

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan

inom stadsdelen Sannegården i Göteborg

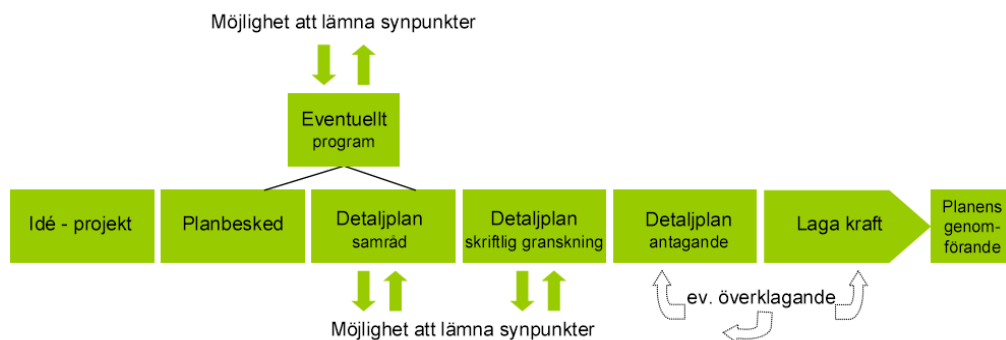


**Granskningsförslag
Januari 2017**

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

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:

Johan Altenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 97

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Ivo Lisius, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 07

Catharina Migell, Trafikkontoret, tfn 031-13 08 41

Granskningstid: 2017-02-01 – 2017-02-21



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017-01-17, rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-5397

Diarienummer SBK: 0497/12
Handläggare SBK: Per Osvalds
tel: 031-368 18 51
per.osvalds@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK: Ivo Lisius
Tel: 031-368 10 07
ivo.lisius@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Buller
- Geoteknik
- Risk
- Dagvatten
- Luft
- Markmiljö
- Vibration och stömljud
- Förstudie Långhålsborrning

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	19
<i>Teknik</i>	21
<i>Störningar</i>	21
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	22
<i>Bebyggelse</i>	22
<i>Trafik och parkering</i>	32
<i>Tillgänglighet och service</i>	34
<i>Friytor och naturmiljö</i>	34
<i>Solstudier</i>	38
<i>Sociala aspekter</i>	39
<i>Teknisk försörjning</i>	40
<i>Övriga åtgärder</i>	42
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	46
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	46
<i>Avtal</i>	49
<i>Tidplan</i>	50
<i>Genomförandetid</i>	50
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	50
<i>Nollalternativet</i>	50
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	51
<i>Miljökonsekvenser</i>	52
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	54
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	55

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

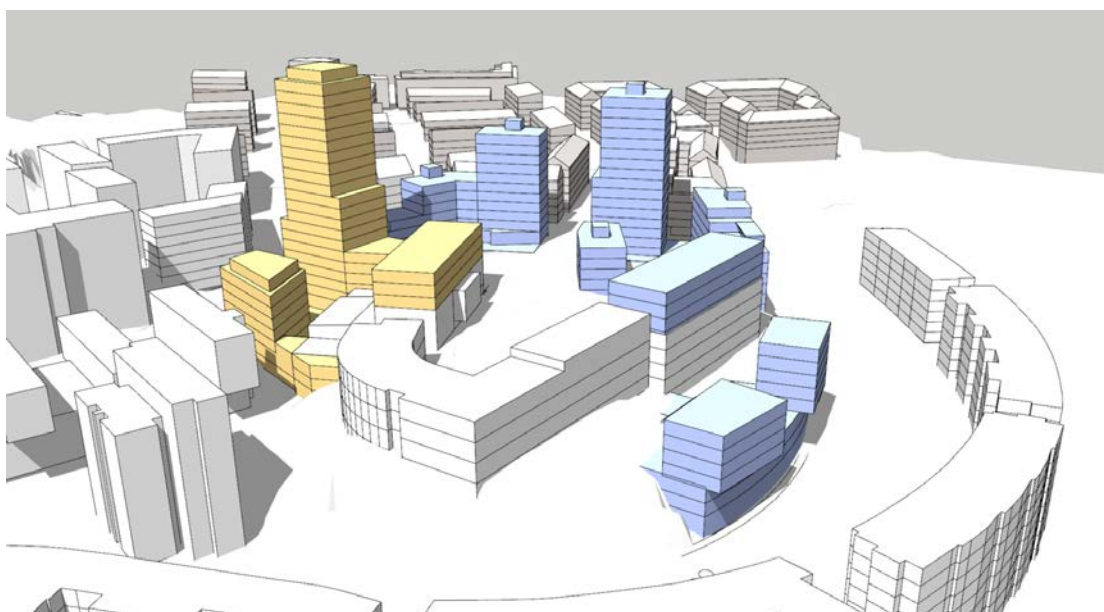
Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed norra älvstranden, cirka 5 kilometer väster om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att cirka 600 lägenheter och 1800 kvm lokaler i gatuplan (utöver 3000 kvm befintliga gymlokaler som behålls) respektive en ny förskola om 4 avdelningar kan byggas i nära anslutning till kollektivtrafik. Planen innebär också att områdets gröna ytor utformas mer sammanhängande med gångstråk genom området och att grönytor, gata och gc-vägar regleras som allmän plats (idag till stora delar ej planlagt). Med den nya bebyggelsen stärks kopplingarna mellan Norra Älvstranden, den planerade bebyggelsen vid Säterigatan respektive befintliga områden i Lundby.

För en del av området närmast Östra Eriksbergsgatan som idag nyttjas för markparkering (fastigheten 734:13) gäller detaljplan akt.nr F3903, som vann laga kraft år 1991-07-03 och som medger parkeringsgarage i tre våningar inom kvartersmark. Planens genomförandetid har gått ut. I västra delen utmed Bratteråsbacken (del av fastigheten 734:9) gäller detaljplan akt.nr F5040, som vann laga kraft år 2011-03-15 och som anger användningen park på allmän platsmark. Planens genomförandetid har gått ut. Byggnation pågår. I en liten del av området i söder (fastigheten 29:4) gäller detaljplan akt.nr FIIac 4838, som vann laga kraft 2005-07-19 och som anger bostäder och parkering i sex till sju våningar respektive angöringsramp till parkering. Planens genomförandetid har gått ut. Norr om planområdet finns en nyligen antagen detaljplan för bostäder och järnvägstunnel vid Säterigatan som ännu ej vunnit laga kraft.

Planen för Celsiusgatan bedöms vara av den karaktären att den skall hanteras med normalt planförfarande och antas av Byggnadsnämnden.



Vy från sydost som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att i nära anslutning till kollektivtrafik möjliggöra ny-, om- och påbyggnation av bostäder, centrum, skola och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Inom fastigheterna finns befintlig verksamhet och bebyggelse som i stora delar ska vara kvar och därmed ingå i planen. Syftet är också att förstärka och skapa trygga, trevliga och tillgängliga kopplingar mellan befintliga och planerade bebyggelseområden och målpunkter.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed norra älvstranden, cirka 5 kilometer väster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Sannegården 734:9, 734:13, 734:130, 734:131, 734:132, 29:4 och uppgår till totalt cirka 2,6 hektar och ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB, JPA Sannegården 734:131 AB (JPA Investment AB), Göteborgs Kommun samt Fastighets AB Deckshuset i Göteborg (Aspelin-Ramm Fastigheter AB). Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Aktuellt planområde vid Celsiusgatan på Hisingen

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. Större delen av området är idag inte planlagt men bebyggt med Eriksbergskontoret och Donnergymnasiet. Norr om området går Hamnbanan som är av riksintresse för kommunikation liksom angiven som led för farligt gods. Ett markreservat finns för en flytt av Hamnbanan. Ett markreservat finns också för spårväg i Östra Eriksbergsgatan.

Hamnbanan säkerställer transporterna till Göteborgs Hamn och är därför av riksintresse för kommunikation. Hamnbanan är även angiven som led för farligt gods. Hamnbanan innebär störning i form av buller och vibrationer liksom risker med tanke

på transport av farligt gods, se mer under rubrik Störningar och under Miljökonsekvenser.

För en del av området närmst Östra Eriksbergsgatan som idag nyttjas för markparkering (fastigheten 734:13) gäller detaljplan F3903, som vann laga kraft år 1991-07-03 och som medger parkeringsgarage i tre våningar inom kvartersmark. Planens genomförandetid har gått ut.

I västra delen utmed Bratteråsbacken (del av fastigheten 734:9) gäller detaljplan F5040, som vann laga kraft år 2011-03-15 och som anger användningen park på allmän platsmark. Planens genomförandetid går ut 2016-03-15. Byggnation pågår.

I en liten del av området i söder (fastigheten 29:4) gäller detaljplan akt.nr FIIac 4838, som vann laga kraft 2005-07-19 och som anger bostäder och parkering i sex till sju våningar respektive angöringsramp till parkering. Planens genomförandetid har gått ut.



Detaljplan/illustration för bostäder och järnvägstunnel vid Säterigatan (antagandehandling).

Norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete för bostäder och järnvägstunnel vid Säterigatan. Detaljplanen innebär att bebyggelse i 5–7 våningar skapas mellan Bratteråsberget och Celsiusgatan, liksom utmed Östra Eriksbergsgatan och Säterigatan för att bättre koppla ihop Norra Älvstranden med övriga Lundby. Detta möjliggörs i och med Trafikverkets arbete med att förlägga hamnbanan, som går förbi Eriksberg och Krokängsparken, i tunnel. Cirka 1100 bostäder (bostadsrätter och hyresrätter), minst 7000 m² verksamhetsyta och 1–2 förskolor kan byggas och parkområden och gator

kan anläggas. Färdigställande och inflyttning av flertalet av de planerade bostäderna kan ske först när Hamnbanans tunnelutbyggnad inom området är klar och befintlig bana avvecklats vilket beräknas till cirka år 2023. Planen var på granskning under oktober till november 2015 och godkändes i byggnadsnämnden i november 2016 för vidarebefordran till kommunfullmäktige för antagande.

Mark, vegetation och fauna

Området vid Celsiusgatan består i huvudsak av en platå med befintlig bebyggelse som ligger utmed kanten till branta sluttningar ner mot Östra Eriksbergsgatan i öster och söder och Bratteråsbacken i väster. Markytorna är hårdgjorda med asfalt och stenbeläggningar närmst inpå bebyggelsen och i övrigt gräsbevuxna med blandad träd- och buskvegetation eller berg i dagen.

Geoteknik

Större delen av ytan utgörs av berg i eller nära i dagen. Det är endast slänten i västra delen av området ner mot Bratteråsbacken, som ställvis har ett stort jorddjup och där jordlagren utgörs av morän och fyllnadsmaterial av friktionsjord. Både ytorna med berg och isälvsediment är översiktligt bedömda av SGU som normalriskområden för radon, men i samband med planen utförd berg- och geoteknisk utredning (Ramböll, 2015) har mätningar gjorts som visar lågradonmark.

Trädinventering

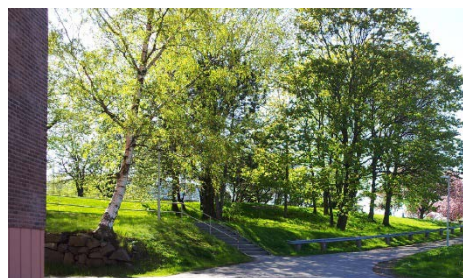
I området finns inga skyddsvärda arter eller andra naturvärden kartlagda, men däremot finns en del stora träd i huvudsak utmed Celsiusgatan, vilka är av betydelse för området. En inventering av träden har därför gjorts för att ligga till grund för eventuella skyddsbestämmelser i plankartan respektive att utgöra underlag för bedömning av behovet av eventuella kompensationsåtgärder.



Inventering av träd längs Celsiusgatan. Karta ovan och foton nedan: Mareld 2015



1. Utmed fasaden till Eriksbergskontoret står 11 smalkroniga, flerstammiga träd. Dessa, tillsammans med en karaktärsfull tall mitt på entréplatsen, utgör en del i platsens arkitektur.



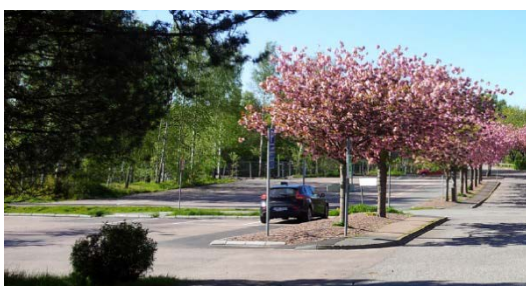
2. T.v. ovan: Trafiken rundar en kulle bestående av berg i dagen, träd och buskar. Den lägre vegetationen består av gräs och lågväxande buskar som oxbär. De högre buskarna utgörs bl a av rododendron och gullregn. Träden utgörs framför allt av björkar. Buskvegetationen har blivit något förväxt. Fungerar framför allt som ett fondmotiv i Celsiusgatan.

3. T.h. ovan: I den norrvända slänten mot Östra Eriksbergsgatan finns en grön lunga i form av 20–25 träd och trädgrupper. De varierar i höjd och karaktär. Här finns några stora lönnar, almträd, björkar samt diverse mindre träd t ex rönn, vårblostande körsbärsträd och vintergröna tallar. Det samlade intrycket är att de ger en parkmässig kvalitet till området.



4. T.v. ovan: Vid planerad förskoletomt finns en kulle med tre oxlar varav en förefaller vara försvagad av schaktarbeten. Utgör en trevlig siluett på kullen. Då det på grund av slitage är svårt med nyanläggning av växtlighet i förskolemiljöer, är dessa träd mycket värdefulla att spara, också för skuggan som de kommer ge.

5. T.h. ovan: Grupp med vintergröna tallar, troligen bergtallar, som kan bli ett värdefullt inslag i framtida förskolemiljö.



6. Två körsbärsträd i alléns början. 7. Björkar, gullregn, tall m m i slänt.

Markföroreningar

Planområdet ligger inom utpekat riskområde för markföroreningar och en miljöteknisk markundersökning har därför tagits fram. Undersökningen har omfattat skruvborrning med geoteknisk borrhandsvagn i 14 punkter samt okulär bedömning och provtagning av jord och asfalt. 17 jordprov och 3 asfaltsprov har analyserats på laboratorium m a p alifater och aromater, BTEX, PAH samt metaller.

