydväst mot lägre och planare mark vid vagnhallen och den nya bebyggelsen vid Majstångsgatan i nordost. I den sydvästra slänten nedanför Sandarna finns ett område med morän, där nybildning av grundvatten kan ske. I övriga delar är de djupare lagren överlagrade av lera av varierande tjocklek, med vattenförande skikt.

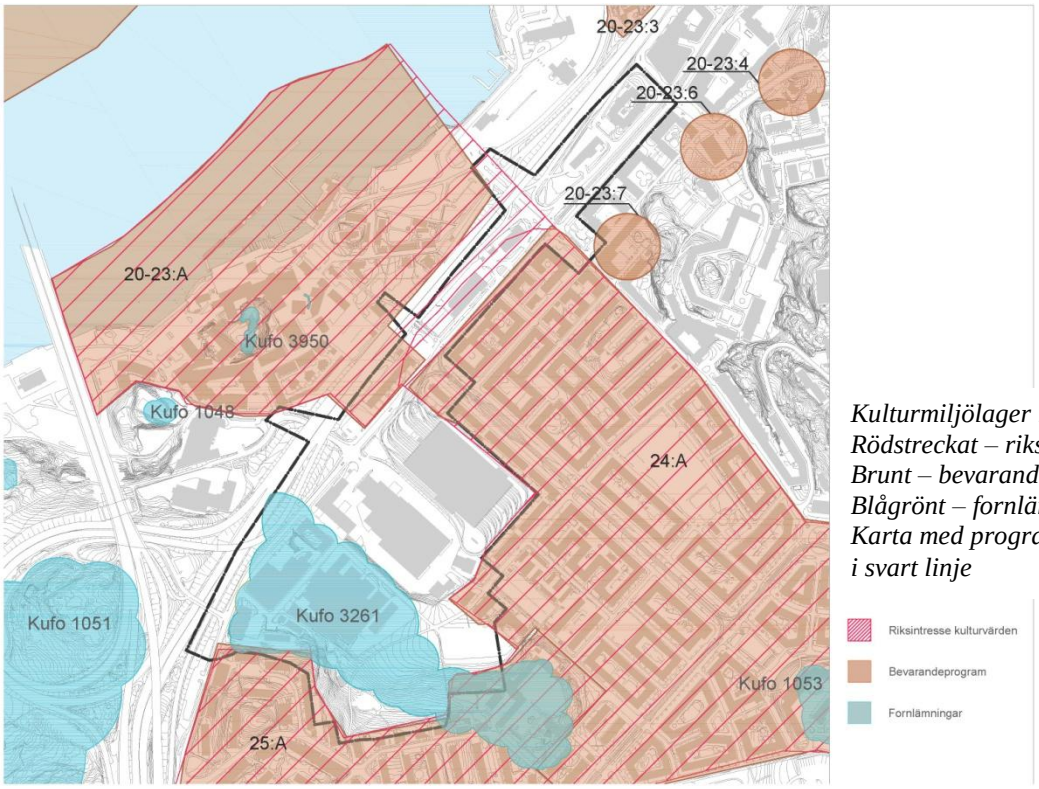
Planområdet utgörs idag av industrimark och de öppna ytorna mellan byggnaderna är till största del asfalterade. I planens gräns mot Sannaparken berörs en del mark som idag är bevuxen med mindre lövträd och en remsa gräsyta. Den tomt där skola mm föreslås, ligger i slänten närmast Sandarna. Där finns idag delvis bebyggelse och delvis en blandad trädvegetation i den bitvis branta slänten.

Utmed Karl Johansgatan, intill GS-hallen, finns idag en trädrad med 8 uppvuxna oxlar (se bild)

De verksamheter som bedrivits inom tidigare Fixfabriken och inom bussgaraget har gett upphov till föroreningar av marken. En miljöteknisk markundersökning har genomförts av SWECO och sanering av marken kommer att bli nödvändig.



Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Kulturmiljölager i området.
Rödstreckat – riksintresse
Brunt – bevarandeprogram
Blågrönt – fornlämningar
Karta med programavgränsning i svart linje

Platsens kulturhistoria

Planområdet har varit en varit en del i många epoker i stadens historia, från stenåldersboplatsen över rester av de nordiska krigen, stadens tidiga sjöfararambitioner, till industriella skeden från tidigt 1800-tal till idag och flera idébaserade skeden av 1900-talets stadskvarter – kryddat med gränsbygdens udda tillägg som spårvägshallar, torp, nödbostäder, dansbanor. Här fanns också i närområdet 1960-talets storskaliga trafikprojekt i Oscarsleden.

I planområdets närhet finns riksintresse för kulturmiljövården, Majorna-Kungsladugård-Sandarna, som motiveras med områdets långa tradition av sjöfarts- och industriverksamhet och detta speglas i områdets läge och bebyggelse. Riksintresset kommer tilluttryck bland annat i äldre vägsträckningar, Klippan och bevarade bebyggelse från Ostindiska kompaniet och Carnegieska brukens verksamheter. Senare delar som ingår i riksintresset är Kungsladugårds landshövdingehusbebyggelse och dennas övergång från 1920-talsklassicism till funktionsalism, både byggnader och gatu- och platssystem.

Platsens kulturhistoria beskrivs mer utförligt i det kulturmiljöunderlag som togs fram till programmet. Handlingen kan läsas på Göteborgs stads hemsida.

Riksintresse

Planområdet ligger i angränsning till riksintresseområdet för Majorna- Kungsladugård-Sandarna (O2:2).

I riksintresseavgränsningen beskrivs värdena inom riksintresset (citat):

”Det regelbundna planmönstret enligt 1878 års plan med den nya huvudleden Karl Johansgatan och slutna kvarter med unik landshövdingehusmiljö från alla stilepoker

(omkring 1880-1940) samt enstaka högre stenhus. Allmänna byggnader som Karl Johansskolan och andra skolbyggnader. Karl Johans torg med två landshövdingehuskvarter uppförda av Robert Dicksons stiftelse och Bostads AB Nutiden.

Stadsdelen Kungsladugård med Göteborgs största landshövdingehusområde, enligt en plan från 1916, med storgårdskvarter, enhetlig bebyggelsekaraktär inom respektive grupp och i huvudsak 20-talsklassicistisk arkitektur med övergång mot funktionalism. Det växlingsrika gatu- och platssystemet. Egnahems- och koloniområden. Kvartersanläggningar av rederi- och spårvägsbostäder samt HSB. Broströmska Stiftelsens ensamma tegelpalats i den omgivande herrgårdsinspirerade träarkitekturen. Älvsborgsgatans monumentala boulevard med spårvägsallé i mitten, från Karl Johansgatan söderut med spegeldammen och Kungsladugårds-skolans tegelborg som fond, som arbetargöteborgs motsvarighet till den borgerliga Avenyn.

Stadsdelen Sandarnas funktionalistiska bostadsområde för arbetarfamiljer, med terränganpassade putsade lamellhus och punkthus av sten enligt en plan från 1936. Övergångsformer av landshövdingehus i lamellsystem jämte den renodlat funktionalistiska Sannaskolan.”

Bevarandeprogram

Göteborgs stads bevarandeprogram beskriver miljöer och byggnader av kulturhistoriskt värde. För planområdet är område 24 Kungsladugård och område 25 Sandarna av betydelse för detaljplanens utformning.

Texterna för respektive område är hämtade ur Bevarandeprogrammet.

- *Bevarandeprogram, område 24 (citat):*

”Motivering:

Kungsladugård har Göteborgs största samlade bebyggelse med landshövdingehus. Det enhetligt bebyggda området är välbevarat sedan tillkomsten och miljön som helhet har ett stort byggnadshistoriskt och socialhistoriskt värde. Området är ett utmärkt exempel på tidens stadsplaneidéer och många av de enskilda byggnaderna har väl bibehållen exteriör bl a i 1920-talsklassicistisk stil. Av särskilt socialhistoriskt intresse är de bostadshus som tillkom genom olika stiftelser, HSB, staden m fl.”

- *Bevarandeprogram, område 25 (citat):*

”Miljön omfattar cirka 40 putsade friliggande bostadshus och Sannaskolan.

Motivering:

Stadsplanen är mycket tidstypisk med fritt liggande lamellhus och de enskilda byggnaderna är representativa för funktionalismen. Det är det bäst bevarade området med bostadsbyggnader av detta slag i Göteborg.

”Solgårdarna” med tillhörande daghem är socialhistoriskt intressanta.

Sannaskolan är en av de mest utpräglat funktionalistiska institutionsbyggnaderna i Göteborg”

Ur beskrivningen, bostäderna (citat):

”Sandarnas bostadsområde är väl synligt från flera håll och utgör ett viktigt inslag i Göteborgs stadsbild. Bebyggelsen upplevs som en helhet med sina enkla ljusa bygg-

nadskroppar och enhetligt utformade tegeltak. Byggnaderna är relativt fritt placerade i den kuperade terrängen. Mellan husen finns planteringar, mot gatorna förträdgårdar.”

Arkeologi

En arkeologisk utredning i avgränsande syfte har gjorts för detaljplanen (Rio Kulturkooperativ) för att ge en bild av förekomsten av arkeologiska fyndplatser som behöver hanteras inför en kommande byggnation.

Stenåldersboplatsen kallad Sandarnaboplatsen finns i den tidens strandlinje i de övre delarna av Sannaparken och sträcker sig delvis in mot den planerade skolgården och fabriksområdet (där tidigare byggnation har inneburit att dessa kulturlager är borttagna). Sandarnaboplatsen utgörs egentligen av två överlagrade stenåldersboplatser, 8000 respektive 5000 år gamla, och när fyndet gjordes på 1930-talet innebar det att man namngav de boende på platsen som Sandarnafolket. Sedan dess har fler boplatser för Sandarnafolket upptäckts på andra håll kring Göteborg och omgivande region.

Under 1600-talet användes områdena omkring för försörjning av kronan (kungsladugården) och under belägringar och strider kring Älvsborgs fästning hade armén sitt härläger här. I planområdets nordöstra del har fynd gjorts från denna tid.

Värdefull bebyggelse inom planområdet

I kulturmiljöunderlaget för programmet identifierades kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området. I programmet gjordes avvägningen mellan exploateringsintressen och bevarandeintressen vilket innebar att ett antal byggnader eller delar av byggnader pekades ut som var av större intresse.

GS-hallen och Linneförrådet har byggts kring vagnhallen Majorna, för dess funktion (linneförrådet, där arbetarna hämtade kläder) och för arbetarnas hälsa och nöje (GS-hallen med idrottshall mm). Fixfabrikens ursprungliga delar (där metall- och plastprodukter för hushåll och industri tillverkades) har också ett kulturhistoriskt värde kopplat till Göteborgs industrihistoria, verksamheten på platsen och en tidstypisk omsorg om kvaliteten i byggnaden.

Sociala aspekter

Majorna och Kungsladugård är gamla stadsdelar med en egen identitet. Sanna är något yngre, men ingår idag funktionellt i samma område. Dessa områden brukar lyftas fram som ett exempel på fungerande blandstad; här finns såväl bostäder som verksamheter och service i en finskalig blandning.

Ofta beskrivs Majorna och näraliggande områden som ”en stad i staden”, med ett välfungerande lokalt liv och starka sociala nätverk. I Majorna, Kungsladugård och Sanna bor 29 000 invånare. Demografiskt skiljer sig stadsdelen från staden som helhet genom att här finns större andel personer i arbetsför ålder, något mindre andel barn och något större andel äldre.

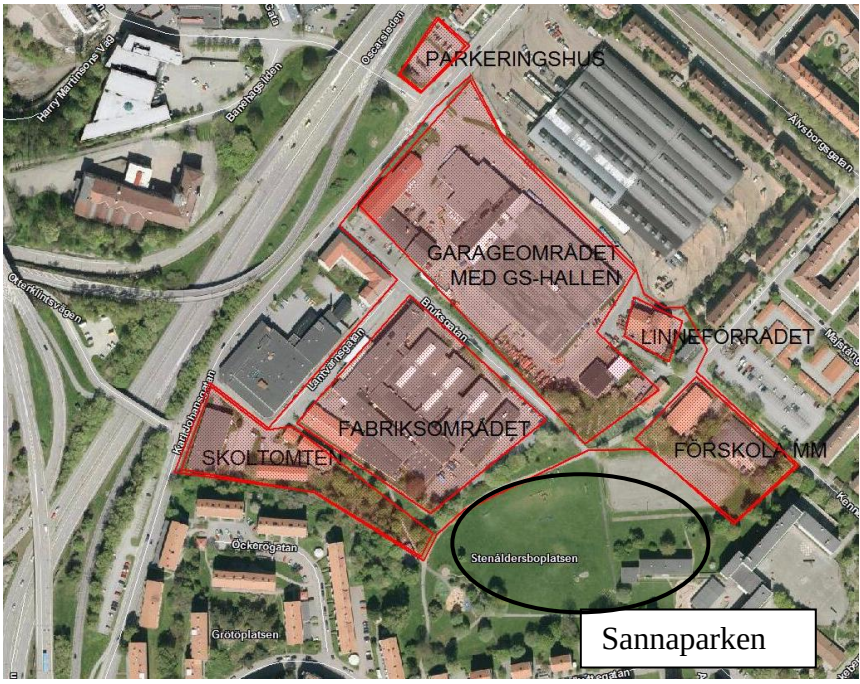
Inkomstnivåerna ligger under genomsnittet för Göteborg samtidigt som utbildningsnivåerna är högre. Inkomsterna är jämställda jämfört med övriga Göteborg. Kvinnorna tjänar något högre än Göteborgssnittet men männen lägre. I denna del av staden blandas människor som lever under olika sociala förhållanden.

Stadsdelen har delvis högre ohälsotal än staden som helhet. Den psykiska ohälsan bland befolkningen är hög och det finns större problem med problem med ungdomars alkohol- och drogvanor.

Planområdet omfattar idag i huvudsak industribyggnader, men i områdena omkring är de flesta bostäderna lägenheter i kvartersbebyggelse. Det finns förhållandevis många små lägenheter och få lägenheter på fyra rum och kök eller större i närområdet.

Boende i Majorna och intilliggande områden går, cyklar och åker kollektivt mer än genomsnittet i Göteborg och de åker mer sällan bil.

Kulturlivet i Majorna med omnejd är levande och utgör ett kompletterande alternativ till Göteborgs mer etablerade kulturinstitutioner. Den mångfacetterade miljön vid Klippan och Röda sten är en stor tillgång för både rekreation och kultur. Området är attraktivt även för näringslivet, speciellt inom den kreativa sektorn.



Planområdet upplevs idag av många närboende som en barriär i sig själv, eftersom det inte upplevs som tryggt och trevligt att röra sig genom planområdet. Oscarsleden utgör en stor barriär som skiljer området från Klippan, dessa stadsdelar som tidigare var en sammanvuxen struktur. Karl Johansgatans läge parallellt med leden förstärker barriärverkan.

Sannaparken är en samlande funktion som mötesplats för boende i närområdet och lockar besökare från andra håll, t ex tack vare den verksamhet som BK Sandarna bedriver.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Oscarsleden intill planområdet är av riksintresse för kommunikation. Det innebär att det är ett nationellt intresse att trafiken på Oscarsleden fungerar. En förutsättning för planeringen är att nya områden inte medför en sådan ökad trafikbelastning på Oscarsleden att dess funktion försämras.

För Oscarsleden, sträckan Jaegerdorffsmotet-Röda Stenmotet uppmättes finns 1997 ett årsmedelvardagsdygn (ÅMVD) 41700 fordon. Andel tung trafik mättes inte. Tung trafik på Oscarsleden tar sig till och från Stenas Tysklandsterminal via Jaegerdorffsmotet.

Trafiksiffrorna är gamla men jämförelse kan göras med sträckan Fiskhamnsmotet-Kustmotet där det 2015 gick 55300 fordon ÅMVD. Det avsnittet av vägen har över tid haft något högre trafikmängder än vid Jaegerdorffsplatsen. En trafikmängd på under 50000 fordon kan antas på aktuell sträcka.

Området nås idag med bil från Karl Johansgatan, som i sin tur kan angöras från Oscarsleden, eller från omgivande lokalvägnätet. Utmed Karl Johansgatan finns cykelbana på vägens norra sida och gångbanor på båda sidor. En gc-väg finns även genom planområdet, från Karl Johansgatan och med anslutning till gc-vägen i Sannaparken. Cyklister som kommit över Älvsborgsbron angör via Otterklintsvägen gatunätet på brons södra sida alldeles intill planområdets sydvästra kant.

Idag finns parkering inom området främst för de verksamheter som finns och har funnits i lokalerna.

De verksamheter som nu finns i planområdet (och de som nyligen flyttat) har inneburit att trafiken i fabriksområdet varit styrd av arbetstiderna i fabriken, då stora delar av arbetsstyrkan har åkt till eller från arbetet samtidigt. Bussgaraget innebär idag en tät och tung trafik på Karl Johansgatan, spridd över dygnet.

Inom stadsdelen Majorna är bilanvändningen idag lägre än i övriga staden.

Området ligger utanför trängselskattens betalstationer.

Kollektivtrafik

I nuläget är närmaste kollektivttrafikhållplats belägen i korsningen Älvsborgsgatan/Karl Johansgatan (hållplats Vagnhallen Majorna för spårvagn respektive hållplats Klippan för buss). Spårvagnshållplats finns även vid korsningen Älvsborgsgatan/Ostindiegatan (hållplats Ostindiegatan). Från de delar av planområdet som ligger längst från en hållplats, är avståndet ca 400 m. Dessa hållplatser har god turtäthet och tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. För den som rör sig utan större hinder ligger dessa hållplatser lätt nåbara inom rimligt avstånd. För den som har svårare att ta sig fram är avståndet i längsta laget, men lutningarna på marken är inom rekommendationerna.

En mindre trafikerad busshållplats finns även vid Orustgatan. Från den närmast delen av planområdet är avståndet till hållplatsen ca 250 m men lutningen på vägen dit överskrider rekommendationerna.

Utbildningslokaler

Närmaste skola är Sannaskolan, en F-9-skola. Förskolor finns i omgivande bostadskvarter, den närmaste finns vid Kennedygatan och ligger inom planområdet. Stadsdelen har stort behov av både förskole- och skolplatser.

Park och grönområden

Intill planen ligger Sannaparken, en stadsdelspark som idag saknar en del av de funktioner som bedöms önskvärda i en stadsdelspark. I parken finns en nyligen anlagd lekplats med stenålderstema men parken utgörs i övrigt främst av öppna ytor för lek, pulkaåkning och bollspel. Parken inramas av uppvuxna lövträd och bostadshusen i Sandarna samt Sannaskolan. I parkens norra del ligger en konstgräsplan inom idrottsområde. Planen används av skolan och av BK Sandarna, som har en stor barn- och ungdomsverksamhet med stort socialt engagemang bl a för ensamkommande flyktingbarn.

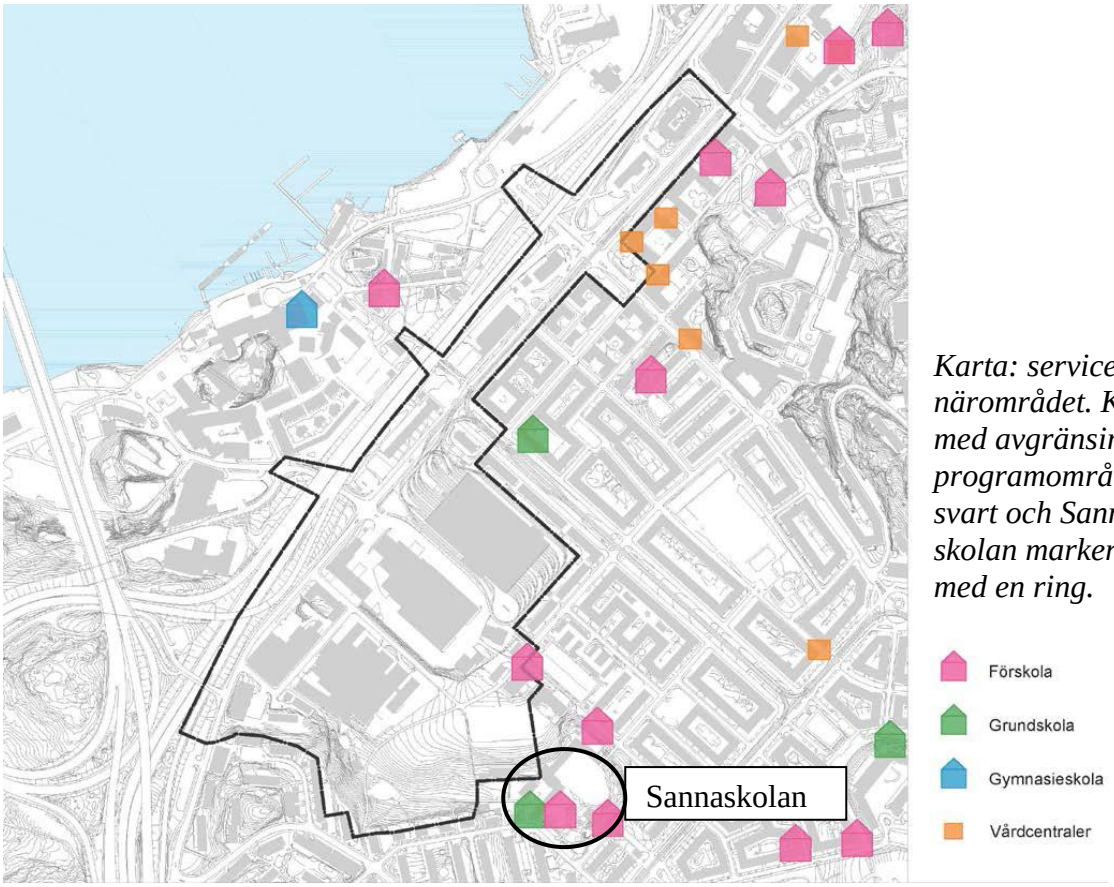
Handel och samhällsservice

Karaktäristiskt för Majorna och Kungsladugård är den småskaliga handeln. Här finns relativt gott om matbutiker, men många är små och med ett begränsat eller mycket

specialiserat utbud. Närmaste mataffärer med allsidigt utbud finns vid Mariaplan, Chapmans torg och korsningen Chapmansgatan.

Vårdcentral finns vid Fiskhamnen, tandläkare vid Jaegerdorffsplatsen. Vårdrelaterad verksamhet finns bland annat i Dalheimers hus i närområdet.

Majornas stadsdelsbibliotek finns vid Chapmans torg.



Karta: service i närområdet. Karta med avgränsing av programområdet i svart och Sanna-skolan markerad med en ring.

Teknik

Eftersom planområdet är ianspråktaget idag finns VA, fjärrvärme, el och teleframdraget i området. Ledningarna ligger med några undantag i befintliga gator. VA-ledningar i området är idag av kombinerad typ, dvs dag- och spillvatten går i samma ledning.

Störningar

Buller

Området berörs av buller från Oscarsleden, som bitvis ligger nära planområdet, och av mer diffust s k bullerregn från Älvsborgsbron. Verksamheter vid Vagnhallen Majorna klassas som industribuller och särskilt kurvskrik från svängande spårvagnar nattetid kan vara besvärande för närboende.

Bullerutredningar har tagits fram för både trafikbuller och industribuller. Bullernivåerna i området är bitvis höga, se utförda bullerutredningar av Akustikforum.

Luftmiljö

Luftmiljön i området har utretts av Miljöförvaltningen i Göteborg med anledning av att det tidigare uppmätts höga halter av kvävedioxid kring Oscarsleden. Utredningen visar dock att luftkvaliteten i området är godtagbar och att planeringen kan fortsätta utan krav på åtgärder.

Risker

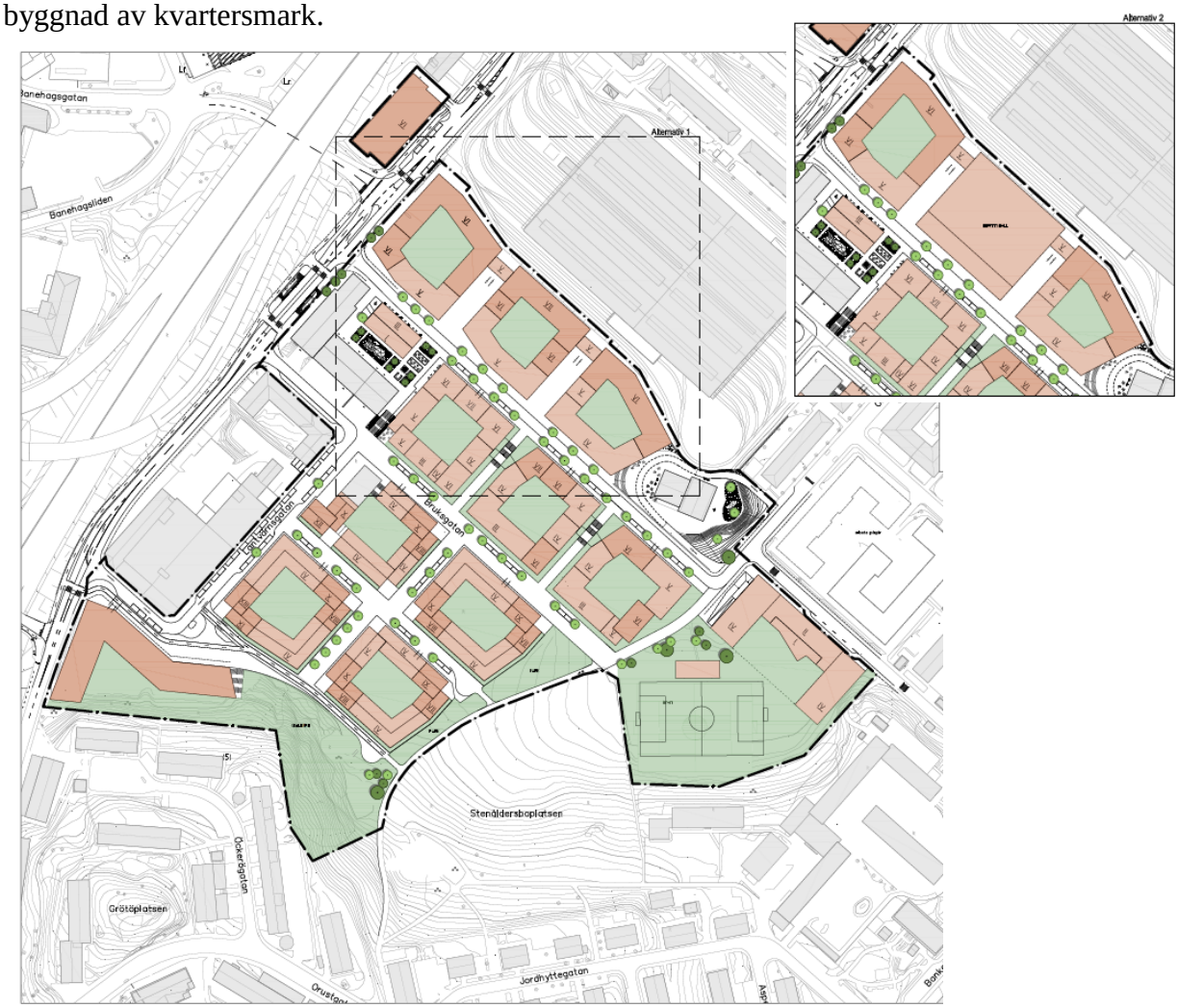
Oscarsleden är anvisad väg för transporter med farligt gods. Det innebär att all planering i närheten av vägen behöver utredas med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods. En riskutredning har gjorts för planen (Norconsult) som anger förutsättningar på platsen och vilka åtgärder som är lämpliga för att hantera riskerna vid en utveckling av området enligt planen. Risker att hantera är framför allt olyckor där fordon välter eller läcker farligt innehåll.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ändrad användning för området, som föreslås få en stadsbebyggelse i kvartersstruktur med stort inslag av bostäder och med en ny skola. Planen föreskriver även bevarande av delar av den tidigare bebyggelsen som förmedlar platsens historia som industriområde från 1900-talets första hälft.

Planen innebär en förtätning av området med cirka 1100 bostäder, skola och verksamheter. *I alternativ med idrottshall inrymmer planområdet två fullstora idrottshallar varav en med gymnastikinriktning. I detta alternativ är antalet bostäder knappt 1000 inom planområdet, övriga användningar är lika i de båda alternativen.*

Den mesta marken inom planen ägs av kommunen, HSB/Balder äger fabriksområdet och Hemsö äger fastigheten Sandarna 26:2. Kommunens kvartersmark rymmer cirka 600 bostäder och marken kommer att markanvisas av fastighetsnämnden efter att planen vunnit laga kraft. Fabriksområdets kvartersmark rymmer cirka 500 bostäder. Planerad skola och äldreboende inom Hemsös och kommunens fastigheter (skoltomten) ger utrymme för en F-9 skola med ca 500 elever och plats för äldreboende, bostäder med särskilt service eller liknande. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggaktörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Planillustration över området. Infälld bild visar alternativ med idrottshall. Strukturen med kvartersindelning i huvudsak densamma i de båda alternativen.