Laboratorieanalyser från föreliggande undersökning visar generellt på låga föroreningshalter i jordlagren. Majoriteten av de analyserade jordproverna uppvisar inga föroreningshalter över gällande riktvärden och flertalet parametrar är under laboratoriets rapporteringsgräns. Ställvis finns dock förhöjda föroreningshalter både över Naturvårdsverkets riktvärden samt de mätbara åtgärdsmålen. Totalt har 17 jordprov analyserats. 10 av dess uppvisar halter underskridande Naturvårdsverkets riktvärden för KM. 5 av 17 analyserade jordprov uppvisar halter mellan KM - MKM, och ytterligare 2 jordprov uppvisar halter mellan MKM och FA.

I jämförelse med de mätbara åtgärdsmålen är de flesta analyserade jordprov underskridande de mätbara åtgärdsmålen. I 4 jordprov påvisas dock halter överstigande åtgärds målet för ytjord och ytterligare 2 jordprov uppvisar halter överstigande åtgärds målet för djupjord. Flertalet parametrar ligger dock under halterna för de mätbara åtgärds målen.

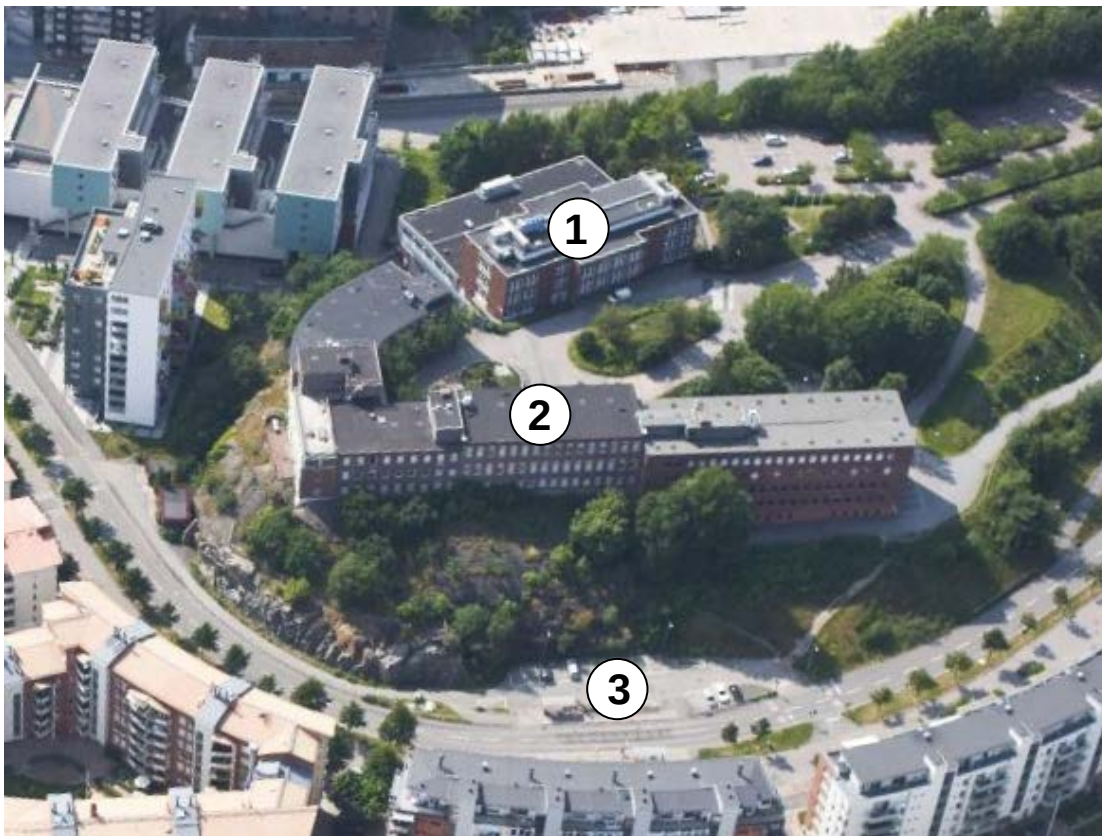
Undersökningen har granskats av miljöförvaltningen som gjort bedömningen att föroreningshalterna inte är så allvarliga i området och att dessa därmed inte innebär något hinder för fortsatt planarbete. Då område generellt inte är förorenat förordar förvaltningen en komplettering av undersökningen i samband med bygglovskedet i syfte att avgränsa påträffade föroreningsområden.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

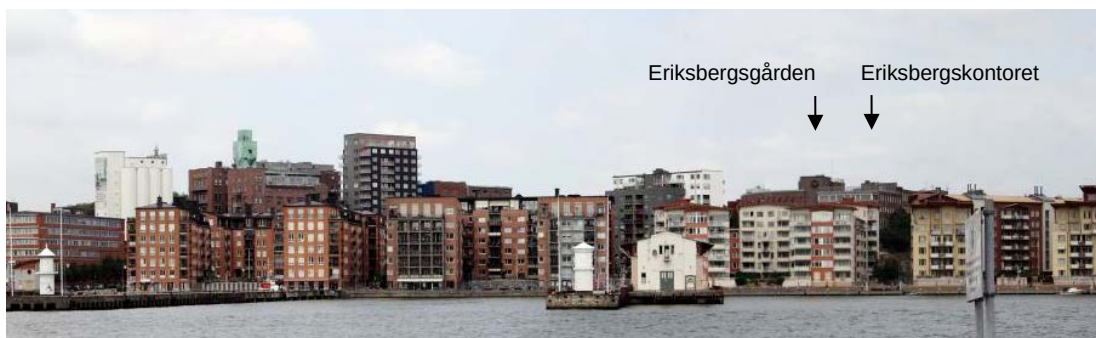
Planområdet omfattas ej av någon idag känd fornlämning eller fyndplats.

Planområdet med omgivning finns beskrivet i Göteborg stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som f d Eriksbergs varv. Eriksbergsvärdet bildades år 1850 och startade år 1871 ett skeppsvärd i anslutning till verkstaden. Perioden 1915–25 växte värdet betydligt. Efter andra världskriget kom värdets storhetstid och värdet var under perioden 1950–60 landets mest lönsamma. Under slutet av 1960-talet växte konkurrensen från framför allt Japan vilket slutade med att värdet efter en successiv avveckling lades ner år 1979.

Miljön består av tre delområden däribland denna östra del med bebyggelsen inom planområdet som utgörs av nya värdskontoret, uppfört på 1940-talet och senare respektive ombyggt efter 1990. Bebyggelsen används och benämns idag som Eriksbergskontoret (ca 8000 kvm kontor) respektive Eriksbergsgården (ca 6500 kvm för Donnergymnasiet, gym och bowlinghall). Vid Östra Eriksbergsgatan finns även en outnyttjad byggrätt som idag nyttjas som markparkering. Ytan är planlagd för ett garage om ca 300 platser med en tillåten byggnadshöjd på +24 m. Garaget ingår som en outnyttjad resurs för att uppfylla parkeringsbehovet för bebyggelsen som i huvudsak ligger söder om Ö Eriksbergsgatan.



Befintlig bebyggelse inom planområdet. (1) Eriksbergsgården (Donnergymnasiet) och (2) Eriksbergskontoret. Vid Östra Eriksbergsgatan (3) syns även platsen som idag är planlagd för garage i tre våningar.



Eriksbergs siluett från älven sett från södra älvstranden.

Eriksbergskontoret

Eriksbergsskivans huvudkontor ligger strategiskt placerat på berget ovanför Eriksbergskajen med utsikt över hamnen och älvinloppet. Berget reser sig kraftigt från gatunivå utmed Östra Eriksbergsgatan, och utgör ett viktigt karaktärskapande element i bebyggelsemiljön. Bergets ojämna yta frambringar en robusthet som kontrasterar mot den avskalade mörkt röda tegelfasaden som tillsynas landar vid berget yttre spets och följer bergets form. Placeringen ger byggnaden en viss pondus i det omgivande, idag mycket täta stadsrummet.

Huvudkontoret uppfördes år 1944 i två till tre våningar med källare i mörkt rött tegel med ljusa fogar, sockel av mörkt grå slåthuggen sten, platt tak klätt med svart papp. Fasadens avslut markeras med en slåtputsad vitmålad list som löper utmed en plåtin-fattad takfot.



Eriksbergskontoret sett från söder.



Eriksbergskontoret sett från norr vid huvudentrén.

Terränger ger tre våningar mot vattnet och två samt källarvåning mot Celsiusgatan. Uppfört i en återhållsam funktionalistisk arkitektur med hög detaljmedvetenhet följer byggnaden bergets yttre kant vilket ger en svängd byggnadskropp mot vattnet, som möts av en två våningar hög lamell i vinkel. Horisontella fönsterband präglar de båda fasadernas uppbyggnad. Den svängda byggnadskroppen mot vattnet avslutas mot öster av ett uppskjutande terrassparti, på detta, en strategiskt placerad större klocka med svart botten och gyllene visare. Detta parti är på motsvarande sätt en våning högre in mot Celsiusgatan vilket ger ett fjärde mycket mindre våningsplan uppe på taket. Delar av taket nyttjas i anslutning till detta fjärde våningsplan som terrass med utsikt över hamninloppet. Detta parti markeras genom alla våningsplan och markerar huvudentrén som är placerad från vattnet mot Celsiusgatan och utgör även fonden vid Celsiusgatans slut.

Entrépartiet, med ovanliggande trapphus markeras genom samtliga våningsplan av kvadratiske stenplattor i en, från tegelfasaden, ljusare kulör samt större kopplande fönster med underliggande partier med stående lackad ekpanel. Trappans bredd motsvarar fönsterpartiernas och entréportarnas bredd och är klädd med mörkare släta stenplattor. Staket och handledare är omsorgsfullt utsirade med överliggare av lackad ek. Den tvådelade ekporten har på ömse sidor motsvarande uppglasade, kopplade partier i ek som skyddas av ett lätt sluttande skärmtak i typisk funktionalistisk anda. Även skärmtaket har erhållit påkostade detaljer så som dekorativa lister i ek. Undertaket klädd med en vitmålad skiva, indelad i fem fält. Belysning utgörs av tre enklare ljusarmaturer. Byggnadens sockel är utförd i en mörkt grå släthuggen sten, mot Celsiusgatan finns ett antal mindre källarfönster som markeras i tegelfasaden. Fönsterbleck,

dopplister och andra listverk är i huvudsak utförda i grönmålad plåt, ursprungligen sannolikt utförda i koppar. Fönstren är i huvudsak vitmålade och har bytts ut men bibehållit sin ursprungliga form, dimensionering, tvåluftsindelning och är utförda i trä. Fasaden är i huvudsak välbevarad med undantag i form av funktionella justeringar genom utbytta material.



Invändigt är entréhallen med ovanliggande trapphus till synes oförändrad. På entréplanet möts besökaren först av ett väl bearbetat vindfång i ek med fina mässingsfärgade beslag. Vid formgivningen har inget lämnats åt slumpen. De marmorklädda golven och väggarna återkommer i varje våningsplan som angörs via en skulptural trappa med handledare av trä och steg av marmor. Indrag för bland annat radiatorer hör till samtidens omsorgsfulla detaljbearbetning. De mörkare dörrpartierna kontrasterar mot marmorns blå-gröna ton. Här finns även ett flertal ursprungliga väggfasta belysningsarmaturer. Tillsammans med ursprungliga dörrar, utförda i behandlad ek, återfinns här en väl bearbetad och exklusiv miljö från 1940-talets mitt.

Även kontorsrummen uppvisar fina kvaliteter genom ursprungliga trägolv, utsnidade väggfasta paneler i trä dörrpartier och tilltagna golvlister, ursprungliga belysningsarmaturer och djupa fönsternischer av marmor.



Invändigt vindfång, samt hissdörrar med tilltagna omfattningar och ovanliggande belysning.



Trappans ljusförling med centralt placerad armatur, samt marmorklädda steg.



Nedpendlade armaturer, tilltagna golvlister platslagd parkett samt exempel på kontorsdörr.

Den anslutande administrativa byggnadsdelen står i vinkel och är sammanbyggd med huvudkontoret. Byggnaderna uppfördes under samma år men skiljer sig något åt i utförandet. Den administrativa byggnadsdelen är något lägre och enklare i sitt utförande med avskalade fasader av mörkt rött tegel med ljusa fogar i två till två och en halv våningar mot Celsiusgatan och tre till fyra våningar mot Västra Eriksbergsgatan. Byggnaden har en sockel av mörkare sten, en fönsterform, fönsterbleck av kopparplåt, och ett platt tak som ger byggnaden ett uttryck och en rytm som känns igen från huvudkontorets byggnad. Fönstren mot Celsiusgatan är utbytta till något mindre då övre delen av fönsteröppningen är täckt av röd plåt. Byggnaden inrymde skivavdelning med personal understående direktionen. Byggnaderna utgör tillsammans ett fint exempel på funktionalistisk arkitektur som berättar om stadens administrativa och industriella utveckling. Gaveln åt väster mot hamnen byggdes till år 1985 i postmodernistisk stil som avviker i sitt uttryck, utförande och materialitet från de övriga byggnaderna vid Celsiusgatan.



Till höger den anslutande lamellen, vidare kontorsdelen från år 1958.

År 1958 utökas verksamheten med ett ritkontor och byggnadskroppen förlängs ytterligare mot norr. Byggnaden bär enkla röda tegelfasader i en något djupare kulör än de två äldre kontorsbyggnaderna. Sockeln är utförd i betong, idag målad i en ljus skär kulör. Grammatiken och rytmen i fasaden känns igen genom de horisontella fönsterbanden. Subtila mönstermurningar utgör dekorativa inslag i fasaden. Taket är platt och markeras av en plåtfattad takfot. Samtliga fönster och entréportar är sannolikt korrigerade och har idag enkla röda plåtfattningar med bibehållen indelning om två lufter. Byggnaden är uppförd i 4 1/2 våningar som tar upp nivåskillnaden mot norr och Östra Eriksbergsgatan. Huvudentrén är orienterad mot söder och Celsiusgatan och angörs via en enklare brygga.



Fasader mot Celsiusgatan respektive Östra Eriksbergsgatan, samt dekorativt inslag.

Eriksbergsgården

Senast uppförd av de fyra byggnaderna som följer varvets verksamhetsutveckling är Eriksbergsgården byggd efter ritningar från år 1968. Uppförd för de anställda på Eriksbergssvarvet inrymde byggnaden bland annat matsal för tjänstemännen, information och fotoavdelning, konferensrum, expeditioner för olika fackförbund, en aula med

upphöjd scen, ett studieförbund som genomförde olika typer av kurser för de anställda, en idrottshall, en bowlinghall samt café. Ett hus öppet från morgon till kväll, ett koncept nära besläktat med folketshus. Huvudbyggnaden med entré mot Celsiusgatan är symmetriskt uppbyggd med ett brett utstickande parti i dess mittaxel åt öst och väst. Den modesta huvudentrén är placerad i byggnadens mittaxel, vars utskjutande parti bildar ett skyddande tak över entrén. Fasaderna är utförda i rött tegel med breda band av kopparplåt vilka återkommer under respektive fönster samt vid takfoten. De tilltagna fönsterpartierna och kopparinslagen bildar stora rutnätsmönster i teglet vilket ger en repetitiv industriarkitektonisk prägel. Fönstren är stora och kopplade om tre, ett uttryck som återfinns i huvudkontorets entréparti. Fönsterramarna är utförda i trä, tvålufts med tunna profiler, vitmålade och av typen vridfönster, vertikalt glidhängda. Byggnaden är till det yttre i huvudsak oförändrad. Idag inrymmer Eriksbergsgården ett gymnasium. Aktivitetshallen är sammanbyggd med huvudbyggnaden, placerad nedanför Celsiusgatan åt väster och tar upp den kraftiga nivåskillnaden mot Bratteråsbacken. Denna byggnad har en mycket funktionell prägel, uppförd av rustika betongelement. Fasaden har justerats vid flera tillfällen och till stora delar klätts in med korrigerad grå plåt. Byggnaden inrymmer idag bland annat bowlinghall och gym.



Eriksbergsgården (Donnergymnasiet) respektive detalj - fönsterpartier med kopparelement samt vertikalt glidhängda fönster.



Aktivitetshallens grå plåtfasad samt angöring från Bratteråsbacken upp till Celsiusgatan.

Miljöbeskrivning

Den rumsliga upplevelsen vid platsen mellan kontorsbyggnaderna kan karaktäriseras utifrån olika aspekter, dels den materiella med det röda teglet, natursten och koppar samt de naturliga med berget och grönskan. Den mjukt svängda formen, tillsammans med övriga fasaders vinkelräta uppställning bildar ett väl definierat rum mot Celsiusgatan.

Byggnaderna har ett välbevarat funktionalistiskt formspråk med stora arkitektoniska, historiska och upplevelsemässiga kvaliteter. En återhållsam monumentalitet i en avskalad men smakfullt uttrycksfull funktionalistisk arkitektur. Materialen är återkommande genom det röda teglet, natursten i trappor, socklar och huvudentréns fasadparti samt inslag av koppar som förekommer i flera byggnadsdetaljer. Här finns också inslag av smide och ek.

Grönska är närvarande genom höga, miljöskapande trädindivider och den kuperade terrängen. I det lilla bergs- och grönpartiet utanför Eriksbergsgården står en karaktärskapande gjutjärnsskulptur prydd med Venussymbolen, troligtvis avsedd för plantering. Eriksbergssvarvets företagslogotyp finns ingjutet på undersidan. Här finns även en belysningsstolpe med särpräglad utformning, en förgylld kompass utgör centrum för fyra ljusarmaturer nedpendlade från stolpens högsta punkt, krönt av en förgylld udd. Detaljer som dessa utgör ett viktiga identitetsskapande inslag i miljön. Platsen framför huvudkontoret definieras av en planterad cirkulationsplats.

Byggnaderna utgör idag jämn taksiluett på håll och bildar en kompakt volym på berget. Grönskan är en viktig del av miljön. Ljus och grönytor var viktiga miljöskapande element i den funktionalistiska bebyggelseplaneringen och är en del av områdets historia. De siktlinjer och den visuella koppling som finns idag inom området mot kontorsbyggnaden har lyfts som särskilt viktiga att bevara.

Närområdet nedanför berget karaktäriseras idag av en bebyggelse med relativ hög skala med en blandning av arkitektoniska uttryck där äldre tegelhus samsas jämsides samtida bebyggelse i tegel och puts. Från platsen nedanför Eriksbergsgården från Östra Eriksbergsgatan leder en rustik trappa upp mot Celsiusgatan, utförd i betong med enkla handledare av stål, i en slags brutalmodernistisk anda. På berget utmed Celsiusgatan samverkar de naturliga inslagen av blottade berghällar och grönska med byggnadernas material av tegel och natursten.



Vy utmed Celsiusgatan mot norr.

Sociala aspekter

Planområdet ligger inom primärområdet Eriksberg som omfattar cirka 7500 personer/boende varav cirka 70% är mellan 20–64 år vilket kan jämföras med cirka 63% inom hela Göteborg. Motsvarande siffror för personer under 20 år är 15% inom Eriksberg och 22% inom hela Göteborg. Andelen personer med utländsk bakgrund är endast 20% och inom hela Göteborg 32%. Utbildningsnivå och andel förvärvsarbetande är högre än i hela Göteborg.

Inom Eriksberg utgjordes (2013) endast 3% av småhus medan 97% av bostadsbeståndet var lägenheter med fördelningen 68% bostadsrätter och 29% hyresrätter. Motsvarande siffror inom hela Göteborg var 21% småhus, 28% bostadsrätter och 52% hyresrätter. Eriksberg ligger bl a på grund av hamnbanan relativt avskilt från angränsande områden (Kyrkbyn) i norr och planområdet i sig är, bl a med anledning av höjdskillnaderna, dåligt kopplade till Eriksbergsgatan och området söder om. Närmsta större mötesplats i området utgörs av Eriksbergstorget cirka 450 m sydväst om planområdet. Rekreatiomsområden i planområdets närhet utgörs av Färjenäsparken, Sörhallsparken, Krokängsparken och kajpromenaden utmed älven. Det råder brist på förskolor i området och det finns även behov av en mataffär, liksom kulturmötesplats för ungdomar.

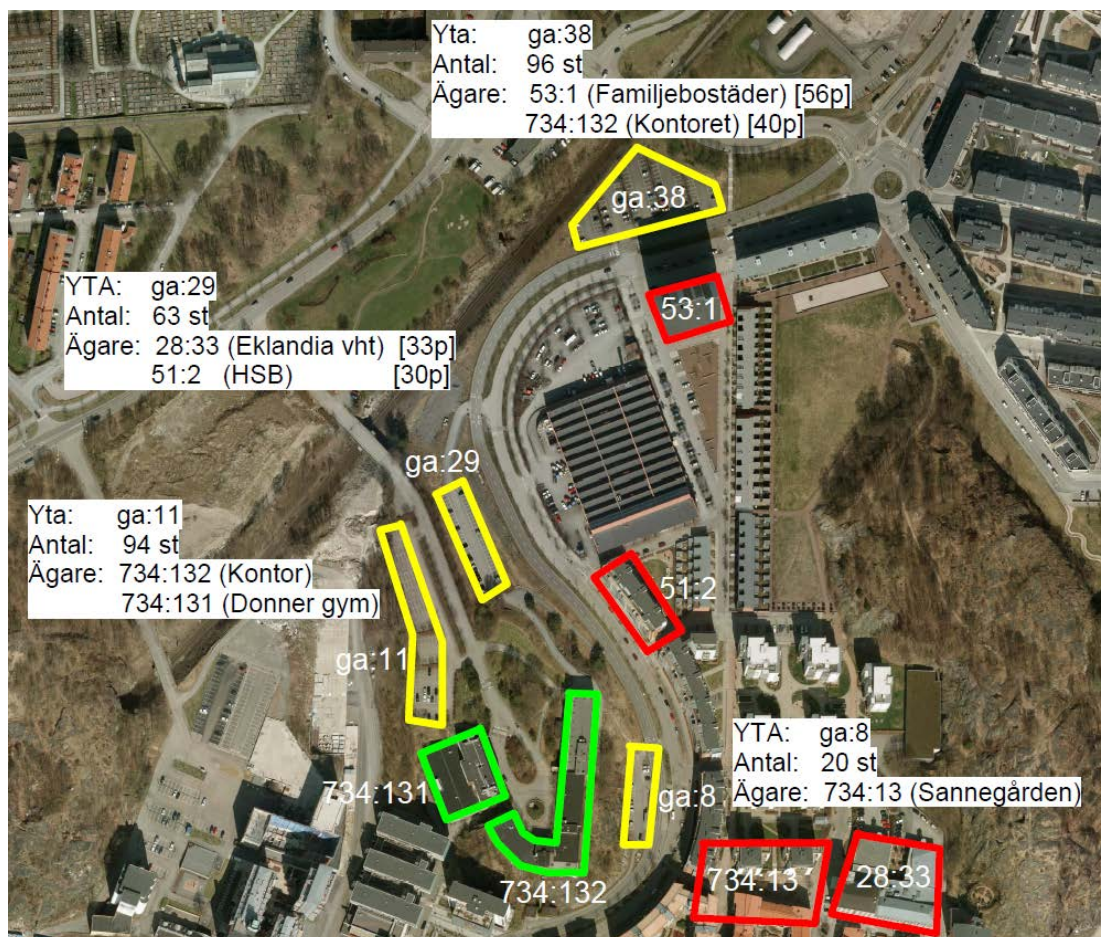
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil i huvudsak från Celsiusgatan som ansluter till Säterigatan norr om planområdet. Säterigatan är idag utformad för att fungera som tillfartsgata till bostadsområdena vid Västra Eriksberg och är dimensionerad för hastigheten 50 km/tim. Celsiusgatan kan även nås från Östra Eriksbergsgatan, antingen väster om planområdet via Bratteråsbacken eller nordost om planområdet via en smal gata (ej namnsatt) som ringlar ner för branten. Bratteråsbacken är i dagsläget inte öppen för biltrafik ut mot Östra Eriksbergsgatan.

Separat GC-väg finns ner till Östra Eriksbergsgatan i nordöstra delen av planområdet men ej längs Celsiusgatan. Från Östra Eriksbergsgatan når man bebyggelsen vid Celsiusgatan även via en brant trappa från Bratteråsbacken i sydväst. Nivåskillnaderna är stora.

Parkering finns i form av markparkering vid Östra Eriksbergsgatan (ga:8) respektive i form av ett fåtal kantstensplatser utmed Celsiusgatan och vid byggnadsentréer inom själva planområdet. Större ytor med markparkering finns även utbyggt norr om planområdet i anslutning till Celsiusgatan (ga:11 och ga:29).

Till fastigheten Sannegården 134:131 finns även 20 bilplatser på angränsande fastighet Sannegården 29:4 knutna genom avtal.



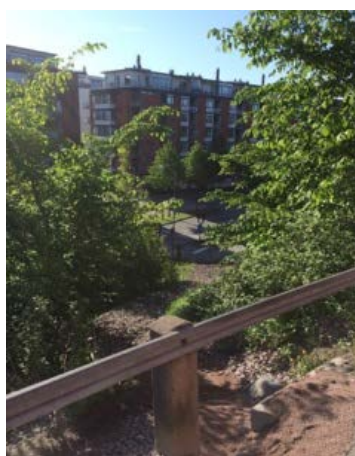
*Befintliga parkeringsytor med ägoförhållanden med koppling till planområdet. Källa: Parke-
ringsutredning, ÅF*

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Sörhallstorget på Östra Eriksbergsga-
tan i direkt anslutning till planområdet. Busstrafik mot centrum avgår med hög turtät-
het och resan in till centrum (Brunnsparken) tar cirka 15 minuter.

Tillgängligheten till området för fotgängare och i synnerhet rörelsebegränsade perso-
ner är p g a branta lutningar i stora delar, idag otillfredsställande. Tillgängligheten
från Säterigatan via Celsiusgatan i norr är god.



*Trappan upp och mellan
byggnaderna från sydväst*



*Upptrampad smitväg ner till
hållplatsen på Östra Eriks-
bergsgatan*



*Gc-vägen ner till Östra Eriks-
bergsgatan*



Celsiusgatan respektive anslutande väg som ringlar sig upp från Östra Eriksbergsgatan.

Inom planområdet finns idag Donnergymnasiet men i övrigt finns varken grundskola eller förskola inom eller i närheten av planområdet. Närmsta förskola finns strax norr om Säterigatan cirka 700 meter från planområdet. I pågående planarbete för Säterigatan ingår planer på minst en förskola för att möta det tillkommande behovet från planerad bostadsbebyggelse. Förskolan placeras invid Bratteråsberget och möjliggör sex avdelningar och lekyta i anslutning till naturområdet.

Handel finns inom gångavstånd i första hand vid Eriksbergs köpcenter vid Säterigatans norra del. Ett flertal caféer och restauranger men även några mindre butiker finns vid maskinkajen på Eriksberg. Vid Danaplatsen finns några mindre verksamheter i bottenvåningarna i bostadshusen. Bibliotek finns på Lindholmen och i Kyrkbyn. Vårdcentral finns nära Eriksbergs torg.

Teknik

Allmänna va-ledningar, fjärrvärme och el finns utbyggda i Östra Eriksbergsgatan dit Donnergymnasiet och Eriksbergskontoret är anslutna. Va-ledningar och el finns även utbyggt utmed Bratteråsgatan. På östra sidan om gatan finns inom planområdet en transformatorstation uppförd för att försörja ny bebyggelse i närområdet.

Optokablar finns utmed Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan. Tele finns utmed Bratteråsgatan och Säterigatan.

Störningar

Området är idag bullerutsatt från järnvägstrafiken på Hamnbanan, och från vägtrafik på Östra Eriksbergsgatan och Säterigatan. En bullerberäkning är därför gjord för tillkommande bebyggelse, se rubriken Övriga åtgärder.

På hamnbanan nordväst om planområdet transporteras farligt gods. Avståndet dit är mellan 125–200 meter, vilket innebär att planområdet delvis ligger inom de zoner som enligt kommunens översiktsplan (fördjupad för sektorn ”Transporter med farligt gods” från 1998) föreslås kring järnvägar och huvudvägar som utgör transportled för farligt gods. En riskutredning har därför tagits fram, se rubriken Övriga åtgärder.