Bebyggelse

Illustration: gatumiljön i den södra delen, med växelverkan mellan 4-våningshus och högdelar och ett gaturum med bredare förgårdsamark på ena sidan.
Bild: What! arkitektur

Huvuddelen av planen innehåller ny bebyggelse med stort inslag av bostäder. Denna bebyggelse utformas i en kvartersstruktur med varierande höjder, placerade i ett gatunät som lånar drag av omgivningarna, t ex Liljenbergs plan för Kungsladugård med förskjutningar och fondmotiv som väcker intresse, i kombination med tydliga raka gator.

Bostäder och centrumändamål möjliggörs för all bebyggelse i kvartersstrukturen. Utmed gatorna i NV-SO riktning, som är den viktiga riktningen för passage genom området, är minsta våningshöjd mot de flesta gator 3,6 m för att ytterligare underlätta butikslokaler och kontor, men även fungera för bostäder i markplan med entresolplan invändigt. Det ger flexibilitet över tid och samtidigt möjlighet till en levande gatumiljö även med bostäder i markplan. I vissa lägen, nära knutpunkter, torg etc, ställs krav på att bostäder inte får ordnas i bottenplan, endast centrumverksamhet.

I de södra delarna, fabriksområdet som ägs av HSB/Balder, finns en gestaltningsidé om att kombinera kvartersstrukturen från Kungsladugård med brokighet och höga byggnader från Klippan. Det innebär ett förslag med slutna kvarter med i huvudsak fyra våningar mot gatan och inslag av högre byggnadsdelar. De högre byggnaderna är placerade i hörnen av kvarteren och höjderna varierar mellan 7 våningar mot parken till 12 våningar längre in i området.

Illustration: Mötet med området och parken, för en gående på Ostindiegatan. I fonden av Ostindiegatan skapas ett nytt torg kring den bevarade byggnaden som varit Spårvägens gamla linneförråd (den snedställda tegelbyggnaden i bilden). Närmast till vänster i bilden illustreras de nya husen som just nu byggs vid Majstångsgatan. Bild: OkiDoki! arkitekter

De sex kvarteren inom garageområdet har en mer sammanhållen skala, med inslag av högre delar. I dessa kvarter varierar skalan från 3-4 våningar till 6-7 våningar. Eftersom avsikten här är att fördela byggrätter till olika byggherrar inom kvarteren passar denna mer sammanhållna skala bra för att ge kvarteren en god helhetsverkan när flera aktörer bygger. Takkupor tillåts inte i de hörn där bebyggelsen möter befintliga byggnader, eftersom det där är bra att kunna relatera till skalan med tydligt avläsbara våningar. I övriga delar av kvarteren tillåts takkupor.

En idrottshall prövas inom kvartersmarken närmast vagnhallen. Enligt illustrationskartan är lämplig placering i det mittersta kvarteret för att denna större byggnad ska inordna sig i kvartersstrukturen på ett bra sätt. För en idrottshall i stadsmiljö är det viktigt att den utförs med aktiva bottenvåningar mot gata och att övriga fasader görs så livfulla som möjligt. Planen ger möjlighet att bygga kontor/centrumverksamhet eller bostäder kring eller ovanpå själva idrottshallarna.

För samtliga nya kvarter har ljusförhållanden studerats för att ge bra gårdar. I södra delen får gårdarna bästa solläge under dagtid. I de nordöstra kvarteren kommer alla gårdar att få möjlighet till kvällssol med aktuell höjdsättning. I de södra kvarteren kommer skuggor från de högre byggnaderna att röra sig över gården under dagen så att olika delar får sol eller skugga olika delar av dagen.

Bebyggelsen i kvarteren avses utföras i tegel i de delar som är synliga från omgivningen. Mot gården får annat fasadmaterial väljas. Detta regleras med planbestämmelsen f_1. Avsikten är att området ska ha en enhetlighet i material även om byggnaderna kan variera stort i uttryck i övrigt. Teglet som material lånas från platsens industrihistoria. Tegel avses vara det dominerande fasadmaterialet men annat fasadmaterial kan förekomma i enstaka byggnadsdetaljer som t ex vid entréer, del av balkong och

liknande. Byggnaderna ska förses med sadeltak, dock med olika möjliga takvinklar så att taken kan utföras t ex som gröna tak eller med solpaneler. Takterrasser är möjliga att utföra så att de är infällda i taklutningen. Husdjupet regleras till i genomsnitt 13 m för att undvika alltför tjocka hus som innebär mörkare lägenheter och mindre gårdar. Avsikten med att ange ett genomsnitt är att det i vissa delar kan vara motiverat med större husdjup än så och bestämmelsen kommer vid behov att preciseras till granskningen.

Balkonger får kraga ut från fasaden inom den kvartersmark som inte får bebyggas, dvs utkragning kan ske inom 1-meterszonen som utformas som en del av gatan eller inom 3-metserszonen som utformas som förgårdsmark. Eftersom förhöjda våningshöjder gäller mot mer publika gator, kommer inga lågt sittande balkonger att kraga ut över gatan de lägena. För höghusdelarna i de södra kvarteren (fabriksområdet) tillåts balkonger kraga ut något över gatan på högre höjder, där det inte påverkar fotgängarnas upplevelse negativt. Mot gården kan balkonger placeras inom byggrätten, som är 2,5-3 m djupare än angivet byggnadsdjup för att ge svängrum.

I de nordöstra kvarteren inom planområdet finns en bestämmelse (b_1) som syftar till att säkra en långsiktig möjlighet att åstadkomma en gång- och cykelpassage över dagens vagnhallsområde. På längre sikt avvecklas troligen vagnhallen och det är då bra att inte bygga för möjligheten att ta sig vidare genom det området. Det möjliggör en anslutning i Lantvärnsgatans förlängning över vagnhallen bort mot Kustroddargatan och även en angöring som siktar mot Carnegiegatan. Bestämmelsen anger att dimensioner för gång- och cykeltrafik ska klaras, eftersom mått för framtida gator för biltrafik här är svårt att bedöma i dagsläget. Gång- och cykeltrafiken är högst prioriterad men sådan dimensionering kan ge fungerande lösningar även för biltrafik om trafikflödena är begränsade. *Möjligheten till denna passage får studeras vidare i alternativet med idrottshall, så att en möjlig passage kan ske i lämpligt läge.*

På Karl Johansgatans norra sida föreslås ett parkeringshus för ca 150 platser. Dessa är tänkta att utgöra en gemensam resurs för bostäderna inom garageområdet *och för idrottshallens besökare vid alternativ med idrottshall*. Det är troligt att markanvisning kommer att ske till flera mindre byggherrar, som då kan ha lättare att ordna parkering till de boende och verksamma i ett friliggande parkeringshus än inom sina små tomter. Byggnaden ska ha en bottenvåning med centrumändamål som vetter mot Karl Johansgatan för att bli en integrerad del i gatumiljön.

I planens södra del finns skoltomten som är tänkt att rymma en F-9-skola för ca 500 elever och ett äldreboende i en del av byggnaden. Byggnaden är tänkt att ha en form som anpassar sig till slänten och gatunätet omkring. En större skola kan med fördel ha ett uttryck som visar på byggnadens betydelse i staden, jämför t ex Kungsladugårdsskolan och Sannaskolan, bägge väl synliga i högt läge. Denna nya skola får också ett väl synligt läge och är den byggnad som frontar området för den som kommer från Älvsborgsbron mot Karl Johansgatan. Placering och höjd på byggnaden innebär att den kommer att skymma en del av dagens fria utblick från de närmaste bostadshusen i Sandarna.

Illustration av torget framför den planerade skolan, befintligt hus utmed Lantvärnsgatan till vänster. Bild: What! arkitektur

Den byggnad som föreslås som ”förskola mm” utmed Kennedygatan, på den plats där kvinnoboendet och förskolan ligger idag, är tänkt att rymma förskola, BmSS i en del av byggnaden, centrumändamål och möjlighet till parkering under mark. Byggnaden är avsedd att utformas som en tvåvåningsbyggnad och ha två flygelliknande delar på fyra våningar. En av flyglarna blir en ny fondbyggnad för förlängningen av Kennedygatan.

Intill det föreslagna torget nedanför GS-hallen innehåller planförslaget en byggrätt för bostäder eller centrumändamål. Ytan nedanför GS-hallen är stor, för stor för ett fungerande socialt torg i detta läge. Därför föreslås en byggrätt som sluter rummet kring ett mindre torg i södra delen. Förslagsvis kan bostäder utformas som atriumhus. Atriumhus ger känslan av radhus men byggnaderna omsluter den egna uteplatsen, så att man inte får samma insyn. Från omgivande allmän plats är det också bra att kunna gå och leka intill fasaderna utan att uppleva att man går för nära någons trädgård.

Atriumhus som möter en yta där allmänheten kan vistas fritt. Referens: Integralen, Vallastaden i Linköping.
Radhus i tre plan med atriumgård.
Arkitekt: Fojab
Byggherre: Östgötahus

Bevarande, rivning

Detaljplanens genomförande innebär att delar av befintlig bebyggelse rivs. De delar som kommer att rivas är byggnaderna inom föreslagna skoltomten, delar av Fixfabriken inom fabriksområdet, hela bussgaraget med intilliggande maskinuppställningsbyggnader inom garageomrdet, en mindre del av GS-hallen och även dagens sociala boende och förskolan vid Kennedygatan.

De delar som kommer att ges skydd inom planområdet är del av Fixfabrikens kontorsbyggnad, större delen av GS-hallen samt det före detta linneförrådet.

Inom ramen för aktuell detaljplan har avvägningar gjorts mellan värdet i dessa byggnader och de värden som ny bebyggelse kan tillföra staden och de behov som finns nu och i framtiden. Det innebär en kompromiss i frågan om bevarande av byggnaderna.

Planen innebär att linneförrådet ges rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Användningen av byggnaden sätts till bostäder och centrumändamål för att möjliggöra olika användningar som kan fungera i den äldre byggnaden på dess villkor. Byggnaden lyfts fram genom formgivningen av platsen omkring byggnaden. Tidigare gjorda motfyllnader mot byggnaden tas bort så att den synliggörs.

GS-hallen avses bli kvar i stort sett i samma skick som idag. Den del av byggnaden som sträcker sig utmed Karl Johansgatan tillåts kortas och ny gavel uppförs lika den tidigare. Detta säkerställer att idrottshallen kan bli kvar i befintligt skick och de delar som blir kvar kan nyttjas som tidigare. Att korta av byggnaden underlättar en trafiksäker angöring mot Karl Johansgatan och ger en tydlig struktur inne i det nybyggda området, med tydlig kvartersstruktur som på ett bra sätt kan hantera platsens utmaningar gällande buller och risk. För GS-hallen pågår utredning av byggnadens värden, vilket gör att den i samrådet omfattas av varsamhetsbestämmelser men att utredning pågår för att avgöra om byggnaden även bör omfattas av rivningsförbud.

Fixfabriken kommer till största del att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse, vilket angivits i programmet. En del av den tidigare kontorsdelen kommer dock att bevaras och integreras i kvarteret i korsningen Bruksgatan/Lantvärnsgatan. Området har fått sitt namn av fabriken och byggnaden tillför både en historisk identitet, kontinuitet och historisk läsbarhet till området. Den del av byggnaden som bevaras är den del som syns från omgivningen genom sitt framskjutna läge, och därför är så karaktäristiskt. Gestaltningsidén för bevarandet är att byggnaden ska uppfattas som en fristående kropp, sammanlänkad med ny byggnad med en tydlig fog. Byggnadens rena och enkla uttryck ska ges utrymme och byggnaden ska fortsatt läsas som en byggnad med horisontell orientering även om dess ursprungliga längd kapas. Byggnaden föreslås omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. För byggnaden pågår en miljöteknisk utredning för att klara ut byggnadens status ur hälsosynpunkt. Resultatet av denna utredning kan påverka kommande ställningstaganden om skyddet för byggnaden, eftersom en förutsättning är att där kan bedrivas verksamhet i någon form. Hur byggnaden ska bevaras och integreras med ny bebyggelse är en utformningsprocess som pågår under planarbetet.

Bearbetningen avseende hur stor del av byggnaden som ur kulturmiljösynpunkt bör bevaras och hur den kan integreras i det nya kvarteret kommer att fortsätta under planarbetet fram till granskning. Byggnadens tekniska status, ev föroreningar och liknande kan påverka hur och vilka delar av byggnaden som kan bevaras.

Under planarbetet pågår en utvärdering av byggnadernas status och lämpliga bestämmelser. Bevarandebestämmelser omfattar alla tre byggnaderna och dessa bestämmelser kan komma att utvecklas och preciseras till granskningsskedet. Bestämmelsen q innebär att byggnaderna inte får förvanskas och skall bevaras med hänsyn till dess kulturhistoriska och arkitektoniska särart och att underhåll och ändring ska göras varsamt.

Rivningsförbud föreslås för Linneförrådet och för del av Fixfabrikens kontor. För GS-hallen pågår utredning för att klara ut om även den byggnaden den bör omfattas av rivningsförbud.

BK Sandarnas lokal föreslås flyttas inom planområdet till ett nytt läge intill bollplanen, inom idrottsändamål i planen. Byggnaden ges inget särskilt skydd och en ny byggnad kan ersätta den befintliga om det bedöms mer ändamålsenligt. Läget innebär att klubben har fortsatt nära till sin hemmaplan och transporter kan ta sig till lokalerna vid behov.

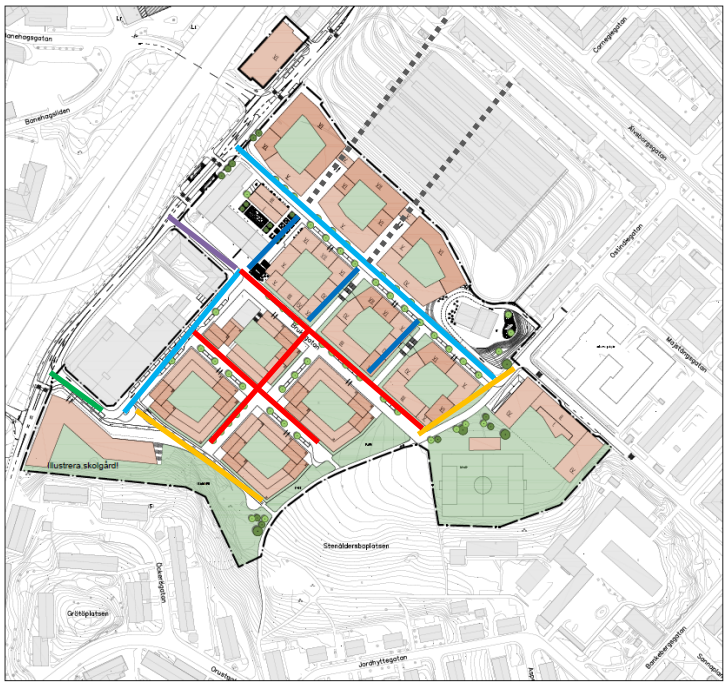
Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planen innebär att trafikrörelserna i området kommer att ändras väsentligt när industritrafik ersätts med trafiken inom stadskvarter. En ny gatustruktur anläggs i ett rätvinkligt gatunät. Avsikten är att knyta ihop det nya området med omkringliggande områden på ett naturligt sätt. På grund av höjdskillnaderna i området kommer vissa tvärkopplingar endast vara tillgängliga till fots, via trappor, men i övrigt är gatunätet tillgängligt för alla trafikslag. En ny väganslutning kommer till som förbinder Bruksgatan med Ostindiegatan En ny gata genom garageområdet ansluter Karl Johansgatan

och i förlängningen Kennedygatan. Lantvärnsgatans västra del kommer att enkelriktas för att öka trafiksäkerheten intill skolan och på Karl Johansgatan.

Gatorna i området kommer att ha olika hierarki, som speglar vilket trafikslag och vilket beteende som är prioriterat där. Gång- och cykeltrafik är högst prioriterat men biltrafik ska vara möjlig i största möjliga mån. Det betyder inte att det är önskvärt att man kör på alla gator, men det är möjligt ifall man t ex behöver lämna/hämta varor eller personer vid en port. I gatuhierarkin kommer gator med traditionell gatuutformning (körbana, trottoar, parkering) att vara Lantvärnsgatan med utfart vid Bruksgatan, samt den nya gatan genom garageområdet, som förbinder Karl Johansgatan och Kennedygatan/Ostindiegatan. Därefter kommer de gator som ges en utformning med ”ett golv”, där bilar rör sig på gåendes villkor. Detta rör alla gator inom fabriksområdet och östra delen av Bruksgatan. Mer parkanpassade gator, med tydlig prioritering av cykel, liknande cykelfartsgator, ordnas mellan fabriksområdet och skolgården i söder samt i den nya förbindelsen intill idrottsplanen. Inom garageområdet är tvärgatorna som kopplar ihop nivåerna till Bruksgatan endast för fotgängare, och de gatusegment som sticker in mot vagnhallen blir inte allmän plats, eftersom man inte kan ta sig till någon allmän målpunkt där.



Gatutyper i området:
Ljusblå: Gata med trä, kantstensparkering och trottoar
Röd: Gata med träd och parkering, ”ett golv”
Mörkblå: Gränder för gående, trappa/rampning
Gul: Parkgata, biltrafik möjlig men ej prioriterad
Grön: Enkelriktad gata med trottoar
Lila: Gata med kantstensparkering och trottoar
Prickade linjer visar möjliga framtida kopplingar över vagnhallens område.

Planen ger möjlighet att i framtiden öppna kopplingar för gång- och cykeltrafik in över vagnhallens område, den dag verksamheten i vagnhallen kan komma att avvecklas eller flyttas.

Detaljplanens förhållning till Trafikstrategin

Planförslaget förhåller sig till Trafikstrategin enligt följande;

Området ligger i anslutning till cykelpendelstråket längs Karl Johansgatan med ca 12 minuters cykelväg till Järntorget och ca 17 minuter till Brunnsparken. Stråket förbättras med breddad cykelbana, bättre gångväg och fler övergångar över Karl Johansgatan.

Planförslaget innebär förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafik genom att ett mer finmaskigt nät av gator skapas genom området, med avsikten att knyta ihop det

nya området med omgivningarna och ge möjlighet till gena förbindelser. De flesta gatorna utformas med ”ett golv”, vilket signalerar att bilarna rör sig där på gång- och cykeltrafikanternas villkor.

Tillgängligheten till kollektivtrafik förbättras genom att en busshållplats flyttas närmare planområdet.

Bostäder planeras med närhet till god kollektivtrafik och befintlig service i form av bl.a. kultur- och idrottsverksamheter och parker.

Ny bostadsnära service möjliggörs genom att centrumändamål möjliggörs i hela planen, samt krävs i strategiska lägen. Detta innebär att fler ärenden kan göras i närheten av bostaden vilket kan minska bilresandet.

Fler bostäder i området kan öka kundunderlaget för service i omgivande områden, t.ex. i Sandarna och kring Mariaplan vilket kan ge ett ökat serviceutbud och minskat bilberoende även till dem som redan bor i området.

Sammantaget bedöms planförslaget följa intentionerna i trafikstrategin och bidra till ett minskat bilberoende i området.

Hållbar mobilitet i området

En mobilitetsutredning har utförts av Koucky & partners, som visar att det finn goda föurtsättningar att arbeta vidare för en hållbar mobilitet i området, utifrån fem strategier:

- Samlade anläggningar i utkanten av området (finns med i planen)
- Kostnadstäckande prissättning (en fråga för byggherrarna)
- Parkeringstillstånd snarare än en egen, fast parkeringsplats (en fråga för byggherrarna)
- Skapa parkeringsreserver snarare än att bygga allt från början (finns med i planen)
- Profilera och marknadsför området med hållbar mobilitet (gemensam fråga för kommunen och byggherrarna i all kommunikation från planskede till invlyttning)

Utredningens förslag till åtgärder för att främja hållbar mobilitet är:

- Skapa attraktiva, inbudande gångvägar till kollektivtrafikhållplatser (finns med i planen)
- Förbättra cykelförbindelsen till centrum (krävs åtgärder utanför planen, men cykelplaneringen är prioriterad inom kommunen)
- Färbättra tillgänglighet med buss (en ny busshållplats intill planområdet planeras. Den ligger i Karl Johansgatan inom befintligt trafikområde och behöver därför inte ingå i själva planormådet, men är en del i planens genomförande)
- Etablera dagligvauhandel i närområdet (planeras att ingå i nästa detajplan inom ramen för programmet för Fixfabriksområdet med mera)

Fastighetsanknutna åtgärder som inte är styrda i planen men som möjliggörs i detaljplanen är att ge plats för bilpool och mobilitetstjänster, som etableras från början, att

skapa högkvalitativ cyeklparkering, att ordna fastighetsnära insamling av avfall/förpackningar och grovsopor samt at skapa leveranspunkter för hemtransport.

Parkering för bil och cykel

Parkering inom området kommer att ordnas för boende och för besökare till verksamheter och lokaler.

Parkeringstalen för området baseras på värdena för centrala staden, eftersom området pekats ut som del av utökade innerstaden i Strategi för utbyggnadsplanering. Detta är en förutsättning som prövats i programmet och som bekräftas av mobilitetsutredningen. För goda kollektivtrafiklägen görs dessutom avdrag med 10 % på angivna tal. De delar som ingår i BoStad 2021 och som kommer att byggas ut i närtid kan räkna på de tal som gäller vid bygglov medan övriga delar beräknas utifrån plantalen (som baseras på yta istället för antal lägenheter). Skulle man under planprocessen visa att ytterligare begränsningar av parkeringen är rimlig och möjlig genom mobilitetsåtgärder, kan det prövas i planen. Då kan friliggande parkeringsgarage utgöra en reserv, dvs en möjlig byggrätt som eventuellt inte utnyttjas. Smålägenheter har lägre parkeringstal och tas de med i beräkningen kan parkeringsbehovet bli lägre. Vid bygglovet påverkar även mängden smålägenheter hur stort parkeringsbehovet blir, eftersom smålägenheter har ett lägre parkeringstal.

I fabriksområdet tillkommer ca 48000 kvm bostäder, motsvarande ca 500 lgh, som bedöms medföra ett behov av 500*0,54*0,9 = 243 platser för boende respektive 500*0,06*0,9 = 27 platser för besökare (bygglovstal för centrala staden med 10 % reduktion, enligt tillämpning i BoStad 2021).

För garageområdet är tänkta ytor för bostäder 60 000 kvm, vilket för planeringen genererar 60 000*6/1000*0,9 = 324 platser för boende och 60000*0,6/1000*0,9 = 32 platser för besökare (planeringstal centrala staden med 10% reduktion). *I alternativ med idrottshall i området kommer parkeringsbehovet för bostäder att ligga lägre eftersom antalet bostäder blir knappt 500. Om 500 bostäder används i beräkningen ovan är behovet för bostäderna 270 parkeringsplatser för boende och 27 för besökare. För en idrottshall krävs särskild utredning av parkeringsbehovet. Denna görs efter samrådets prövning av om lokaliseringen är lämplig. En möjlig lösning av parkeringsbehovet för idrottshall är att dessa besöksparkeringar läggs i separata parkeringshus medan bostäderna får lösa större del av parkeringsbehovet i garage inom kvarteren.*

I garageområdet, som kommer att markanvisas för mindre byggherrar och boenden med olika inriktning, finns möjligheter att göra minskningar av beräknat behov utifrån olika scenarier. Detta utvecklas inför granskningsskedet.

Beräkningarna ovan gäller för bostadsändamål. Om delar av kvarteren används för centrumändamål, som möjliggörs i planen, beräknas deras parkeringsbehov utifrån vilken verksamheter som är aktuell. Ett hotell, vilket ryms inom användningen ”tillfällig vistelse” har större behov av parkering och för att kunna skapa hotell kan parkering under mark behöva utökas till flera plan exempelvis. De mindre verksamheter, handel och kontor som kan rymmas inom beteckningen C i blandad stadsbebyggelse, genererar enligt p-talen behov av 20 p-plater/1000 kvm lokalyta. För sysselsatta i handeln, med god tillgänglighet till kollektivtrafik, anordnas max 1,5 plats/1000 kvm

lokalyta. Vid begränsade centrumetableringar i gatuplan räcker illustrerad gatuparkering (se illustrationskartan) för besökarnas behov.

För bostäder beräknas cykelparkeringar till 25 platser i cykelgarage/1000 kvm BTA, i bygglov beräknas 2 cyklar/lgh medan smålägenheter genererar 1,5 plats/lgh i förråd. I anslutning till entrén beräknas plats för 10 cykelplatser/1000 kvm BTA eller 1 plats/lgh (lika för normallägenhet och smålägenhet). För handelns besökare i detta läge anger p-talen 18 platser/1000 kvm lokalyta och 4 platser/1000 kvm för anställda. För att underlätta för den småskaliga lokala handeln och verksamheterna bör gatorna innehålla god tillgång till cykelställ.

Parkeringsplatser för bostäder (även besökare till bostäder) och för verksamheterna ordnas i parkeringsgarage. I fabriksområdets kvarter ligger de under mark. För garageområdet ordnas garage företrädesvis i samlade anläggningar, t ex finns utrymme för 150 platser i föreslaget parkeringshus utmed Karl Johansgatan samt i garage under mark inne i kvarteren. *Idrottshall inom planområdet kommer medföra behov av parkeringar, lämpligen i parkeirngshus. I detta fall får bostädernas andel av platserna i parkeirngshuset minska för att ge utrymme för besökare till idrottshallen.* Föreslagen byggnad för förskola mm vid Kennedygatan ger även möjlighet att anlägga en samlad parkeringsanläggning under mark, som en parkeringsreserv. Dessa samlade garage blir troligen samfälligheter för de ingående fastigheterna. Inom alla bostadskvarter möjliggörs användningen P vilket underlättare att frikoppla parkeringen från bostaden genom t ex olika huvudman, fastighet etc. Valen beror delvis på bostadsform och förväntat beteende. Planen möjliggör på vissa håll parkering inom kvartersmarken där byggnader inte får uppföras (prickad mark i plankartan), för att tillgängliga parkeringsplatser ska kunna iordningställas max 25 m från bostadens entré.

Gatorna i området möjliggör gatuparkering för besökare till lokaler och verksamheter i bottenplan. Vid större etableringar av handel och kontor inom kvarteren ska deras parkering ordnas inom kvartersmarken på samma sätt som för bostäder.

Intill skolan ges utrymme för vårdnadshavare att hämta och lämna barn samt för varuleveranser till kök och övriga lokaler. Parkeringar för skolans och äldreboendets personal ordnas i garage under mark inom fastigheten. Utmed Lantvärnsgatan finns ett större antal parkeringsplatser utmed gatan som avses hantera behoven för hämtning/lämning vid skolan.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom en ny busshållplats på Karl Johansgatan nära korsningen med Banehagsgatan. Eftersom tillgången till kollektivtrafik är god men avstånden är uppemot 400 m till de vältrafikerade hållplatserna, är det angeläget att en tillgänglig hållplats förläggs närmare detaljplaneområdet. *Det är angeläget att hållplatsen flyttas särskilt om en större idrottshall lokalisera här, eftersom det är en plats dit många barn och unga ska kunna ta sig tryggt och säkert.*

En ny skola inom planområdet ökar tillgängligheten till utbildningsplatser i stadsdelen. En större byggrätt för förskola möjliggörs också utmed Kennedygatan, enligt avsikter i gällande detaljplan (som inte är utbyggd enligt detta). Planen ger utrymme för aktiva bottenvåningar i all bebyggelse men kommer inte ge utrymme för större serviceetableringar. De verksamheter som finns i de byggnader som blir kvar inom

området har möjlighet att fortsätta, vilket säkras genom flexibla användningsbestämmelser.

I programmet som föregått planen föreslogs bland annat en större butiksetablering. I programmet angavs att bättre läge för större livsmedelshandel skulle vara närmare Systembolaget utmed Karl Johansgatan. Däremot möjliggörs centrumverksamheter av olika slag inom hela området och i vissa strategiska lägen innehåller planen krav på lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna. Det kan röra sig om butiker, restaurang/café eller liknande.

I programmet framgick även behov av idrottshall i området. Två lägen pekades ut som möjliga för fortsatta studier: inom garageområdet i denna plan respektive intill hållplatsen Jaegerdorffsplatsen. Båda dessa utreds vidare, vilket är förklaringen till denna detaljplan innehåller alternativ med och utan idrottshall.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att alla gårdar kan nås i nivå från minst en sida. Alla entréer kan nås tillgängligt från gård eller gata och en tillgänglig parkering kan ordnas inom 25 m från entrén.

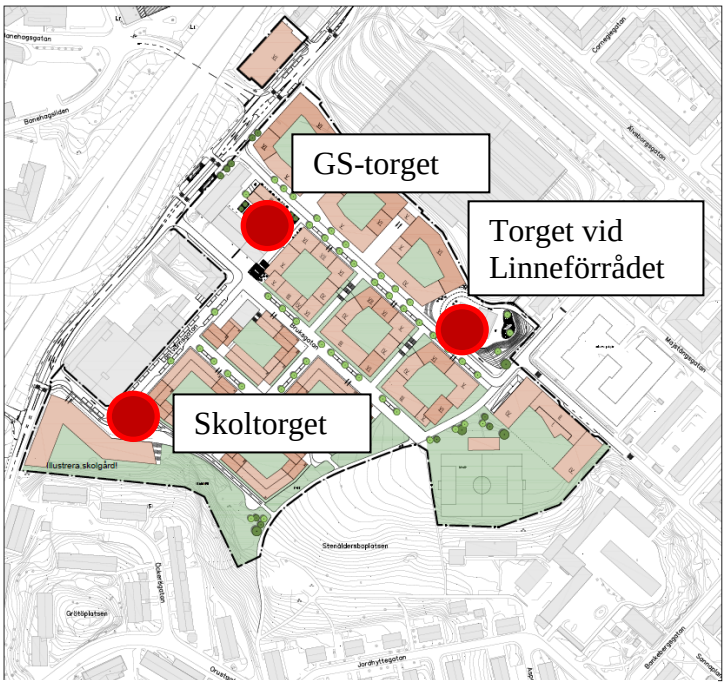
Friytor

Friytor inom planområdet utgörs av torgytor, små delar av Sannaparken och idrottsplatsen samt till viss del skolgårdarna.