Med anledning av områdets bakgrundshalter och planområdets närhet till gator och större infrastrukturstråk, finns risk för luftföroreningar. Viss påverkan kommer även från hamnverksamhet på älven. En luftmiljöutredning har därför tagits fram, se rubriken Övriga åtgärder.

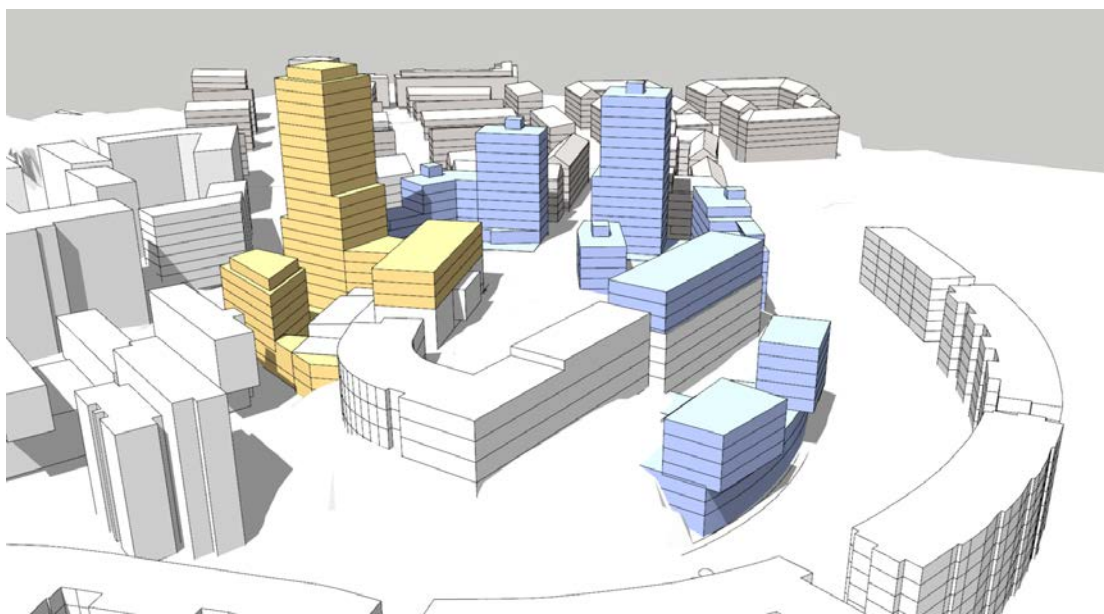
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ny bebyggelse, om- och påbyggnation samt bevarande av befintlig bebyggelse för ett blandat innehåll med tonvikt på nya bostäder, centrum och icke störande verksamhet samt skola. Planen innebär också att områdets gröna ytor utformas mer sammanhängande med gångstråk genom området och att grönytor, gata och gc-vägar regleras som allmän plats (idag ej planlagt). Med den nya bebyggelsen stärks kopplingarna mellan Norra Älvstranden, den planerade bebyggelsen vid Säterigatan respektive befintliga områden i Lundby. Total byggrätt om cirka 65 000 kvm BTA möjliggörs i planförslaget (inklusive planerade parkeringsplan under mark) varav cirka 15 000 kvm utgörs av befintlig bebyggelse, vilket sammantaget inrymmer ca 600 lägenheter av varierad storlek. Av total bruttoyta (ny och del i befintlig bebyggelse) föreslås i övrigt cirka 900 kvm för förskola, 1 800 kvm lokaler samt ca 3 000 kvm för gymlokaler (befintlig lokal som behålls).

Kvartersmarken inom detaljplanen ägs i huvudsak av Norra Älvstranden Utveckling AB och JPA Sannegården 734:131 AB, endast en mindre del ägs av kommunen. Del av den kvartersmark som ägs av kommunen markanvisas till JPA 2 Fastighets AB, resterande del avses markanvisas ihop med Norra Älvstranden Utveckling AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörer/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Områdets befintliga och föreslagna bebyggelse kan grovt delas in i fyra kvarter åtskilda av Celsiusgatan och föreslaget gångstråk mellan Bratteråsgatan och Östra Eriksbergsgatan. Längst i söder vid bergets kant utgörs bebyggelsen enbart av befintliga lägre byggnadsvolymer för att längre mot norr trappvis byggas på med ett par våningar och i norra delen av området utgöras av helt ny högre bebyggelse. Byggnadshöjderna varierar mellan 1 till 21 våningar som högst (beroende på från vilken nivå jämförelsen görs). Över Celsiusgatan reser sig bebyggelsen med 16 våningar.



Vy från sydost som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.



Planillustration med angivna våningsantal (I-XX) och beteckningar (A-J).



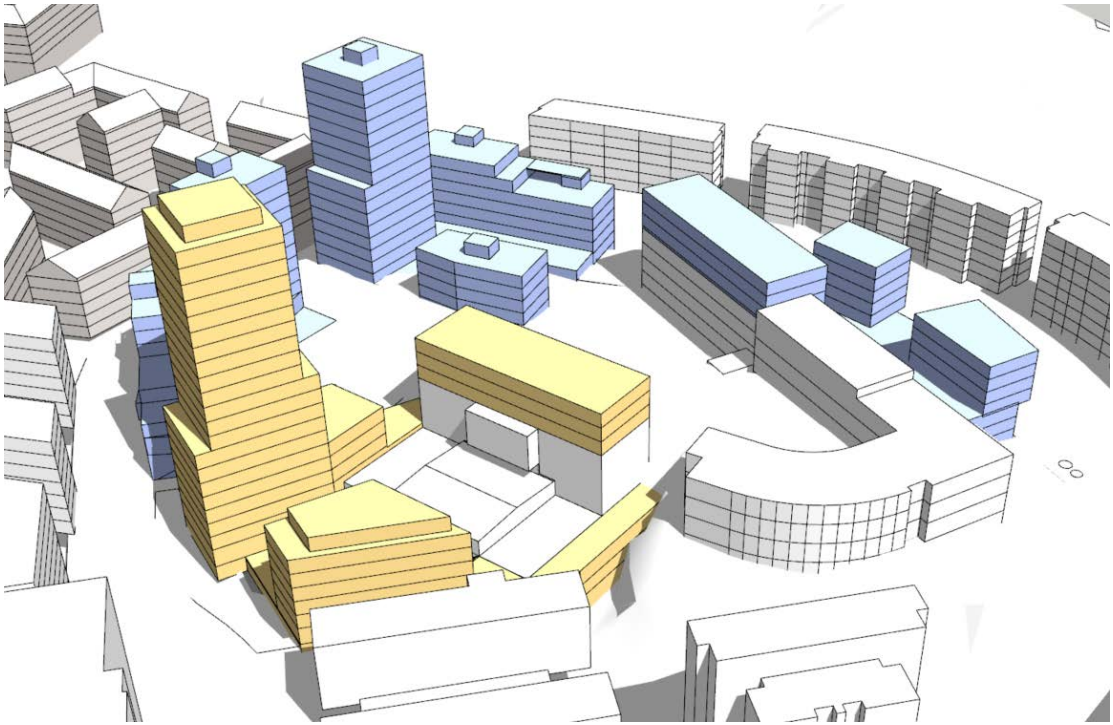
Norra Älvstranden vid planområdet sett från södra sidan av älven, befintligt utseende.



Norra Älvstranden sett från södra sidan av älven med föreslagen bebyggelse.

Kvarter 1 (i sydväst)

Eriksbergsgården (benämnd byggnad C i illustrationsplanen på sid 23) föreslås byggas på med tre våningar vilket ger totalt sex våningar utmed Celsiusgatan. Del av byggnaden (hög delen) på sydvästra sidan rivs för att göra plats för en gårdsyta ovanpå befintliga lokaler och söder om densamma möjliggörs en lägre entrébyggnad som sammanbyggs med en ny allmän trappa upp till Celsiusgatan. Utmed Bratteråsbacken möjliggörs nya byggnadsvolymer (A och B) ovanpå ett nytt parkeringsgarage som uppförs i två våningar under mark. Byggnad A föreslås i åtta våningar närmst Bratteråsbacken och med 21 våningar lite längre in från gatan, varav den 21:e indragen takvåning. Byggnad B föreslås i sju våningar varav den sjunde indragen från gatan och mellan byggnad A och B föreslås en något upphöjd gård (taket på underliggande parkeringsgarage).



Vy från sydväst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.

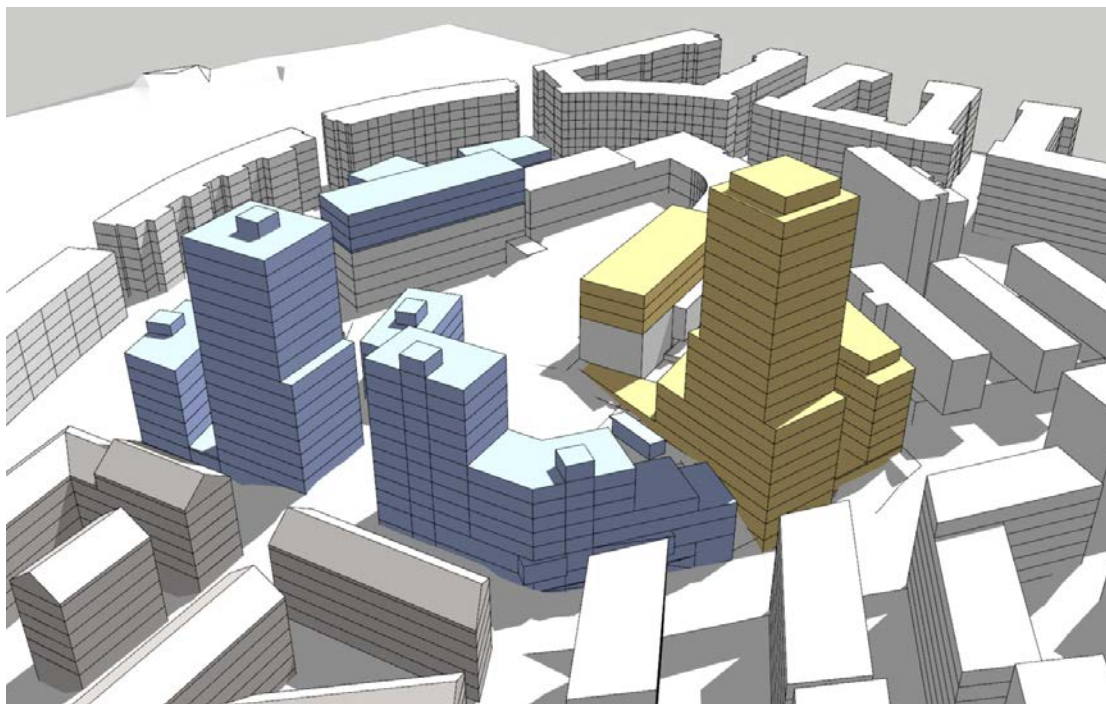


*Möjlig utformning av föreslagen nybyggnation (byggnad A till vänster) och påbyggnation (byggnad C nedan)
Illustrationer: Semrén & Månsson ark.*

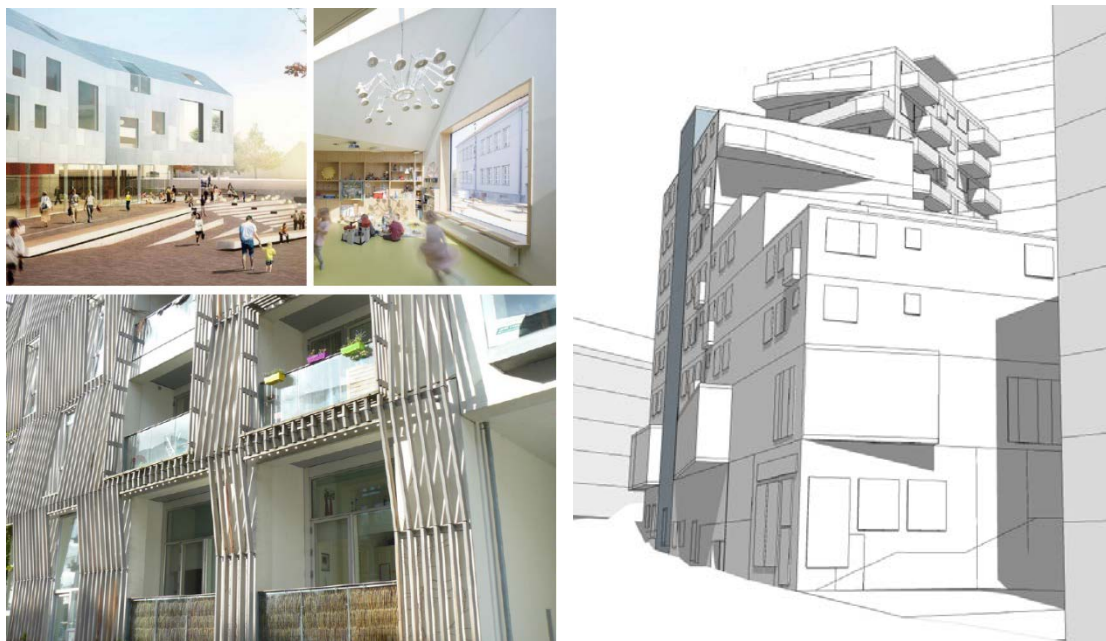


Kvarter 2 (i nordväst)

I den nordvästra delen av området föreslås höjdskillnaden mellan Bratteråsbacken och Celsiusgatan tas upp av en byggnadslamell i suterräng utmed gatan. Byggnaden (D) som på så sätt formar gaturummet utmed Bratteråsgatan och skapar en skyddad gårds-sida mot sydöst, föreslås inrymma en ny förskola om fyra avdelningar. Ovanpå förskolan föreslås bostäder som trappas upp från totalt fyra våningar i söder till elva våningar i norr och under förskolelokalen föreslås lokaler utmed gatan med garage inn-anför (under del av gården).



Vy från nordväst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.