Tre torg med olika användning planeras inom området:

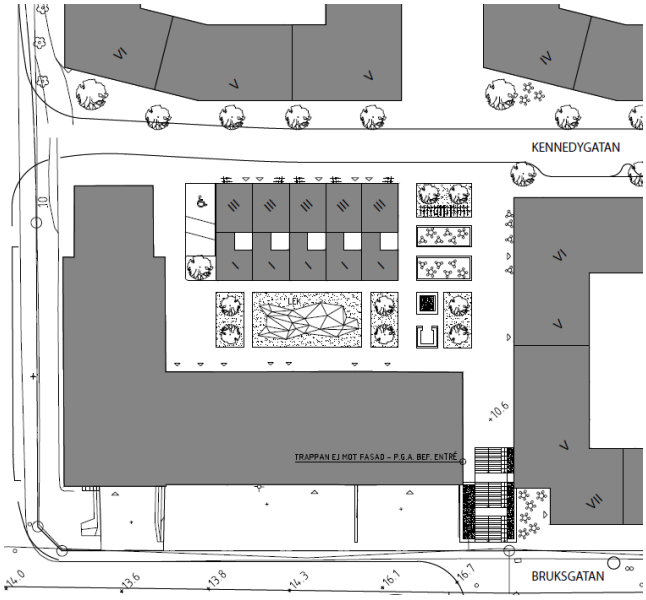
”Skoltorget”, en ny torgyta framför den nya byggnaden innehållande bl a skola, i södra delen av Lantvärnsgatan. Torget utformas som en plats att mötas och umgås på, kanske särskilt med fokus på äldre elever och för besökare till aktiviteter i skollokalerna. Ytan ska delvis vara körbar för att underlätta t ex varuleveranser.

GS-torget, en grönare och mer programmerad torgyta sydöst om GS-hallen. Där är solförhållandena de bästa och platsen kopplar till ett stråk där man rör sig mellan de mer publika verksamheterna en trappa upp på Bruksgatan och det nya torget. Grönare inslag med strukturerade planteringar och lekplats/lekskulptur kan också rymmas i anslutning till torget.



Föreslagna torg i planområdet.

Torget vid linneförrådet får ett speciellt läge nedsänkt i förhållande till omgivande gator. Torget utformas med själva linneförrådet som nav, och verksamheterna i byggnaden ska kunna ta plats på torgytan. Det speciella nedsänkta läget gör att ramper,



Torget vid GS-hallen avgränsas med hjälp av nya atriumhus till en yta som kan utformas med mer grönska och tydligt uppbruten till flera små rum i rummet, där det kan vara lätt att umgås.
Illustration: OkiDoki! arkitekter

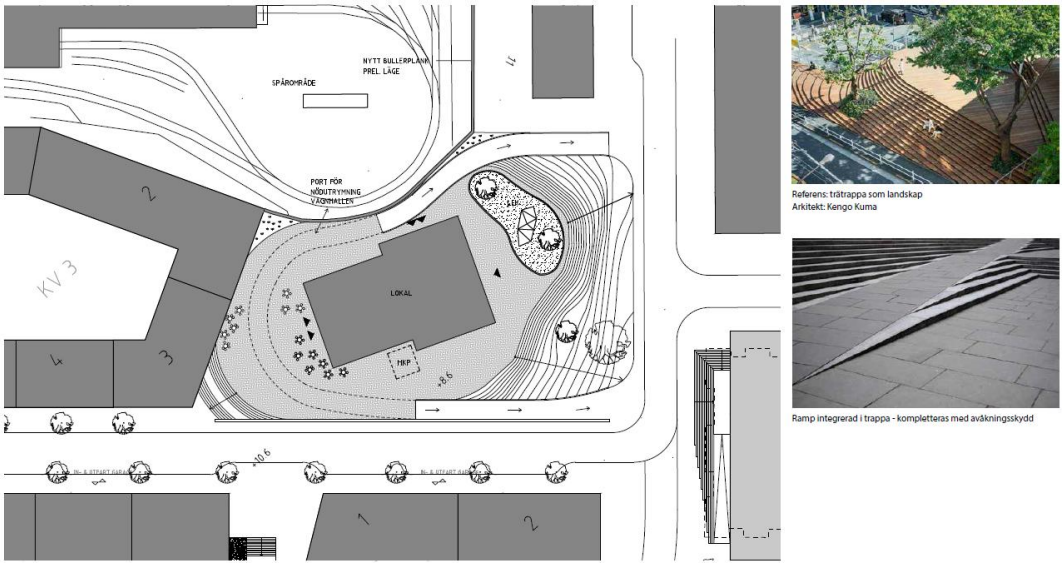


Illustration av möjlig utformning av torget vid linneförrådet. På grund av den låga marknivån kring byggnaden ligger torget lägre än omgivningen och trappningar kan göras så att platsen får en tilltalande inramning.
Illustration: OkiDoki! arkitekter, referensbild med trätrappa som ett landskap, av arkitekt Kengo Kuma

trappning/terrassering och liknande behöver utformas för att göra platsen nåbar och intressant.

Parken lämnas i stort sett utanför detaljplanen, men utveckling av verksamheterna inom parken är viktig både för dem som idag använder parken och för framtida boende i området. Plangränsen går i gång- och cykelvägen genom parken och därmed tas de mindre delar av parken med, som ligger mellan nya kvarter och gång- och cykelvägen. I korsningen med Bruksgatan finns en flackare markyta som nyttjas av besökare idag, och som bör tas omhand och ges en utformning som bjuder in besökare att komma nära de nya byggnaderna, t ex till lokaler i bottenvåningarna där.

Idrottsområdet tas med i planen för att möjliggöra en ny placering av BK Sandarnas klubblokal och ett mer effektivt nyttjande av ytorna för fotbollsplanen, samtidigt som man undviker ingrepp i fornlämningen.

Friytor för skola och förskola ligger inom kvartersmark men är viktiga resurser i staden. När förskolor och skolor inte används kan ytorna användas av allmänheten. Friytor för förskole- och skolbarn är viktiga för barnens motoriska utveckling och välbefinnande. För skolan inom skoltomten kommer gården att ligga dels inom kvartersmark som inte får bebyggad (prickad i plankartan), dels inom byggrätten (hela byggrätten utnyttjas inte på marken men placeringen av byggnaden är inte låst). Inom dessa ytor klaras riktvärdena för skolbarn på minst 10 kvm uteyta per skolbarn. För förskoletomten intill Kenndygatan ska flera verksamheter vara möjliga. I samrådet är byggnaden inte fullt studerad, därför är byggrätten stor i förhållande till den mark för gård, som prickas i plankartan. I vidare studier ska säkerställas att en tillräcklig uteyta för förskolan kan säkras i anslutning till byggnaden.

Naturmiljö

Planen berör begränsade ytor med naturmark. Det är framför allt den bevuxna slänten upp mot Sandarna som kommer att ändras från allmän plats med användningen park, plantering, lekplats (och en liten del centrumändamål kring byggnadens om används som ateljé) till skoltomt och nyttjas som skolgård. Det innebär att stora träd kan finnas kvar och området kompletteras med lekredskap och annat som hör till en skolgård. Inom skolgården ska terrasseringar och liknande kunna uppföras för att skapa goda utemiljöer för barnens lek. Behov av att reglera utformningen av skolgården studeras vidare. Skolgården ligger på kvartersmark men avsikten är att det ska vara möjligt för allmänheten att nyttja skolgården för lek när skolan inte har verksamhet. Detta kommer dock inte att säkras som en rättighet i planen.

Intill GS-hallen, mot Karl Johansgatan, finns en trädrad med 8 oxlar. Dessa träd planterade i rad utgör en allé som omfattas av generellt biotopskydd. Angöringen till området med ny vägdragning innebär att flera av oxlarna behöver tas ned. För detta krävs dispens från Länsstyrelsen och kompensation av värdena utreds. Nyplantering av alléträd kan företrädesvis ske utmed Karl Johansgatan.

Upphävande av strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Sociala aspekter

Under programmet, som föregått detaljplanen, skedde ett utökat dialogförfarande som innebar möten med boende, besökare och verksamma i närområdet. Deras bilder av områdets värden och utmaningar har följt med in i utformningen av planen.

Sammantaget har förslaget utformats med avsikten att minska barriärerna i staden, att knyta ihop området med omgivningarna genom nya vägdragningar och stråk. Det innehåller också en möjlighet till blandning av befintliga och nya verksamheter i samband med bostäder, även om planen innebär att området upphör som arbetsplatsområde integrerat i staden. Bostadstyper kommer att varieras genom blandade upplåtelseformer inom kommunens mark, i kombination med bostadsrätter inom HSB/Balders mark. Servicen i stadsdelen förbättras genom ny skola och äldreboende

och möjlighet till mer förskolelokaler på längre sikt. *Idrottshall kan komma att placeras inom planområdet eller i närområdet.* Större butiker, t ex dagligvaruhandel, lokaliseras troligen utanför planområdet (men är inte omöjlig att anlägga inom planområdet så som bestämmelsen Centrumändamål är använd). Fler offentliga platser anläggs inom planområdet i form av torgytor med olika innehåll. Gårdarnas funktion som social mötesplats inom kvarteret har funnits med i projektet från programmet.

En mer utförlig konsekvensbeskrivning av sociala aspekter sker under avsnittet Konsekvenser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark skall i första hand tas om hand inom kvartersmarken. Genomförd dagvattenutredning inför samrådsskedet anger förutsättningarna på platsen och vilka flöden som är dimensionerande. Inför granskningen utförs ett andra steg i utredningen som utvärderar föreslagna lösningar. Fördröjningen inom kvartersmark kan ske i magasin, regnträdgårdar och liknande. För bostadskvarteren används ytor inom gårdarna (delvis på planterade bjälklag ovanpå parkering) eller inom den förgårdsmark som omger kvarteren. Från kvarterens fördröjning sker sedan anslutning till det kommunala dagvattennätet för utlopp i Göta älv.

Dagvatten från gatorna tas omhand i gatumark och på allmän plats som torg eller park, där fördröjning sker innan anslutning till kommunala dagvattenledningar. Eftersom trafikmängderna är så pass låga, under 2000 ÅDT krävs inte rening när recipienten är mindre känslig, som Göta älv.

Vid skyfall kommer vatten att samlas i lågpunkter som befintlig bollplan intill Sannaparken, samt torget vid linneförrådet och korsningen mellan nya Kennedygatan och Karl Johansgatan. Utanför planområdet riskerar också befintlig tunnel på Banehagsgatan att vattenfyllas vid skyfall. De lågpunkter som kan översvämmas vid skyfall bedöms kunna hantera detta. Torget vid linneförrådet får utformas med särskild hänsyn till denna förutsättning.

Vatten och avlopp

För utbyggnad enligt planen krävs anläggning av nya kommunala vattenledningar. Under samrådet bedömer Kretslopp och Vatten i vilken omfattning befintliga ledningar kan ligga kvar alternativt behöver läggas om för att klara kapaciteten. Befintliga ledningar finns bl a i Lantvärnsgatan och Bruksgatan. Nya ledningar förläggs också i förlängningen av Kennedygatan och i förlängningen av Ostindiegatan för att ansluta till befintliga ledningar i Ostindiegatan.

Det befintliga VA-ledningsnätet är ett kombinerat system men de nya ledningarna som anläggs är ett separat system med olika ledningar för spill- respektive dagvatten. Kretslopp och Vatten planerar att åtgärda sitt befintliga ledningssystem så att Ostindiegatan får ett separat system. Fabriksområdets spill- och dagvatten kan ledas hit. Däremot kommer Kretslopp och vatten inte att åtgärda ledningarna i Karl Johansgatan på överskådlig tid. Garageområdets ledningar behöver ledas till detta kombinerade system p g av höjdförhållandena. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör

kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

I programskedet som föregått detaljplanen har det inte framkommit behov av tryckstegringsstation eller ökad kapacitet för brandvatten. Frågan bevakas av berörda förvaltningar under samrådet.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme. Ska detta system nyttjas behövs utbyggnad av ledningar för att ansluta nya kvarter. Ledningar i befintliga gator kan beröras. Samrådet ger tillfälle till Göteborgs Energi att granska planens konsekvenser för ev omläggning. Ett u-område som säkrar tillgänglighet för allmänna ledningar föreslås över kvartersmarkan i den norra öppningen mellan kvarteren på kvartersmarken närmast vagnhallen.

El och tele

För utbyggnad enligt detaljplanen krävs utbyggnad av el- och telenät till nya fastigheter. Befintliga ledningar som ligger i Bruksgatan och Lantvärnsgatan bedöms kunna bli kvar i befintligt läge.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

I norra kanten av Karl Johansgatan har Swedegas en gasledning av riksintresse för energi. Ledningen har ett ledningsreservat på 25 meter och är säkerställd med ledningsrätt. I avstämning med Swedegas framkommer att reservatets utbredning kan minskas och att åtgärder kan göras för att möjliggöra tänkt byggnation vid Karl Johansgatan utan konflikt med gasledningen.

Avfall

Detaljplanen innebär att en föreslagen ny återvinningsstation inom detaljplanen för Majstångsgatan inte kommer att kunna uppföras. Efter avstämning med Kretslopp och Vatten har konstaterats att det finns befintliga anläggningar i närområdet som hanterar det behov som den platsen skulle ha hanterat. Den ersätts därför inte.

För ny bostadsbebyggelse är kommunens inriktning att utrymme ska säkras för fastighetsnära insamling och att kommunal mark inte ska upplåtas för nya återvinningsplatser för att serva nya bostäder. Det innebär att de nya bostäderna föreslås uppföras med utrymmen för fastighetsnära insamling av alla vanliga fraktioner.

Inom planområdet kommer den kommunala marken att markanvisas med krav på att följa ”Miljöanpassat byggande”. Därmed kommer de byggnaderna att ha fastighetsnära insamling av alla fraktioner.

I nybyggnation med privat aktör, upplåter inte kommunen mark för att anlägga återvinningsplats där sådan saknas sedan tidigare. Det innebär att även privata byggherrar

kommer att anordna fastighetsnära insamling, var och en för sig eller i samverkan, och placera den inom kvartersmark.

Ny skola/äldreboende vid Lantvärnsgatan kommer att ha leveranser och avfallshantering som ordnas på säkert sätt genom att gata och torgyta utanför kan hantera vändande fordon eller rundkörning i gatunätet utan backvändning.

Planens utformning med ett välförgrenat gatunät av kommunala gator, innebär att tillgängligheten för sopbilar är god inom hela planområdet och rundkörning kan ske, både till bostäder och för lokaler som skola, äldreboende och linneförrådet och övriga lokaler.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Den södra/sydvästra delen av planområdet utgörs av ett höjdområde med fastmark där jordlagren utgörs av blandningar av sand, grus och silt, ställvis finns även berg i dagen. Marknivåerna planar successivt ut mot Bruksgatan i norr/nordost och marken övergår till lermark, vid befintlig spårvagnshall i norr uppgår lermäktigheten till 25 à 30 m. Norr om Bruksgatan blir marknivån ytterligare ca 5 m lägre, nivåskillnaden tas här upp av en brant slänt och en stödkonstruktion i form av en stålspont som idag måste anses ha en något undermålig funktion.

Totalstabiliteten inom planområdet är tillfredställande förutom utmed Bruksgatan norra del, i samband med en utbyggnad av området måste stabiliteten här säkerställas. Val av lämplig stabilitetshöjande metod får bestämmas i samband med detaljprojekteringen då blivande nivåsättning för mark samt blivande byggnaders placering och utformning är bestämda.

Då leran inom området är sättningsbenägen samt varierar i mäktighet måste grundläggningen föras ned till fast botten/berg med pålar. Inom den södra delen med fastmark/berg kan eventuellt grundläggningen utföras direkt i befintliga jordlager, beroende på höjdsättning och placering av byggnaderna kan det här lokalt bli nödvändigt med bergschakt.

Inför detaljprojektering av grundläggning och kontroll av stabiliteten för planerad byggnation samt för bygglov/startbesked kommer det att krävas kompletterande geotekniska utredningar med tillhörande geotekniskt fältarbete.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd för planområdet (Sweco Environment AB, 2016-09-22). Sammanställning av tidigare undersökningar samt områdets historik har kompletterats med ytterligare provtagning. Sammanlagt har marken undersökts i ett drygt 60-tal provtagningspunkter såväl utanför som under byggnader.

Resultaten visar att det förekommer föroreningar av oljekolväten, PAH:er och metaller med halter som överstiger både Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (bostäder etc) och mindre känslig markanvändning (handel, industri, trafik etc). De högre halterna är främst kopplade till oljekolväten och PAH:er och de förekommer mest störst omfattning i de fyllnadsmassor som underlagrar bussgaraget.

I tidigare skeden har frågan om förekomst av klorerade kolväten väckts. Det är föroreningar som innebär hälsorisker och som är komplicerade att undersöka och åtgärda. Det har påträffats spår av klorerade ämnen under Fixfabriken men provtagning i jord, grundvatten och trädved har inte kunnat påvisa någon spridning utanför fabriken.

Det finns föroreningar inom planområdet som föranleder åtgärder innan marken blir lämplig för planerade ändamål. Föroreningarna är koncentrerade till Fixfabriken och bussgaraget med de största mängderna av förorenade massor i fyllningen under bussgaraget. Det finns inget som tyder på att nödvändiga åtgärder inte skulle vara möjliga att genomföra eller att exploateringen inte skulle kunna bära kostnaderna. Till stor del kommer de förorenade massorna avlägsnas av tekniska skäl i samband med områdets utbyggnad.

Inför detaljplanens granskningsskede kommer en utredning med riskbedömning att vara genomförd vilket kommer ge en bättre bild av kommande åtgärdsbehov.

Arkeologi

Rio Kulturkooperativ i Göteborg har utfört en avgränsande förundersökning av fornlämningarna Göteborg 15:1, 516 samt 517.

Inom Göteborg 15:1 påträffades slagen flinta i ostörda kontexter samt i ett fall organiskt material. Flintan kan dateras till mesolitikum samt metalltid. Fornlämningen Göteborg 15:1 har efter den avgränsande förundersökningen fått en förändrad utbredning. Delar av fornlämningen har ej kunnat undersökas på grund av befintliga byggnader, ledningsdragningar och vägar och kompletterande undersökningar krävs.

Undersökningen av Göteborg 516, som till hälften ligger utanför det aktuella området har inte helt kunnat undersökas på grund av logistikproblem, men i de delar man kunde undersöka har störda och fyndtomma lager påträffats.

Inom Göteborg 517 påträffades fynd eller arkeologiska kontexter i ostörda lager.

Efter avslutad avgränsande förundersökning har fornlämningen Göteborg 15:1 fått en något förändrad utbredning. Inom delar av den nya fornlämningsbegränsningen behövs kompletterande förundersökningar under vissa byggnader och vägar. I de fall där byggnadsplaner kvartår inom den avgränsande ytan anser Rio att fornlämningen bör förundersökas. Detta utreds vidare i granskningsskedet.

I anslutning till Göteborg 516 var vissa delar ej tillgängliga för undersökning på grund av byggnader och farväg för bussar och annan verksamhet. I detta område behövs kompletterande förundersökningar. I det fall att byggnadsplaner kvarstår inom den avgränsande ytan, anser Rio att fornlämningen bör förundersökas. Detta utreds vidare i granskningsskedet.

I den del av undersökningsområdet som ligger närmast Göteborg 517 påträffades inget av antikvariskt intresse i de upptagna grävenheterna. Rio bedömer att inga antikvariska åtgärder krävs inom denna del av planområdet.

Enligt kontakter med Länsstyrelsen är gjorda undersökningar tillräckligt underlag för ett samråd om detaljplanen. Osäkerhet kvarstår om den arkeologiska situationen kan påverka planförslaget i någon del.

Buller

Inför samrådet utfördes en tidig bullerutredning för att ge indikationer om vilka delar av föreslagen bebyggelse som kunde vara utsatt för höga bullernivåer. Utifrån resultaten av denna utredning har arkitekter och byggherrar vidare bearbetat sina utformningsförslag för att bebyggelsen ska klara bullernivåerna. De har inför samrådet bearbetat utformningen och prövat den i samarbete med egen bullerkonsult. Resultaten bedöms fungera gott som underlag för själva samrådet och utgör bilaga till planhandlingarna. Till granskningsskedet kommer vidare justeringar göras och kommunen tar då fram en slutlig bullerutredning som dokumenterar förväntad situation i beräkningar.

Den utförda bullerutredningen har gjorts för föreslagen bebyggelse. Den visar att även om bullret bitvis når höga nivåer, kan en bullerdämpad sida åstadkommas för normallägenheter medan smålägenheter (max 35 kvm) kan placeras så att bullerkraven för dem uppnås. För några få lägenheter visar utredningen på svårigheter att åstadkomma ljuddämpad sida på grund av bullerregn från omgivningen. Byggnadsstrukturen med övervägande slutna kvarter i bostadsbebyggelsen har valts för att ansluta till kulturmiljöer i omgivningen och för att de generellt är lämpliga ur bullersynpunkt. Kommunen bedömer att det här kan vara aktuellt att i enstaka fall göra avsteg med hänsyn till den väl fungerande helhetsmiljön som utformats från platsens förutsättningar.

I vissa lägen, t ex för äldreboendet som planeras inom skoltomten, finns en möjlighet att utforma lokalerna så att korridorer och samlingsytor ligger mot bullerutsatt sida och bostadsrummen orienteras bort från bullerkällan. Då kan alla gemensamma lokaler få goda ljudmiljöer inomhus och lägenhetsrummen, det vill säga själva bostäderna, uppfyller kraven för smålägenheter. Flexibel användning för all bebyggelse gör att alternativ till bostäder kan uppföras om så önskas eller bedöms mer lämpligt.

Utredning av industribuller, utförd av Akustikforum, visar att bullerstörningarna från vagnhallen är betydligt lägre än vid tidigare utredningar, delvis beroende på att åtgärder vidtagits inom vagnhallen för att minska bullret. Parallellt med detta planarbete pågår åtgärder för att bygga ett bullerplank vid linneförrådet för att klara bullervärdena i den nya bebyggelsen vid Majstångsgatan. Denna plan ger möjlighet att utöka det planerade bullerplanket så att det sluter an mot planerad bebyggelse på garageområdet. Bebyggelsen i garageområdet är också utformad som en sluten vägg för att inte släppa igenom buller från vagnhallen. Bullerutredningen för industribuller anger att maximala ljudnivåer om L_{Fmax} 55 klaras på innergårdarna med tre överskridanden. Riktvärdet om ekvivalent ljudnivå om 40 dBA på ljuddämpad sida innehålls enligt utredningen. Bedömningen är att industribullret från vagnhallen är i linje med riktvärden utomhus med föreslagen utformning av bebyggelse. *Vid alternativet med idrottshall i ett av kvarteren närmast vagnhallen kommer denna byggnad att ha slutna fasader mot vagnhallen. Eventuell påbyggnad med bostäder/centrumverksamheter sker mot gatan, bort från industribullerkällan.*

Luft

En luftutredning har utförts av Miljöförvaltningen i Göteborg för att ge underlag för planarbetet. Luftutredningen har tagits fram eftersom det i programmet framkom att det fanns risk för höga nivåer av kväveoxid kring Oscarsleden. Luftkvaliteten i planområdet bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal. Även miljömålen för kvävedioxid klaras troligtvis.

Luftutredningen visar att området inte berörs av höga halter av kvävedioxid. Miljökvalitetsnormerna bedöms klaras inom hela området och miljömålen Års-, dygns- och timvärden beräknas klaras inom området. Miljömålet för år bedöms klaras även om marginalen är liten, medan miljömålet för timme riskerar att överskridas.

Detta bedöms godtagbart eftersom det handlar om begränsat överskridande och det är inte den nya bebyggelsen i sig som genererar dessa nivåer.

Risk

Riskutredningen för området visar att bebyggelsen som föreslås inom planen ligger inom godtagbar risknivå. För delar som ligger närmast Oscarsleden, parkeringshuset och skoltomten, ligger dessa inom ALARP-området och där har planbestämmelser införts för att säkerställa att rimliga åtgärder vidtas (ALARP-område innebär att risken är förhöjd inom omårdet men att den är acceptabel om rimliga åtgärder vidtas. Utredningen ger förslag på sådana åtgärder). För bostadskvarteret närmast Karl Johansgatan i planens norra del, gäller också riskminimerande krav i planbestämmelser. Vid avstämning med riskkonsulten har konstaterats att så länge utrymning kan ske bort från riskkällan (t ex mot gården) går det bra att ha genomgående trapphus så att entréer mot gatan ändå kan ordnas.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Kompensationsåtgärder bedöms krävas för att utveckla Sannaparken så att den fortsatt kan fungera som park och mötesplats och klarar det ökade slitage som kommer av fler närboende. Kompensationsåtgärder ska också utredas inom den föreslagna skoltomten, där naturvärden i släntens vegetation kan behöva säkras i planen. Utredning av dessa kompensationsåtgärder fortsätter under planarbetet. Efter utredning ska framgå vilka åtgärder som ska göras, vem som utför dem, när de ska utföras och vem som ska betalas. Ansvarsfördelning kan vid behov regleras i genomförandeavtal.

Kompensation för biotopskydd enligt miljöbalken hanteras under rubriken Naturmiljö sidan 48.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning upphör att gälla endast inom de delar som berörs av planen. De delar som upphävs i samband med planen är:

Sandarna 18:3 berörs av 1480K-III-7120

Sandarna 23:1 berörs av en tomtindelning med aktnr 1480K-III-6141

Sandarna 24:1 berörs av 1480K-III-6137

Sandarna 25:1 berörs av 1480K-III-6135

Kungsladugård 14:10 berörs av 1480K-III-726

Kvartersmarken för bostäder mm. kan delas in i en eller flera fastigheter.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningarna inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats utanför detaljplanen som ingår i detaljplanens trafikområde och för upprustning av intilliggande parkmark. Åtgärderna finansieras genom exploateringsavtal och markförsäljning.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av trafikanläggningarna på allmän plats.

Kommunen genom park & natur ansvarar för drift och förvaltning av parkmark inom allmän plats.

Byggaktörerna ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder kan delas in i flera fastigheter. Föreslagna u-områden framgår av plankartan.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet att lösa in mark som utgör allmän plats.

Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt.

Fastighetsreglering och avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Fastighetsreglering kommer även att ske för förändring av allmän platsmark.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas, nya rättigheter kan behöva bildas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning (fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrätt) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Tredimensionell fastighetsindelning

Vid kombinerad idrottshall och bostäder enligt alternativ utformning av garageområdet, kan 3-dimensionell fastighetsindelning behöva upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för parkeringsändamål och för komplementbyggnader samt för dagvattenanläggningar. Det kan bli aktuellt att bilda en samfällighetsförening för parkeringsändamål inom kvarteren, för att ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen är ansvariga för att bygga ut gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom kvartersmarken kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Detta gäller framförallt vid inrättandet av 3D-fastigheter, då servitut eventuellt behöver inrättas för bl.a installationer, trapphus och utrymningsvägar.

Inom fastigheten Sandarna 18:3 finns ett villaservitut som behöver upphävas i kommande förrättning alternativt kan servitutet upphävas innan förrättningen genom överenskommelse.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom planområdet finns en befintligt ledningsrätt för transformatorstation som behöver omprövas i nytt läge. Swedegas har en ledningsrätt för gasledning som behöver omprövas.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns inom planen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Kommunen och exploatörerna inom fabriksområdet kommer att lämna in ansökan om tidig förrättningsstart, omfattande av erforderliga avstyckningar och fastighetsregleringar samt bildande av gemensamhetsanläggningar. Fördelning av förrättningskostnaderna mellan parterna kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sandarna 26:2	X	X	Kvartersmark för skoländamål + allmän platsmark
Sandarna 18:3	X	X	Kvartersmark + allmän platsmark
Kungsladugård 14:10		X	Allmän plats
Majorna 25:1		X	Kvartersmark/skola
Sandarna 24:1		X	Allmän plats
Majorna 720:388		X	p-garage

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintlig kommunal internupplåtelse med Lokalförvaltningen för BK Sandarnas klubbstuga ska omförhandlas till ny lokalisering närmare bollplan.

Befintlig kommunal internupplåtelse med Idrott och föreningsförvaltningen för minigolf ska sägas upp.

Befintliga arrendeavtal för parkering med Work Force Bygg & Måleri, Kiessling Teknik AB, Musikutveckling i Göteborg AB och Lars Wignell ska sägas upp. Befintligt arrendeavtal för gasstation samt arrendeavtal för transitboende behöver säges upp.