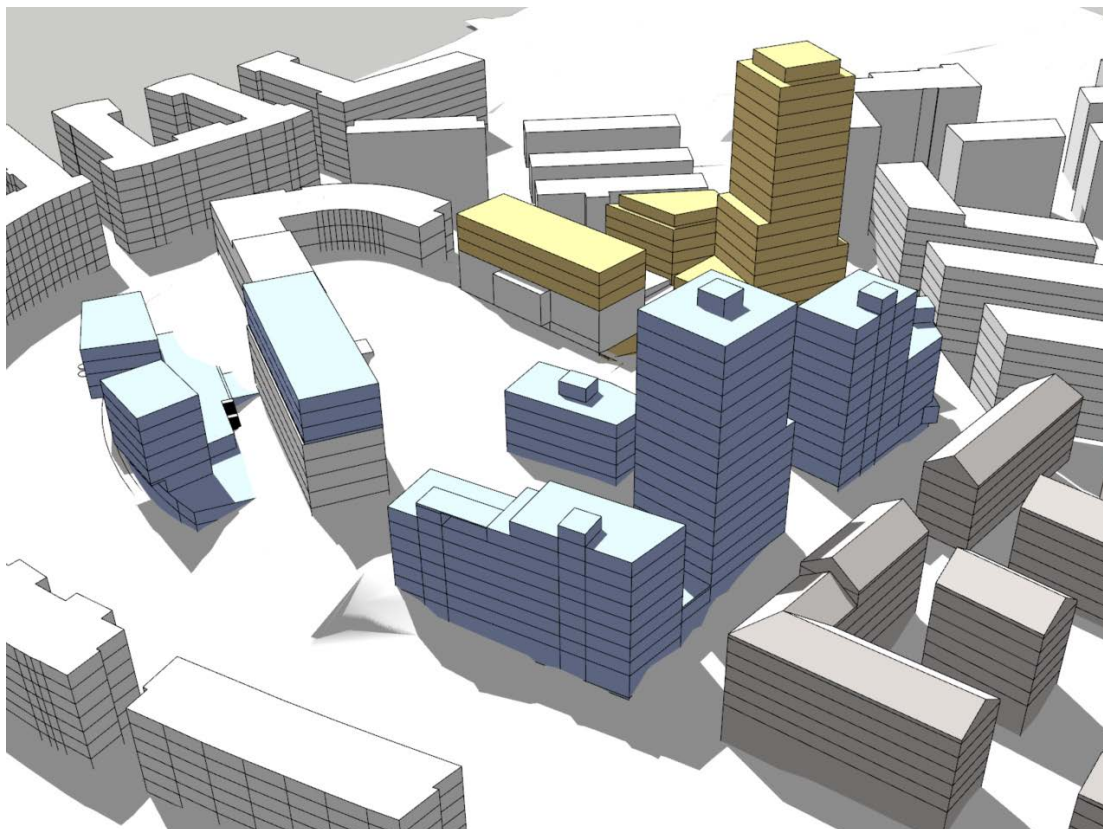


T.v. gestaltningsreferenser för bostäder och förskola (byggnad D).

*T.h. exempel på utformning av byggrättens trappade volym med utskjutande fönsterpartier som ger ljus och möjlighet till utblickar i gatans förlängning inifrån den tilltänkta förskolan.
Illustration: Radar*

Kvarter 3 (i nordöst)

Även i den nordöstra delen av planområdet är nivåskillnaderna stora och ny bebyggelse föreslås utmed Östra Eriksbergsgatan i suterräng med lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen utmed gatan (F) möjliggörs i sju till nio våningar ovan Östra Eriksbergsgatan och innanför lamellen skapas en bostadsgård underbyggd med garage. Kvarteret inramas samtidigt av ny bebyggelse utmed Celsiusgatan där en lamell (G) i fyra plus en indragen våning föreslås respektive ett punkthus (E) i 16 våningar. Bebyggelsen föreslås i huvudsak inrymma bostäder.



Vy från nordöst och sydväst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.



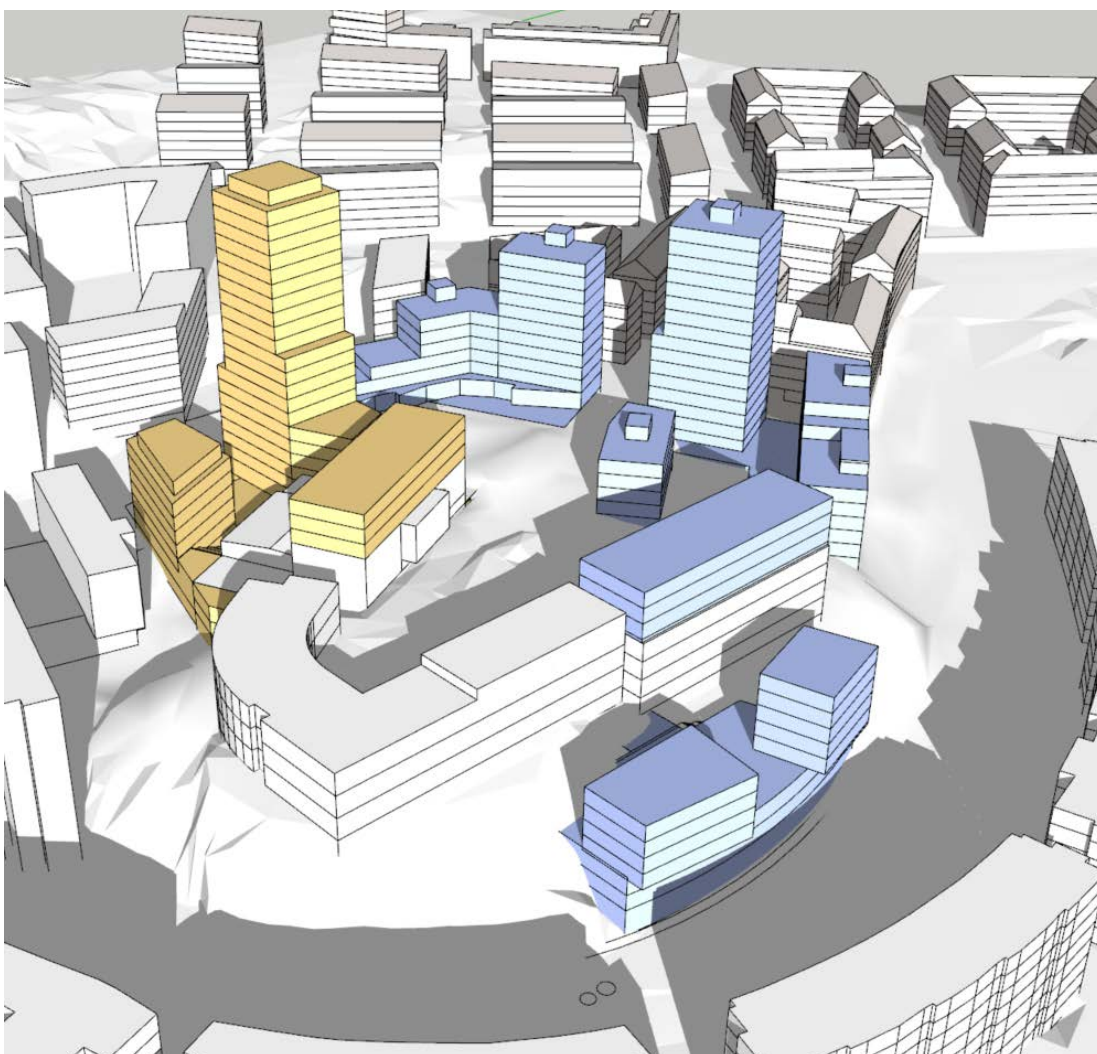
Gestaltningsexempel för fasaduttryck, (byggnad E), loftgångar (byggnad F) och volym/byggnadskaraktär (byggnad G).

Kvarter 4 (i sydöst)

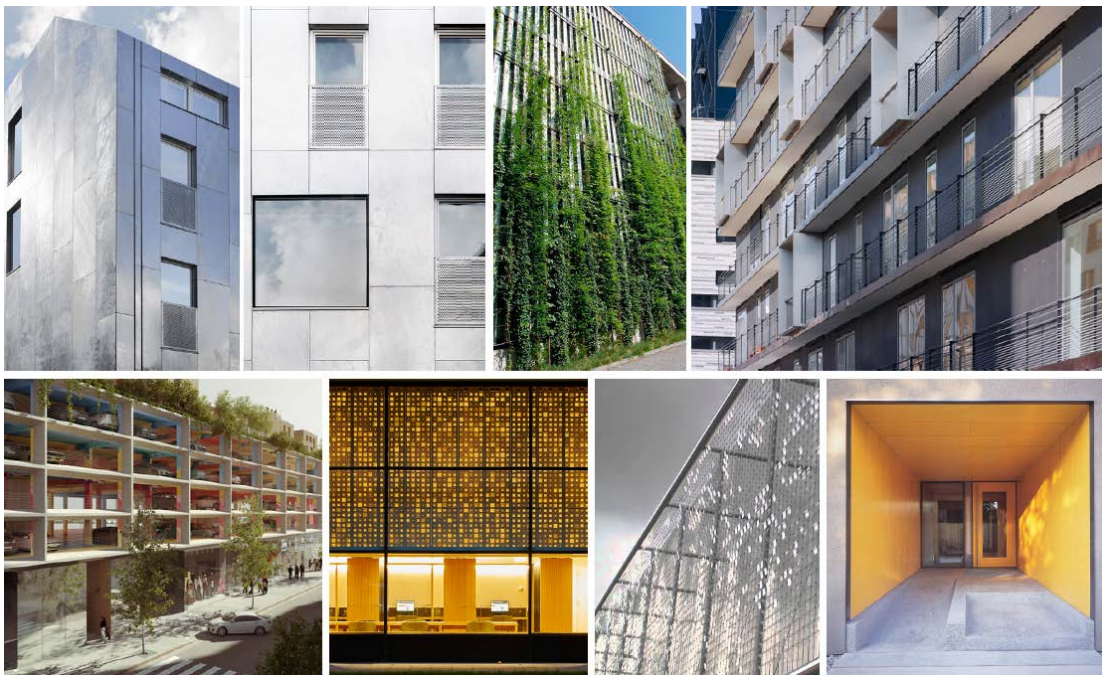
I den sydöstra delen föreslås dels en påbyggnad (H) med tre våningar av den norra delen av Eriksbergskontoret och dels en ny byggnad (J) i sju respektive åtta våningar utmed Östra Eriksbergsgatan. Eriksbergskontoret föreslås omvandlas till och byggas på med bostäder och den nya byggnaden utmed Östra Eriksbergsgatan föreslås uppföras med lokaler i gatuplan och däröver garage och bostäder. Bostadsgård anordnas in mot slänten i väster.



Möjlig utformning av föreslagen påbyggnation (byggnad H). Illustration: Radar.



Vy från nordöst och sydväst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.

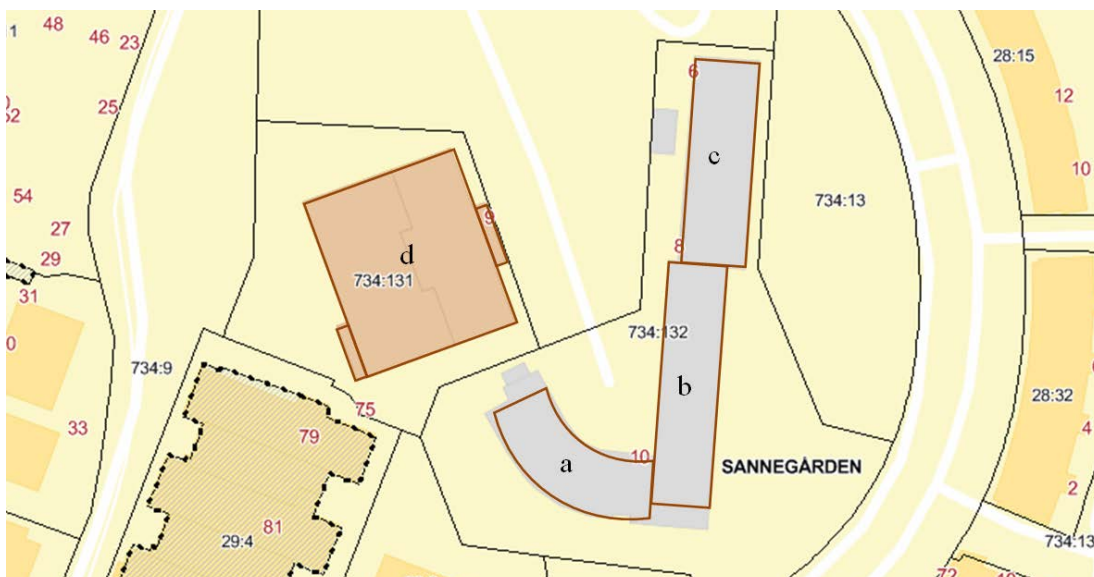


Gestaltungsreferenser för lokaler och överhängande bostadsvolymer (byggnad J) utmed Ö Eriksbergsgatan.

Bevarande, rivning

Bebyggelsemiljön vid Celsiusgatan med Eriksbergs huvudkontor från 1940-talet i fonden utgörs av flera kulturhistoriskt intressanta byggnader som tillsammans berättar en viktig del av stadens industrihistoria. Placeringen på höjden var medveten i syfte att manifesterats Eriksbergssvarvets särställning i staden. Byggnaderna som tillkommit i olika skeden perioden 1940-1960-tal har ett formspråk och en materialitet som korrelerar. Detta binder samman miljön visuellt, och berättar samtidigt om verksamhetens successiva utveckling. Utgångspunkten är att byggnaderna ska bevaras i helhet såväl som detalj. Justeringar genom ändringar och tillägg tillåts under förutsättning att det som föreslås görs medvetet och tar hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitektoniska ambitioner, med hänsyn till den samlade miljön. Läsbarheten utmanas ständigt genom att omgivningen förändras, varför det krävs ett medvetet förhållningssätt till vad som adderas var, och hur. Förändringen är avhängd bevarandet.

En kulturmiljöutredning har tagits fram (Archidea AB) under planarbetet och biläggs handlingen. Syftet är att ha en tydlig beskrivning av Celsiusgatans bebyggelse ur ett kulturmiljöperspektiv och lyfta fram byggnadernas och områdets kulturhistoriska kvaliteter som antikvariskt planeringsunderlag i detaljplane- och projekteringsarbetet. Två byggnader har medgivits påbyggnader, byggnad c och d. Den överordnade principen är att de befintliga byggnaderna c och d bevaras i helhet såväl som i detalj, och att de nya volymer adderas utgör en överlappning som även anknyter till den nya bebyggelsen som successivt kommer att växa fram i Celsiusgatans förlängning. På så sett bekräftas miljösammanhanget.