Befintliga hyresavtal med hyresgäster på Karl Johansgatan 144 (bussgaraget), Kungsladugård 14:10, Karl Johansgatan 142 (Lönns Truckar), Kungsladugård 14:10 samt Sandarna 25:1 Ateljéföreningen Biggles ska sägas upp.

Befintliga hyresavtal inom del av Karl Johansgatan 146 (GS-hallen), Kungsladugård 14:10 ska sägas upp.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Sandarna 18:3 ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sandarna 18:3 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, skall avtal tecknas mellan kommunen och Fixfabriken II AB, mellan kommunen och Fastighets AB Sandarna 26:2 angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om marköverföringar från Fixfabriken II AB och Fastighets AB Sandarna 26:2 ska tecknas innan planen antas.

Inom kommunens fastighet (bussgargetomten) kommer markanvisning att ske först efter att planen vunnit laga kraft. Genomförandeavtal med respektive byggaktör kommer då att tecknas med de byggaktörer som erhållit en markanvisning.

Avtal angående överlåtelse / upplåtelse av kommunägd mark till byggaktörerna kommer att upprättas.

Avtal skall tecknas angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov.

Avtal om kommunintern markupplåtelse kan behöva tecknas om idrottshall byggs ut enligt alternativ med idrottshall inom garageområdet.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Ny kommunal markupplåtelse med Lokalförvaltningen för BK Sandarnas klubbstuga kommer att tecknas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

För planens genomförande krävs dispens från biotopskydd enligt miljöbalken för påverkan på befintlig trädrad (allé). Kommunen genom Fastighetskontoret ansvarar för att ansöka om dispens hos Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2017

Godkännande BN: 4 kvartalet 2017

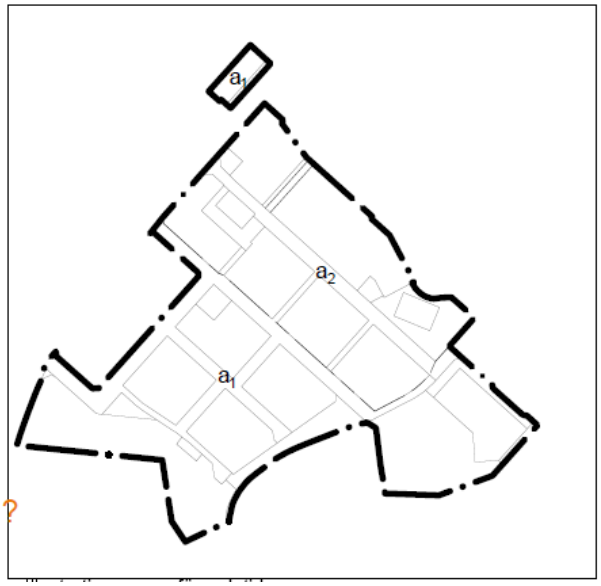
Antagande KF: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart för den del som omfattas av BoStad 2021 (250 bostäder inom fabriksområdet) : 1 kvartalet 2018

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. Inom genomförandetiden ska kommunen iordningställa allmän platsmark enligt detaljplanen.



Inom planen har områdena a_1 och a_2 olika genomförandetid.

Planens genomförandetid

Inom planområdet gäller två olika genomförandetider. För områden betecknade a_1 på kartan intill är genomförandetiden 5 år från det att planen vinner laga kraft. Inom område betecknat a_2 är genomförandetiden 10 år från det att planen vinner laga kraft. Den längre genomförandetiden beror på att bussgaraget kommer att bli kvar till mitten av 2020 och därefter ska markanvisningar till många olika byggherrar ske vilket gör att det är rimligt att iordningställandet av allmän plats-mark tar längre tid. *Inom denna del kan även byggande av idrottshall bli aktuellt, men först efter att verksamheten i bussgaraget har avvecklats.*

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjort mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader i stort sett blir kvar på platsen. Tidigare Fixfabriken används idag tillfälligt i väntan på planens genomförande. I nollalternativet skulle ny användning av lokalen sökas i något skede skulle marksanering skulle behöva ske efter tidigare Fixfabriken. Verksamheterna i bussgaraget och inom garageområdet är uppsagda från 2020 och ny användning skulle behöva sökas. För

föreslagen skoltomt skulle verksamhetslokalerna behöva söka nya hyresgäster eftersom de idag står tomma. De kommunala boendena i änden av Lantvärnsgatan skulle stå kvar tills de tillfälliga byggloven löpte ut. Området skulle kort sagt kunna rymma nya verksamheter men riskerar, beroende på hyresgäster, att fortsatt uppfattas som ett isolerat område, en barriär man inte gärna tar sig igenom. Nollalternativet innebär att behovet av utbildningslokaler behöver sökas på annat håll i stadsdelen och att ett stort bostadstillskott uteblir i ett läge som pekats ut som ”utökade innerstaden” i Utbyggnadsplaneringen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inför konsekvensbeskrivningen kan konstateras att det inom programmet för Fixfabriksområdet mm ingick t ex idrottshall med gymnastikinriktning, större matbutik och liknande service. Matbutik och liknande service ryms inte i denna detaljplan, som är första etappen inom programmet, men kommer att ingå i kommande detaljplan med planerad planstart under 2017. *Idrottshallen som ingick i programmet utreds vidare i två olika lägen, där läge inom denna detaljplan är en möjlighet och ett läge vid Jaegerdorffsplatsen är en annan möjlighet.* Dessa verksamheter kan ha stor betydelse för flera av aspekterna nedan och kommer att tas omhand inom respektive detaljplan.

Sammanhållen stad

Ett nytt område med ca 1100/*1000* bostäder i nybyggnation innebär ett stort tillskott av bostäder med högre kostnader/avgifter än majoriteten av bostäderna i omgivande Sandarna/Kungsladugård (men mer likt situationen i Klippans nybyggda bostäder). Det finns en oro för gentrifiering inom stadsdelen, dvs att boende med lägre inkomster, kanske även med sämre sociala skyddsnät, trängs undan av nya boendegrupper. Även i befintliga bostäder i Majorna/Kungsladugård pågår en sådan förskjutning i prisbilden. Själva markförutsättningarna i området gör att byggande i området blir dyrt (arkeologi, marksanering m fl fördyrande förutsättningar) i förhållande till andra nybyggnadsområden. Det aktuella området kan bidra med för att minska effekterna av gentrifieringen genom är att skapa allmänna platser och gator som tydligt är en del av hela befolkningens vardagsrum.

Även om det nya området inte kommer att innehålla bostäder i alla konstnadsnivåer, bidrar det ändå till möjligheten till större social blandning inom stadsdelen och staden. Det sker genom att det blir tillgängligt och attraktivt för alla i staden att röra sig igenom området och ta del av livet i de offentliga platser och verksamheter som finns där. En blandning av äldre byggnader med verksamheter som lever vidare kan finnas sida vid sida med nya byggnader med lokaler av annat slag. Själva möjligheten att röra sig inom och genom området är en stor förbättring jämfört med dagsläget och en minskning av dagens barriär som industriområdet utgör. Det gör det möjligt för fler människor att ta del av stadens gator och allmänna platser, här och i närområdet, t ex de nya torgen, Sannaparken, Klippan eller Sjöbergen.

Karl Johansgatans barriär kan överbryggas något med bebyggelse på bägge sidor om gatan och med en annan utformning med bl a busshållplats och nya övergångar.

En större idrottshall med gymnastikinriktning kommer att nyttjas av människor från olika delar av staden och även av människor som reser hit från platser utanför staden om det ordnas cuper/matcher och liknande.

Samspel

Sannaparken är den största resursen för samspel i närområdet. Ur hela stadens perspektiv är också området kring Klippan/Röda sten en plats för samspel, där människor möts. Dessa platser är öppna för alla, vuxna och barn.

Inom planområdet skapas också torgytor och gatumiljöer som genom olika utformning anger var allmänheten är välkommen att röra sig, till skillnad från de mer privata gårdarna där man visserligen kan vara välkommen men då är en gäst i någon annans hemsfär.

Vardagsliv

Planen ger förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv genom att man bygger vidare på befintliga strukturer och gör det lätt att röra sig inom området och till målpunkter här och i omgivningarna.

Vardagslivet underlättas av en ny skola och på sikt även utbyggd förskola. Närhet till skolan underlättar också hälsosamma vanor genom att barnen kan gå eller cykla dit.

För de boende i det nya området är den egna gården den kanske viktigaste platsen för det sociala livet. Kvartersstrukturen gör det möjligt att skapa goda och trygga bostadsgårdar som främjar social samverkan. Särskilt för barnen är den egna gården viktig som en trygg förlängning av hemmet.

Att det i närområdet finns idrottslokaler och ett rikt föreningsliv underlättar också vardagslivet. Planen ger utrymme för ytterligare lokaler för sådana verksamheter, och möjlighet för befintliga verksamheter att leva vidare.

Identitet

Planen innebär en omvandling av området från industri till modern blandstad. Den tidigare industriella identiteten i området kommer att upphöra, men genom tydlig val att bevara historiska kommunikatörer i form av byggnader/delar av byggnader som har hört till industriepoken, kan området även framöver förmedla sin moderna historia på ett intresseväckande sätt med kontinuitet.

Ur individperspektiv kan omvandlingen påverka hur man ser på sin plats i staden, om det är en plats att höra till och få ta del av. Genom att befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar till viss del i bevarade byggnader, kan identifikationen i området i bästa fall bibehållas.

Hälsa och säkerhet

I programmet beskrev boende i närområdet riskerna för hälsa och säkerhet främst som otrygghet att korsa Karl Johansgatan med dess otydlighet intill vagnhallen och hållplatsen. Planen möjliggör en säkrare, närmare busshållplats och trafiksäkra gatumiljöer inom området. Stora insatser finns att göra inom befintliga trafikområden, som kommer att hanteras i kommande planer.

Upplevd otrygghet att röra sig genom dagens industriområde under dygnets mörka timmar, kommer att upphöra med mer befolkade kvarter.

Kombinationen av trygga egna gårdar och offentliga rum och gator ger tydlighet och orienterbarhet till området.

Att Sannaparken, utanför planområdet, kan utvecklas är viktigt för att främja en hälsosam vardag och möjligheter till aktivitet och utevistelse för befintliga boende och nya boende.

Tillgången till idrottslokaler av olika slag - Friskis & Svettis, GS-hallen, *eventuell ny större idrottshall* och idrottshall i den planerade nya skolan – är också positivt ur hälsosynpunkt.

Konsekvenser för trafikering i staden

Ett stort antal resor och transporter sker varje dag i hela Göteborgsregionen och utvecklingen av transportsystemet är därför ett gemensamt ansvar mellan såväl nationella, regionala och lokala aktörer.

För att möta den stora utvecklingen i Göteborg behöver stadsplaneringen ske utifrån ett helhetsperspektiv, där trafik är ett medel för att uppnå en fungerande och attraktiv stad. I och med detta krävs en omställning av trafiksystemet. Trafik för en nära storstad, som är Göteborgs Stads trafikstrategi (antagen av Trafiknämnden i februari 2014), är här vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas, och ställas om, för att för att uppnå de fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste tjugo åren.

Göteborgs Stad arbetar för att öka det hållbara resandet

Trafikstrategin har tagits fram parallellt med strategi för utbyggnadsplanering och grönstrategi för att få en enhetlighet i stadens strategiarbete. I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 % år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställning bör ske där bäst förutsättningar finns.

Trafikstrategins intentioner konkretiseras genom en rad olika program, och översyner av gällande dokument.

En förutsättning för att kunna öka det hållbara resandet är att nya bostäder och verksamheter planeras i goda kollektivtrafik-, gång-, och cykellägen i enlighet med utbyggnadsplaneringen. På detta sätt kan fler välja hållbara transportslag och vi uppnår en god effektivitet i kollektivtrafiksystemen samtidigt som gator och vägar avlastas från personbilstrafik.

Framtida trafikmängder om trafikstrategins mål uppnås

För att belysa effekterna på biltrafiken då trafikstrategins mål uppnås har en trafikprognos tagits fram med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg Sampers. Prognosen som innehåller stadens planerade markanvändning för 2035 bygger på det scenario som tagits fram inom WISE-projektet[1].

Trafikprognosen visar på en generell minskning av trafikmängderna på det övergripande vägnätet i förhållande till idag.

[1] *Omställning till 40 % kollektivtrafikandel i Göteborgsområdet – en backcastingstudie med Sampers, Mistra Urban Futures Report 2014:6*

Västsvenska paketet – ett regionalt samarbete

Västsvenska paketet är benämningen på ett regionalt samarbete mellan GR, Göteborgs Stad, Region Halland, Västtrafik, VGR och Trafikverket. Västsvenska paketets övergripande mål är att Göteborgsregionen ska utvecklas med en stark och attraktiv regional kärna med en konkurrenskraftig kollektivtrafik för en god livsmiljö.

Riksintresse för transporter omprövas

De statliga lederna i och runt Göteborg är utpekade som riksintresse och Trafikverket begär därför regelmässigt utredningar som visar på hur riksintresset påverkas av de detaljplaner som ligger i nära anslutning till de berörda lederna. Med tanke på att Trafikverket i sina prognoser förutspår stora trafikökningar, bör dessa analyser snarare göras av Trafikverket då verket har ansvaret för den övergripande trafiken.

I betänkande Planering och beslut för hållbar utveckling (SOU 2015:99) föreslås bland annat en så kallad ventil där länsstyrelserna ska bemyndigas att besluta om företräde för ett väsentligt allmänt intresse före ett riksintresse. Bostadsförsörjning beskrivs som ett sådant väsentligt allmänt intresse.

Utgångspunkten är att kloka och långsiktiga överväganden om framtida mark- och vattenanvändning bäst kan göras med kunskap om lokala förhållanden, utifrån ett planeringsunderlag som tydligt visar vilka områden av allmänt intresse som behöver beaktas vid planering och beslut av användning. Utredningen pekar på att sådana överväganden i större utsträckning bör göras av kommunerna, som har ett stort engagemang för hållbar utveckling.

Trafikverkets uppdrag

Trafikverkets uppdrag och det övergripande målet för svensk transportpolitik är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet (förordning 2010:185).

Den stora prognostiserade trafikökning, som inlämnats i inriktningsunderlag inför transportinfrastrukturplaneringen för perioden 2018-2029 (Trafikverket 2015:180), bör medföra att Trafikverket själva bör göra omfattande analyser för att se vilken påverkan detta får på det övergripande trafiksystemet och hur dessa kan hanteras i samverkan med berörda aktörer. I underlaget framgår också betydelsen av att jobba med omställningen i storstäderna.

I underlaget för inriktningsplaneringen anges ett antal preciseringar för tillgänglighet men att minska trängsel ses inte som ett mål i sig vilket ligger i linje med att förbättra förutsättningarna för att få fler att välja alternativa färdsätt.

I uppdraget från regeringen att ta fram detta inriktningsunderlag inför transportinfrastrukturplanering för perioden 2018-2029 (N2015/4305), skriver regeringen också att det finns behov av en förbättrad samordning mellan transportplanering och markanvändningsplanering.

Göteborgs Stad välkomnar en ökad dialog om hur vi tillsammans identifierar lämpliga sätt att skapa ett mer hållbart transportsystem.

Aktuell detaljplan

För denna detaljplan arbetar kommunen med att stärka resandet med kollektivtrafik och gång/cykel genom åtgärder inom och i anslutning till planområdet. Parkeringstalen hålls ner som en konsekvens av läget i utvidgade innerstaden och mobilitetsutredningen har visat på åtgärder som främjar önskat beteende. Struktur och kvaliteter i området ger närhet och gena förbindelser i staden. Även om bedömningar av påverkan på det statliga trafiknätet ska ske samlat, kan konstateras att denna detaljplan inte kan antas bidra med avgörande ökning av trafikmängderna, särskilt inte i relation till den situation med fabriker och bussgaraget som utgör nollalternativ/tidigare markanvändning.

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.

Planområdet i sig ingår inte områden av riksintresse men kring planområdet finns riksintressen för kulturmiljövården (Majorna-Kungsladugård-Sandarna) och områden av kulturhistoriskt intresse utpekade i Göteborgs stads ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse”. I närheten finns även riksintresse för kommunikationer (Oscarsleden) samt riksintresse för energiförsörjning (gasledning). Eftersom dessa ligger i anslutning till planområdet görs en bedömning av eventuell påverkan på riksintressena. Kommunens bedömning är att planen inte medför risk för påtaglig skada på aktuella riksintressen, se under rubrik Kulturmiljö på sidan 51.

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, enligt utförda utredningar.

Detaljplanens markanvändning avviker från markanvändningskartan i Översiktsplan för Göteborg men avvikelsen har prövats lämplig i det program som föregått planen. Markanvändningen stämmer också väl med andra styrdokument som Strategi för utbyggnadsplanering.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § 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 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Den påverkan som planen ger upphov till bedöms kunna hanteras inom detaljplanen.

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 (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, vatten etc.
- Inom planområdet finns förekomst av fornlämningar. Under planarbetet utreds deras utbredning och görs en bedömning av om slutundersökning kan ske.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer 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 planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen. Påverkan som detaljplanen medför bedöms vara begränsad och förutsägbar.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningens frågor har stämts av med länsstyrelsen 11 december 2015, 22 juni 2016 och 18 november 2016. Vid första mötet konstaterade Länsstyrelsen att bedömning av påverkan på landshövingehusen vid mötet med ny bebyggelse är viktigast jämfört med möten mellan ny bebyggelse och övriga kulturmiljöer (och frågan gäller främst utmed Karl Johansgatan, en del av programmet som inte ingår i denna detaljplan). När det gäller beskrivning av riksintresse kulturmiljö ansåg då Länsstyrelsen att det är mer för planen man behöver beskriva riskintresset än för behovsbedömningen.

Vid det andra mötet utesluter Länsstyrelsen inte att planen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån att det finns många problematiska faktorer i området, i första hand arkeologi, trafik och riksintressen för kulturmiljö samt riksintresse för kommunikation, men även buller luftmiljö och risk ingår i den samlade bedömningen och Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i samrådet behöver övertyga om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Till tredje mötet redovisade kommunen att man inom planarbetet konstaterat att luftmiljö inte är ett problem, att risk och buller kan hanteras, att trafiksituationen kan hanteras och att riksintressen för kulturmiljö och kommunikation inte bedöms påverkas negativt. Arkeologi utreds med Länsstyrelsen som beställare. Länsstyrelsen ville vid detta tillfälle inte uttala sig om planens möjliga miljöpåverkan utan konstaterade att man under programmet sett en sammantagen effekt av förslagen som kunde riskera att innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen hänvisar till att kommunen i detaljplanen får beskriva underlag för sitt ställningstagande.

Kommunen menar att miljöfaktorer och deras konsekvenser har hanterats inom planen och att planen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömålsbeskrivningen utgår från miljömålen för Göteborg.

Det minskade transportbehovet i området, grundat i ÖP:s mellanstad och god tillgång till kollektivtrafik, innebär att planen inte bedöms ha negativ påerkan, utan snarare positivt påverkan, på målen Begränsad klimatpåverkan och Bara naturlig försurning samt Ingen övergödning.

Luftutredningen som tagits fram inom programmet visar att miljökvalitetsnormer för luft klaras inom området. Det finns risk att miljömålet inte klaras, men detta är inte orsakat av förslaget i detaljplanen utan av platsens förutsättningar. Planen bedöms ha en positiv påverkan på målet eftersom en ändring från nuvarande industriändamål till bl.a. bostäder förhindrar att nya industriverksamheter som skulle kunna ha negativ påverkan på luftkvaliteten etableras i området.

För delmålet förorenade områden har programmet positiv effekt på målet, genom att förorenade områden kommer att saneras till följd av den nya markanvändningen.

Planen bedöms inte ha negativ inverkan på målet Grundvatten av god kvalitet.

Programmet har bäring på delmålet attraktiv bebyggelsestruktur. Påverkan är positiv eftersom det tillskapas mötesplatser och andra mervärden som skapar en god bebyggelsestruktur med blandning av bostäder, verksamheter, service och grönytor. Föreslagen bebyggelse innebär bostäder i avstegslägen för buller, alltså med högre bullernivåer än riktvärdena, vilket är negativt. Samtidigt är det en följd av en i övrigt positiv lokalisering.

Övriga miljömål bedöms inte beröras av planen. Vissa områden berördes i programmet men har inte bäring på det nu aktuella planområdet.

Naturmiljö

Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på naturmiljön. Marken är i huvudsak redan ianspråktagen för bebyggelse. Inga naturområden av särskilt värde finns inom eller i anslutning till planen.

För planen har kompensationsåtgärder enligt miljöbalken inte bedömts krävas annat än för att ersätta värden i befintlig trädrad med 8 träd utmed Karl Johansgatan, intill GS-hallen. Det rör sig om 4-5 träd som kommer att tas bort för anläggande av ny gata och nytt kvarter. De träd som försvinner vid exploateringen är tänkta att kompenseras genom nyplantering av träd i gatumiljön. Gatorna i området kommer att rymma några tiotal träd som nyplanteras i gatumiljön.

Kulturmiljö

För bedömningen av påverkan på kulturmiljön har området studerats i en modell för hela den byggda staden, en CityPlanner-modell som Stadsbyggnadskontoret tagit fram. Där kan området studeras från omgivande gator, utsiktspunkter och även hur det upplevs från en placering i omgivande byggnader. Detta redskap hjälper oss att avgö-

ra var påverkan faktiskt sker. Från ett flygperspektiv är det lätt att området framstår som mer dominerande än det blir från ögonhöjd. Det är det avgörande perspektivet för människorna som lever i staden. Beskrivningen av påverkan baseras på studier i modellen, som under samrådet finns tillgänglig på kommunens webbplats.

De områden som beskrivs avseende visuell påverkan är Kungsladugård och Sandarna.

Kungsladugård

Det nya området bedöms inte påverka upplevelsen av landshövdingehusmiljön. När man rör sig inne bland landshövdingehusen uppfattas den nya bebyggelsen knappt, eftersom det i stort sett saknas visuella kopplingar rakt mot området inifrån landshövdingehusens kvarter. Ingen negativ påverkan på den enhetliga miljön inom landshövdingehusområdet. Från Karl Johansgatan kommer den nya bebyggelsen att framträda men den ligger tydligt på avstånd från den sammanhållna miljön vid Kungsladugårds landshövdingehus.

Det nya området lånar drag av stadsplanen i Kungsladugård genom kvartersstruktur, förskjutningar och platsbildningar, fondmotiv och liknande, men hanterar det i mer kuperad terräng och i andra höjder. Livet på gårdarna i Kungsladugård har också varit en förebild för utformningen av förslaget.

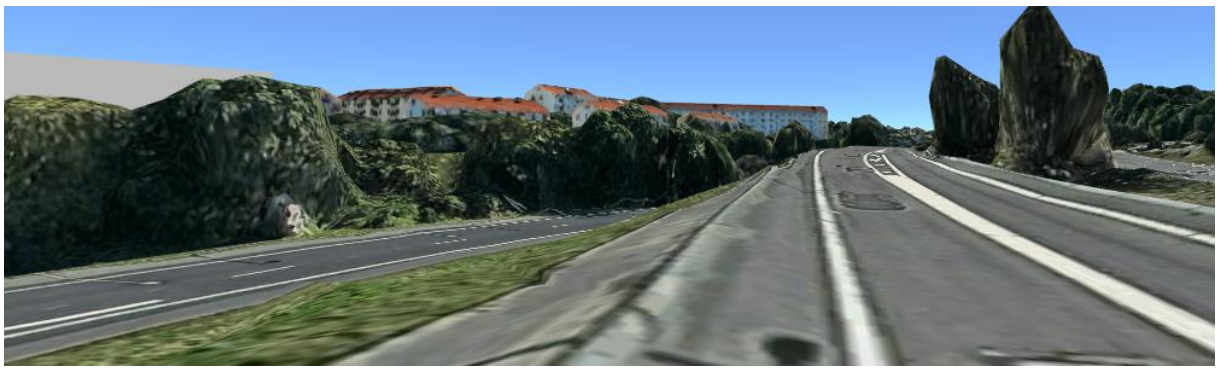
Sandarna

Upplevelsen av det funktionalistiska sammanhållna området när man rör sig inom området Sandarna påverkas inte av den nya bebyggelsen. Området upplevs intakt från Fridhemsgatan, inne i området och utmed Karl Johansgatans nordvästra del som omsluter Sandarna. Planform, byggnadernas läge och karaktär framträder tydligt.

Påverkan sker på några håll i utsikt från befintliga bostadshus, framför allt där en ny skolbyggnad föreslås i slänten nedanför Orustgatan. För de boende där påverkas bostädernas fria läge, idealet om ”luft och ljus”. Från älven och norra sidan om älven påverkas synbarheten för Sandarnas bostadshus där den nya bebyggelsen kommer att framträda mellan Klippan och Sandarna. Från denna utsiktspunkt kommer det nya området att framstå som en fond bakom den höjdmässigt varierade bebyggelsen i Klippan.

Det karaktäristiska mötet av byggnader mot Sannaparken kvarstår. Ny bebyggelse tar upp motivet med byggnader med viss resning som möter parken, även om det sker i kvartersstad så är avsikten att byggnaderna anpassas till rytmen och skalan i det befintliga.

Vy från Sannegårdshamnens kaj.
Den nya bebyggelsen kommer att framträda mellan Klippan och husen på höjden i Sandarna.
Övre bilden med modellens byggnader, nedre dagsläget.



Från Älvsborgsbron (i bilden från södra landfästet) framträder Sandarnas ljusa lameller tydligt, läge för ny byggnad till vänster i bilden.

Kring Sannaparken kommer Sannaskolans och Sandarnas karaktär och tydliga uttryck att framträda som tidigare. På högra sidan i bilden ny bebyggelse som kan ta inspiration av de korta lamellhusens skala, integrerade i kvartersstruktur.

Inom planområdet

Rivningen av Fixfabriken innebär att en för den lokala kulturmiljön strategiskt viktig industrihistorisk byggnad kommer att försvinna. Anläggningen är signifikant för området och berättar om en viktig del av Majornas industrihistoria.

Samtidigt innebär ett bevarande av kontorsbyggnaden en möjlighet att vidmakthålla denna berättelse om Majornas industrihistoria och sammanhang med kringliggande bostadsbebyggelse, en funktionsblandning som tidigare präglade fabrikssamhällena i Göteborg.

Kontorsbyggnadens funktion avspeglas i dess långsträckta och repetitiva fasaduttryck. Det framskjutande gavelmotivets dekorativa roll i stadsbyggnadssammanhanget är beroende av kontrasverkan mot det långsträckta och rationella fasaduttrycket som präglar byggnadens fasad mot gatan.

Påverkan på luft

Luftutredningen visar att miljömål för kvävedioxid på årsbasis beräknas klaras medan risk för överskridande finns för miljömålet för timme. Överskridandet bedöms kunna

accepteras eftersom miljökvalitetsnormerna klaras och eftersom innehållet i denna detaljplan inte bedöms medföra ökade halter av kvävedioxid utan dessa kommer sig av närheten till Oscarsleden och eventuellt påverkan från Älvsborgsbron.

Påverkan på vatten

Planen bedöms inte ha någon påverkan på vatten. Dagvatten kommer att tas omhand och fördröjas inom planområdet enligt kommunens riktlinjer och inga vattendrag eller vattenytor berörs. Vid utbyggnad av nya områden anläggs separerade system för dagvatten respektive spillvatten, vilket innebär en förbättring mot dagsläget. Befintliga system omvandlas efterhand till separerade system för att kunna ta emot vatten från separerade system.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatörer samt för exploateringsbidrag från privata exploatörer. *Vid det fall att en idrottsanläggning byggs får fastighetsnämnden en inkomst för kommunintern markupplåtelse.* Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för utbyggnad av allmän plats, befintliga ledningar som är i konflikt med byggrätter inom kommunens mark, åtgärder inom Trafikverkets mark för att möjliggöra en breddning av Karl Johansgatan, åtgärder på Karl Johansgatan utanför planområdet, flytt av befintlig fotbollsplan, flytt av byggnader, förrättningskostnader, kostnader kompensationsåtgärder enligt miljöbalen, saneringskostnader, arkeologi och upprustning av park i anslutning till planen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Lokalnämnden får utgifter för eventuell byggnation av förskola.

Vid det fall alternativ med idrottshall aktualiseras får idrott- och föreningsförvaltningen en utgift för byggnation av eventuell idrottshall.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av nya gator inom allmän plats.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av parken.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar samt kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av VA-ledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för utbildningslokaler.

Idrott- och föreningsförvaltningen får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för idrottsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får en intäkt i form av hyra eller försäljning av kvartersmarken och får utgifter för arkeologiska undersökningar, utbyggnad av kvartersmarken, anläggningsavgifter, bygglov, lantmäteriförrättning, markköp samt för exploateringsbidrag.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker från översiktsplanens markanvändningskart, som anger industriområde. Genom program har avvikelsen prövats och bedömts lämplig. Området ingår i den utökade innerstaden enligt Strategin för utbyggnadsplanering.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt Planchef	Maria Lejon Projektledare BoStad2021	Hanna C Kaplan Plankonsult ÅF

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg Distriktschef	Mikaela Löndén Projektledare