Översikt byggnad (a-d)

Kvaliteterna regleras juridiskt genom planbestämmelser om skydd (q) och varsamhet (k) på plankartan för hel eller del av byggnader på fastigheten 734:132 och 734:131. Skydds- och varsamhetsbestämmelse (q1 och q2 respektive k1 och k2) har formulerats för att uppmärksamma vad som bedömts som särskilt viktigt att värna vid underhåll och ändring och gäller enbart befintliga byggnader. Utformnings- och hänsynsbestämmelse (f1 och f2) gäller tillägg på befintlig byggnad c och d. Utförandebestämmelse b1 gäller befintlig bebyggelse och tillägg på byggnad b, c och d. Utförandebestämmelse b1 gäller befintlig bebyggelse a. Vid planens genomförande föreslås en mindre del av byggnaden på fastigheten 734:131 att rivas.

Skyddsbestämmelser – q1

Omfattning: I huvudsak alla befintliga byggnadsdelar inom planområdet, se orange markering (a-d) i bilden ovan.

Reglering: Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

Skyddsbestämmelser – q2

Omfattning: Byggnad markerad (a) i bilden ovan.

Reglering: Byggnadens fasader, dess murverk, fasadelement i sten och trä inklusive sockel, entrémotiv med skärmtak, ursprungliga portar av ek med beslag, trappa i stenplattor och handledare och ska bevaras. Öppningar i fasader får göras med särskild hänsyn till byggnadens arkitektoniska egenart.

Varsamhetsbestämmelse – k1

Omfattning: I huvudsak alla befintliga byggnadsdelar inom planområdet, se orange markering (a-d) i bilden ovan.

Reglering: Fasader ska vara av rött tegel med ljusa fogar. Fönsterpartier ska till form, indelning och material vara lika ursprungliga. Dekor så som mönstermurning, listverk och andra karaktärsskapande fasadelement ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Varsamhetsbestämmelse – k2

Omfattning: Byggnad markerad (a) i bilden ovan.

Reglering: Invändig ursprunglig fast inredning i trä och marmor, så som väggpaneler, vindfång, dörrpartier, solbänkar, golv samt väggfasta och nedpendlade armaturer i gemensamma utrymmen så som trapphus, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Utformnings och hänsynsbestämmelse – f1

Omfattning: Byggnad markerad (c) och (d) i bilden ovan.

Reglering: Tillkommande byggnadsvolym ska adderas så att befintlig byggnadsvolym bekräftas och att dess takfot är obruten och utgör ett framträdande motiv. Balkonger på befintlig byggnad ska till utformning anpassas till byggnadens arkitektoniska egenart och får ej glasas in.

Utformnings och hänsynsbestämmelse – f2

Omfattning: Byggnad markerad (c) och (d) i bilden ovan.

Reglering: Tillkommande tekniska anläggningar och andra byggnadsdelar på tak ska adderas med ett indrag från fasad om minst 2 m med hänsyn till den befintliga byggnadens ursprungliga takform och framträdande takfot. Balkonger på befintlig byggnad ska till utformning anpassas till byggnadens arkitektoniska egenart och får ej glasas in.

Utförandebestämmelse – b1

Omfattning: Byggnad markerad (b), (c) och (d) i bilden ovan.

Reglering: Balkong tillåts kraga ut från fasad max 1,4 m med en största bredd av 2,4 m. Balkonger får ej glasas in.

Utförandebestämmelse – b2

Omfattning: Byggnad markerad (a) i bilden ovan.

Reglering: Balkong tillåts kraga ut från fasad max 1,6 m med en största bredd av 1,6 m. Balkonger får ej glasas in.



Möjlig utformning av entrén till Eriksbergskontoret, här redovisad med ny öppning i fasaden till vänster om befintlig entrétrappa (för att komplettera med en tillgänglig entré med hiss från gatunivå) samt balkonger. Illustration: Radar



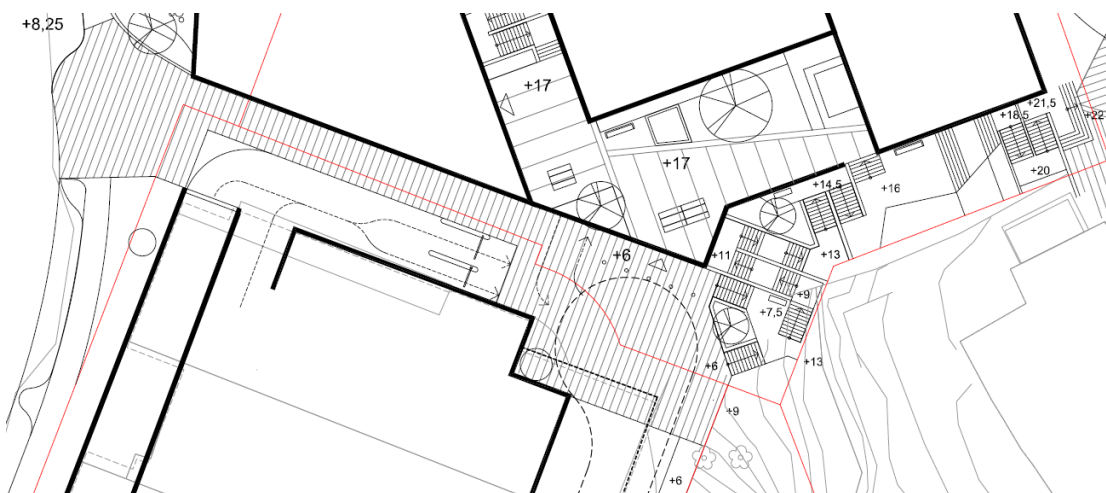
Möjlig utformning av balkonger på utsidan av Eriksbergskontoret. Illustration: Radar

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Detaljplanen innebär inga större gatuombyggnader eller nya gatusträckningar inom planområdet utan det är fortsatt Celsiusgatan, Bratteråsbacken och Östra Eriksbergsgatan (i nuvarande sträckning eller så som föreslås i omgivande planer) som utgör huvudtillfart till planområdet. Celsiusgatan och Bratteråsbacken föreslås, i enlighet med omgivande detaljplaner, att delvis trädplanteras och utföras med längsgående kantstensparkering. Celsiusgatan föreslås, som idag, att avslutas med en enkelriktad vändyta förlagd runt en vegetationsbeklädd kulle och närmst Eriksbergskontoret i söder föreslås en stenbelagd entréplats som utgör kvartersmark.

En viktig åtgärd i samband med detaljplanen är att förbättra och tydliggöra fotgängarförbindelserna (GÅNGVÄG i plankartan) mellan Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan respektive Bratteråsbacken. En ny entré och trappa föreslås därför mellan Eriksbergskontoret och Eriksbergsgården. En ny trappa föreslås även i stråket mellan Östra Eriksbergsgatan och Celsiusgatan respektive mellan Celsiusgatan och Bratteråsbacken.



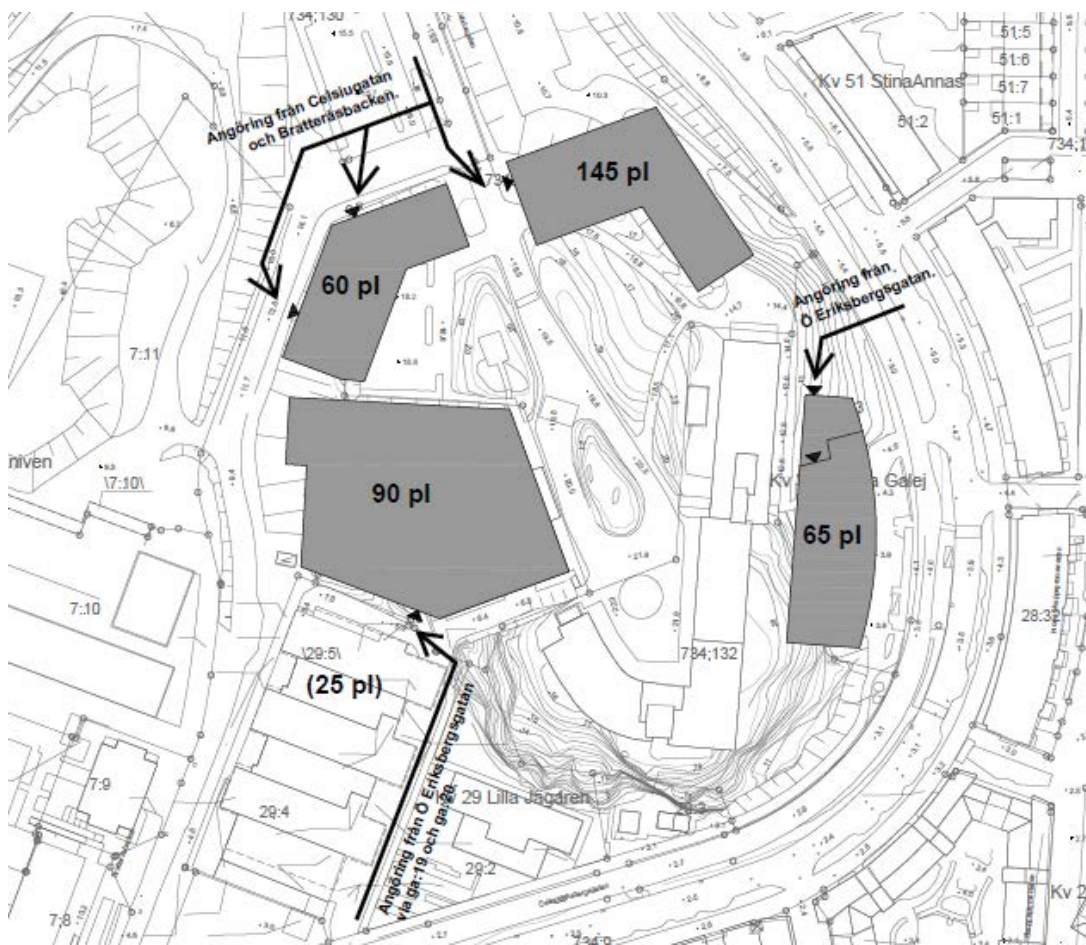
Möjlig utformning av gångstråket och trappan mellan Bratteråsbacken och Celsiusgatan samt vändytan i norra änden av kvartersgatan (gemensamhetsanläggning) från Eriksbergsgatan i söder.

Östra Eriksbergsgatan

Detaljplanen inkluderar även en remsa utmed Östra Eriksbergsgatan som idag utgörs av kvartersmark och därmed ej är reglerad som allmän plats gata. Därtill tar planen höjd för att gatan kommer att breddas ytterligare och byggs om så att dagens busskörfält placeras i mitten av gatan med bilkörfälten på ömse sidor. Detta ger bl a bättre möjligheter att angöra bebyggelsen längs gatans västra sida. Avsikten är också dra fram spårväg i busskörfälten i mitten så att både spårvagn och buss kan trafikera sträckan framöver. Om- och utbyggnaden av gatan kommer inte att ske samtidigt som den nya bebyggelsen kommer till, vilket innebär att någon exakt sektion ej finns framtagen. Utgångspunkten är att Östra Eriksbergsgatan kommer att bli mellan 33–35 meter bred inklusive cykelbanor, trädplanteringar, kantstensparkeringar och fotgängarytor.

Parkering / cykelparkering

Dagens markparkeringar inom och i anslutning till planområdet föreslås ersättas och kompletteras med parkeringsgarage på egen fastighet, under eller ovan mark. Siffrorna baseras på Göteborgs Stads parkeringspolicy och vägledning till parkeringstal från 2011-10-31. Parkeringstalen baseras på att planområdet ligger i centrala Göteborg och att tillgängligheten till kollektivtrafiken är ganska god. Parkering för korttidsbesökare kan ske som kantstensparkering utmed de allmänna gatorna i området. Cykelparkering anordnas i cykelrum i byggnadernas bottenvåningar.



Studerade parkeringsgarage med angöringsvägar och antalet bilplatser som respektive garage inrymmer. Siffra inom parentes anger antalet platser i externt garage på annan fastighet som är knuten till fastigheten 734:131 genom avtal och som utgör en del av den samlade parkeringsresursen för planområdet.

Den föreslagna bebyggelsen med bostäder, kontor, skola och centrumverksamhet har ett behov av totalt ca 360 parkeringsplatser (inkl. besöksplatser) enligt planerad utbyggnad där bostäder står för cirka 85 procent av parkeringsbehovet enligt aktuell fördelning. I denna parkeringssumma ingår även 20 platser för att ersätta befintlig gemensamhetsanläggning ga:8 (markparkeringar) inom planområdet som tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

Parkeringen löses i parkeringsgarage under gårdar och bostäder fördelat på fyra olika garage placerade med ett garage under respektive kvarter inom planområdet, se illustration ovan. Garagen i nordväst och nordost nås från Celsiusgatan och Bratteråsbacken, garaget i sydväst från Eriksbergsgatan via befintlig gemensamhetsanläggning på angränsande fastigheter och garaget i sydost från Ö Eriksbergsgatan. Som en del i parkeringslösningen ingår också angränsande parkeringsgarage där fastigheten 734:131 har avtal på ett 25 platser.

Inom kvartersmark ska även cykelparkering kunna lösas. Behovet är totalt 1620 cykelplatser vilka anordnas i byggnadernas bottenvåningar samt under skärmtak på bostadsgårdar.

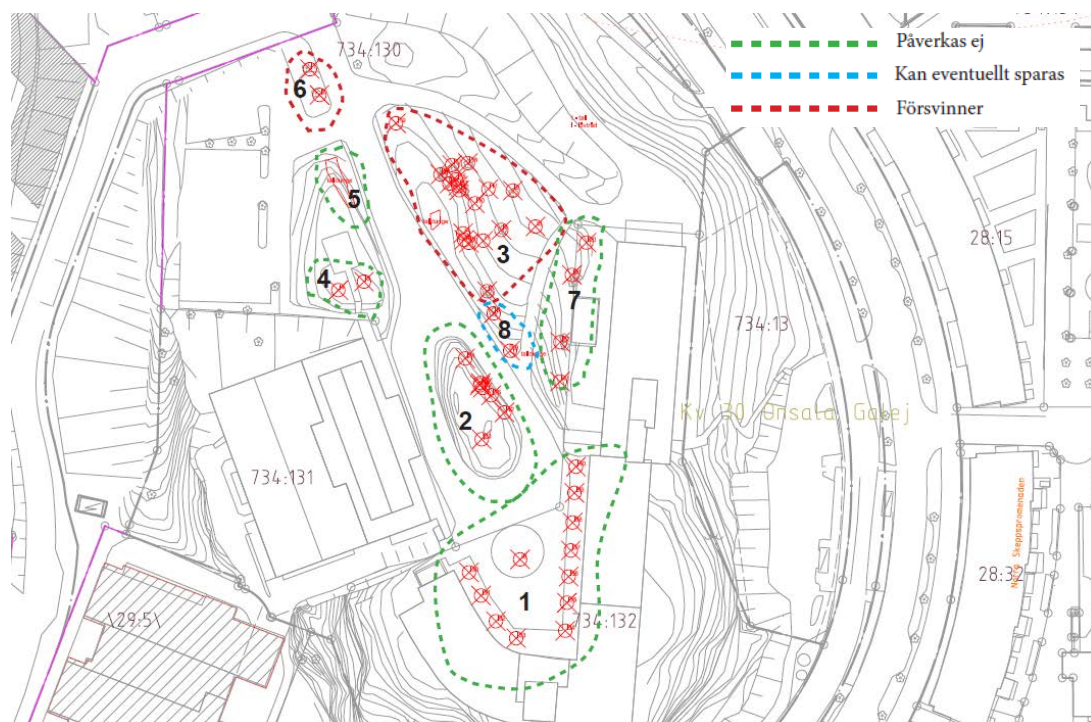
Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till området för fotgängare och i synnerhet rörelsebegränsade personer är i föreslagna stråk (p g a branta lutningar som är svåra att hantera) dock fortfarande otillfredsställande. Tillgängligheten från Säterigatan via Celsiusgatan i norr är däremot god och säkerställer tillgängligheten. I samma syfte föreslås också en allmänt tillgänglig hiss vid stråket mellan Östra Eriksbergsgatan och Celsiusgatan. Med hissen kan man ta sig upp och ner för den nedre delen av nivåskillnaden mellan de båda gatorna. Den övre delen görs tillgänglig genom att säkerställa allmänhetens tillgänglighet vid planområdets nordöstra kvarter där en största lutning om 1:12 med vilplan kan klaras.

Den allmänna tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att nya bostäder och verksamheter tillkommer i ett område som sedan tidigare är väl försörjt med kollektivtrafik. Tillgänglighet till service ökar dels genom att fler bostäder tillkommer i ett område med generellt god tillgång till service och dels genom att de lokaler som föreslås inom planområdet innebär att utbudet av kommersiell service i området ökar. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom entréer med hiss som anordnas i markplan.

Friytor och naturmiljö

Planområdet inrymmer idag planterade friytor som i delar behålls, kompletteras och utvecklas som lek och rekreationsytor medan det i andra delar får lämna plats för ny bebyggelse och gårdsbjälklag. Merparten av områdets större träd av värde återfinns utmed Celsiusgatan och flera av dessa kommer att kunna sparas. Vid en genomgång av behovet av eventuella kompensationsåtgärder (genomfört i samråd med Miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen i oktober 2016) var den sammantagna bedömningen att det inom planområdet i första hand handlade om att bibehålla och återskapa dagens omfattning av blandad grönska framför specifika sociotopvärden och ekologiska egenskaper. Detta har i förslaget hanterats genom att reglera krav på gröna gårdar och förgårdsmark, en del av taken samt ytor för lek. De mest värdefulla träden som bedömts kunna sparas skyddas också med bestämmelser.

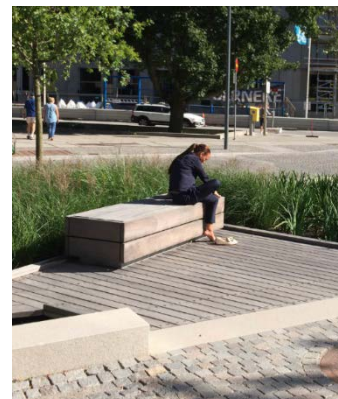
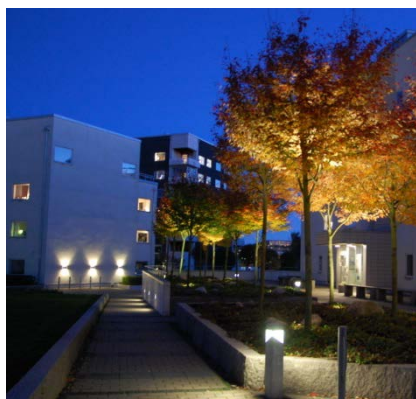


Befintliga trädgrupper som kan sparas respektive vilka som försvinner med aktuellt utbyggnadsförslag. Vegetation som tas bort kompenseras bl a genom krav på gröna gårdar och tak.

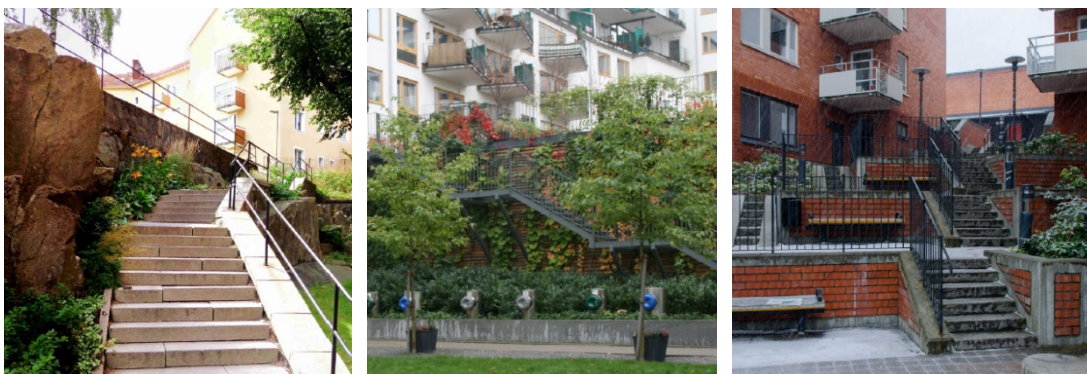


Trädgrupp 1 respektive 4 som ej får tas bort.

De allmänna gatorna och gångstråken föreslås utformas med stenbeläggningar i t ex marktegel, betongsten och natursten. Området präglas också av mycket nivåskillnader varför murar, terrasseringar och trappor mm ska ges en omsorgsfull bearbetning och utföras gedigna material och harmoniera med husfasader. De många trapploppen bör brytas upp med planteringar och sittplatser. Höga murar bör gestaltas med vertikal grönska och effektbelysning.



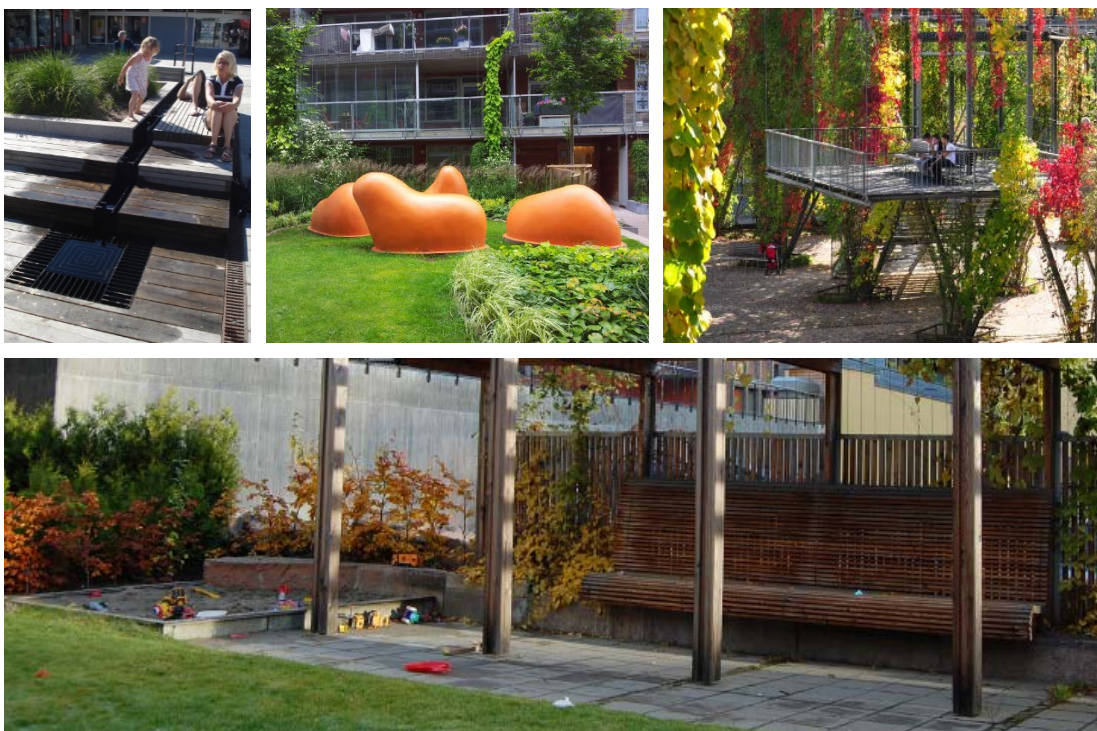
Exempel på belysning, markstensbeläggning, sittplats.



Några exempel på utformning av trappor i olika miljöer. T.v: Anpassning mot berg med perennplantering mellan trappa och berg. Mitten: Vertikal grönska och frihängande trappa i Hammarby sjöstad. T.h: Terrassering med låga murar, planteringar och sittplatser. Samma material i murar som fasader skapar en god helhet.

Sydvästra kvarteret

I sydvästra delen av planområdet utmed Bratteråsbacken tas befintlig grönslänt i anspråk för ny bebyggelse men ersätts med ett tydligare och mer omsorgsfullt gestaltat trappstråk mellan Bratteråsbacken och Celsiusgatan. Befintlig transformatorstation i slänten flyttas till nytt läge längre söderut längs gatan och lämnar plats till en förårdsmark till det nya kvarteret och lokalerna som inryms i bottenvåningarna. Förårdsmarken och bostadsgården innanför utformas med mycket grönska på mark, tak och murar och möjlighet till lek kan skapas genom en medveten utformning av t ex möbler, låga murar, terrasseringar och trädäck samt inslag av synlig dagvattenhantering.



Några referensexempel på lek, vertikal grönska, dagvatten och sitttor för trånga gårdar med inbördes nivåskillnader.

Nordvästra kvarteret

I nordvästra delen av planområdet föreslås en ny förskola med förskolegård placerad i sydöst kring befintligt bevuxet höjdparti (trädgrupp 4). Gården, som delvis anläggs

ovanpå ett planterbart bjälklag, föreslås samutnyttjas med föreslagna bostäder i samma byggnad (ovanpå förskolans lokaler) och nås från Celsiusgatan i öster eller genom föreslagen byggnad.



Exempel på utformning av förskolegård, yttlig dagvattenhantering som ger möjlighet till lek samt planteringsyta som tar hand om dagvatten. Nivåskillnaden i gårdens sydöstra hörn kan nyttjas för klätterlek och rutschkana, pulkabacke mm.

Nordöstra kvarteret

Öster om Celsiusgatan föreslås befintliga slänter och vegetation sparas ut och nyttjas som bostadsgård, gång- och rekreationsytor. Del av gården föreslås underbyggas med garage under ett planterbart bjälklag. Då delar av ytorna ska hållas tillgängliga för an-
görings- och gångtrafik är det av vikt att en grön karaktär eftersträvas.

Sydöstra kvarteret

I sydöstra delen utmed Ö Eriksbergsgatan föreslås gården utformas ovanpå taket till den undre blängsgående byggnadsvolymen. Gården utformas fram till bergskanten i väster och i släppet mellan de övre uppstickande byggnadsvolymer i öster skapas kontakt med gatan nedanför. Då gården helt och hållet utformas ovanpå ett takbjälklag är det av stor vikt att dimensionera för rejäla upphöjda planteringsytor med tillräckligt jordmån för att skapa en grön gård med möjlighet till större träd.

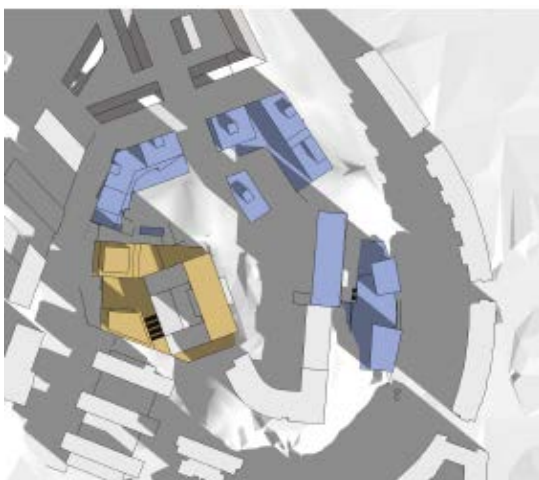


Exempel på gröna gårdsytor ovanpå bjälklag, stenbelagd gångyta, grön bergssida.

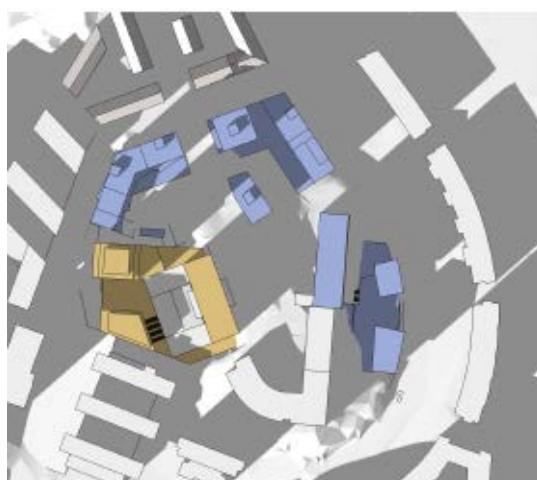
Solstudier

En solstudie har genomförts som visar hur bebyggelsen påverkar solförhållandena på föreslagna gårdar, allmänna platser, fasader och omgivande bebyggelse. Tre tidpunkter på dagen vid vårdagjämning redovisas här.

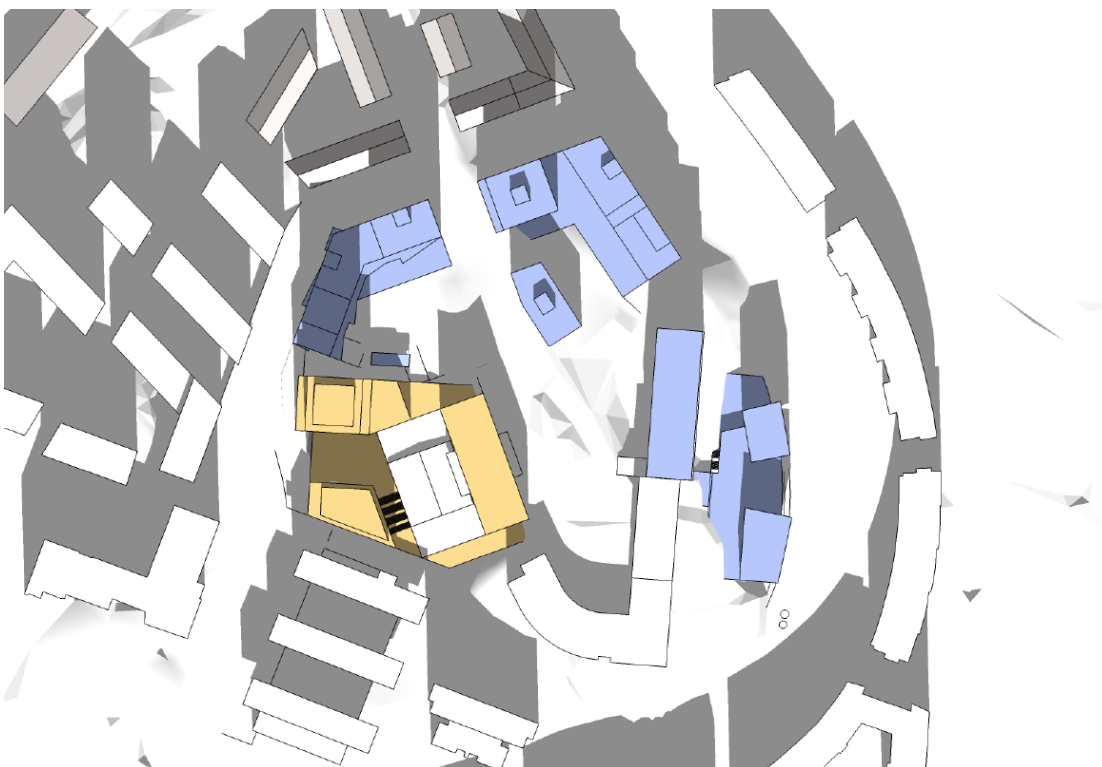
Studien visar att bottenvåningen i befintlig omgivande bebyggelse i öster skuggas efter kl 14 (idag efter kl 15) och i väster är motsvarande tidpunkt före kl 10-11 (idag ingen skugga på morgonen). Den föreslagna förskolegården är solbelyst i den nordöstra delen av gården under en sammanhängande period av minst 5 timmar medan den sydvästra delen erbjuder skugga större delen av dagen. Samtliga föreslagna bostadsgårdar har var och en solbeslysta ytor under minst 5 timmar sammantaget under dagen.



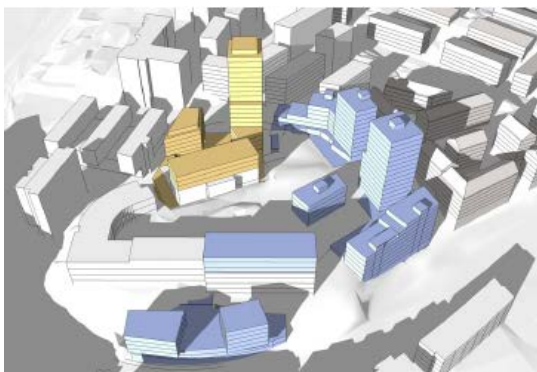
20 mars kl 9 – vårdagjämning



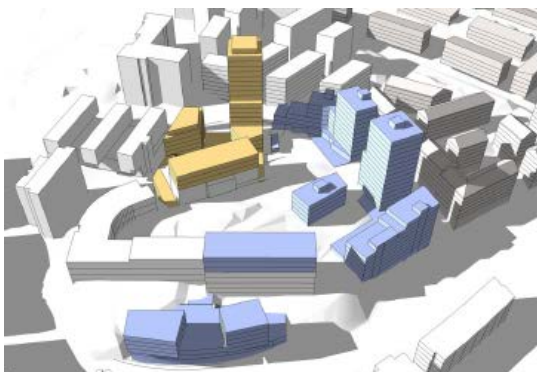
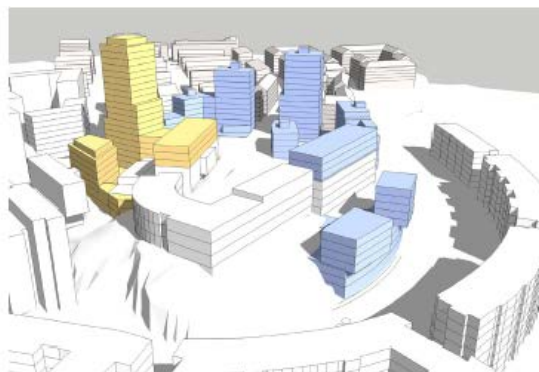
20 mars kl 15 - vårdagjämning



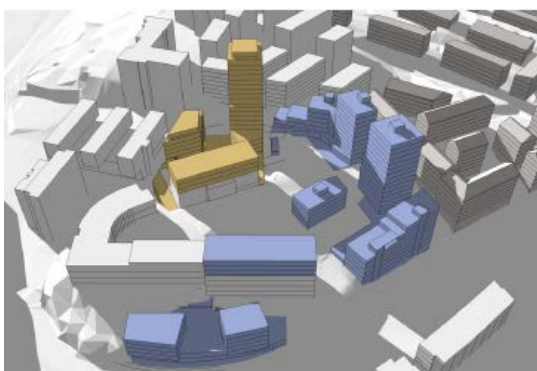
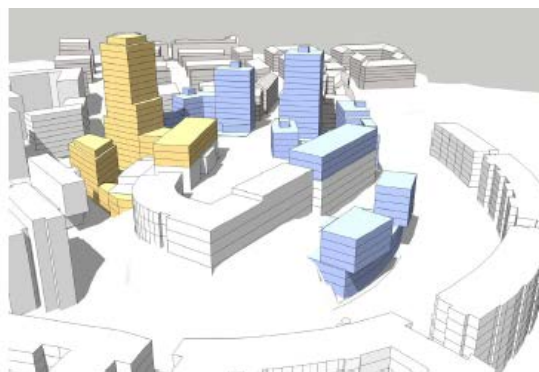
20 mars kl 12 - vårdagjämning



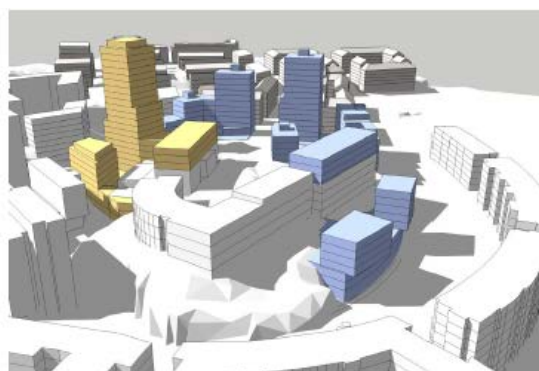
20 mars kl 9 – vårdagjämning



20 mars kl 12 - vårdagjämning



20 mars kl 15 – vårdagjämning



Sociala aspekter

Aktuellt planförslag innebär att bostäder och handel tillförs ett område som idag i huvudsak inrymmer verksamheter som bedrivs dagtid. Området görs därmed levande även kvällstid och skapar en blandning av verksamheter och människor som kan mötas. Fler människor i området skapar också bättre underlag för handel och kollektivtrafik, vilket bl a finns och föreslås utmed Östra Eriksbergsgatan som därmed blir mer besökt och levande som stadsgata.

Befintliga gångvägar genom området kommer att förbättras och regleras som allmän platsmark vilket säkerställer och underlättar för människor att nå området eller passera igenom. Både gångvägar och bebyggelse (inom denna plan tillsammans med angränsande detaljplan) innebär att Eriksbergskajen bättre kopplas ihop med befintliga områden norr om Hamnbanan och Säterigatan i norr.

Teknisk försörjning

Dagvatten

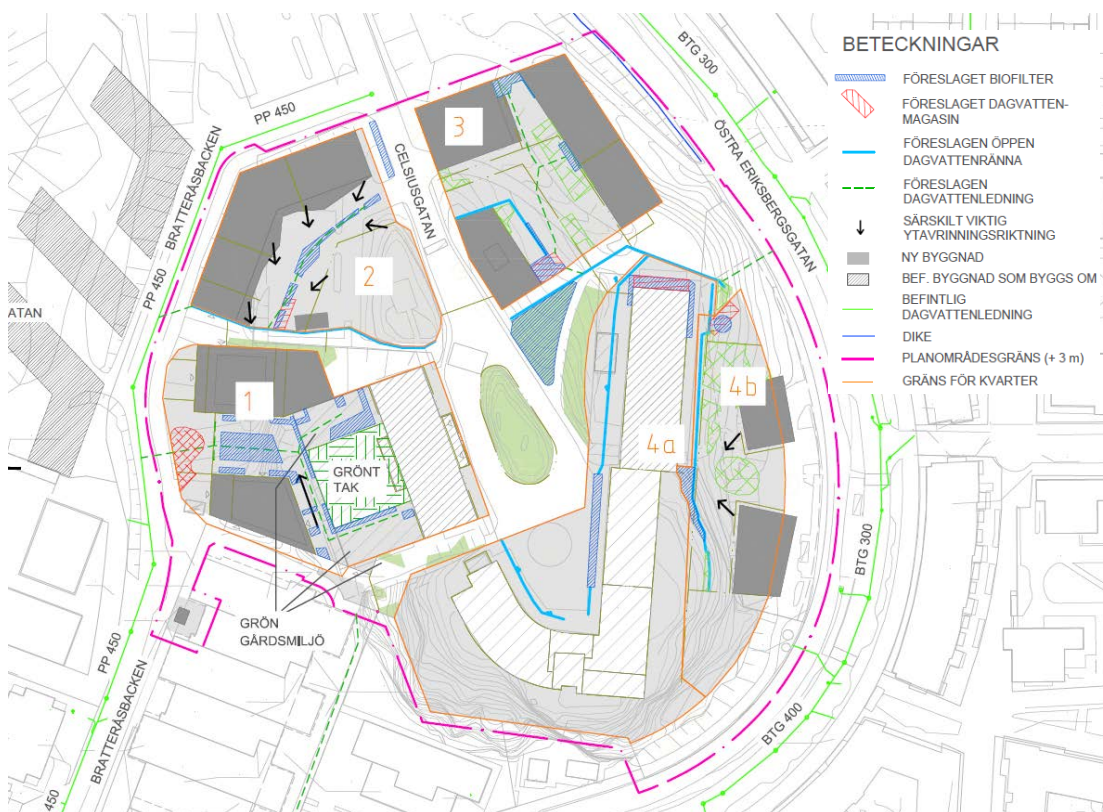
En dagvattenstudie har tagits fram (Sweco Environment) i syfte att ligga till grund för utformning och dimensionering av lämpliga dagvattensystem inom planområdet.

Möjligheterna till utjämning och rening av dagvatten bedöms vara mycket begränsade inom utredningsområdet. Dock skall framtagna riktlinjer följas med hänsyn till dagvattensystemen nedströms.

Ledningsnät inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Ledningssystem för omhändertagande av dagvatten inom området skall enligt Svenskt Vattens publikation dimensioneras för ett 10-årsregn. Med detta avses att återkomsttiden för fylld ledning uppgår till 10 år. Därtill gäller att återkomsttiden för när dagvattnet i ledningssystem får nå markytan uppgår till 30 år. Båda dessa krav är VA-huvudmannens ansvar. Därtill är det kommunens, eller i detta fall Göteborgs stads, ansvar att skador på byggnader ej får uppstå vid marköversvämning vid återkomsttiden 100 år.

Vid studie av befintliga förhållanden har inga ytor identifierats som bedöms särskilt viktiga att bevara i den framtida exploateringen med hänsyn till att de utgör en del av dagvattensystemet. Därtill bedöms möjligheterna till infiltration vara små, även om de inte kan uteslutas då det i områdets östra och västra utkanter kan finnas isälvssediment. Detta medför att lösningar som medger infiltration har eftersträövats, men att infiltration inte krävs för en fungerande avledning av dagvattnet.

Planen har bestämmelse som anger att dagvatten skall tas om hand och fördröjas motsvarande 10 mm per ansluten hårdgjord yta inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (bilaga 2).

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät och nya förbindelsepunkter måste upprättas. Befintlig bebyggelse (Donnergymnasiet och Eriksbergskontoret) är idag anslutna mot Östra Eriksbergsgatan och kan komma att behöva flyttas.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bratteråsbacken och Östra Eriksbergsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Viss komplettering av brandposter kan komma att begäras av Räddningstjänsten. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån 50 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bratteråsbacken och Östra Eriksbergsgatan.

Föreslagen byggnadsplacering (byggnad J) hamnar drygt 10 meter från befintlig spillvattenpumpstation vid Ö Eriksbergsgatan. Kretslopp och vatten som äger stationen har som villkor att en spillvattenpumpstation ska ligga minst 100 meter från närmaste hus, i enstaka fall accepteras 50 meter. Anledningen till dessa avstånd är risken för lukt av svavelväte. Eftersom avståndet mellan den planerade byggnaden och spillvattenpumpstationen är för kort behöver spillvattenpumpstationen flyttas eller tas bort. Vidare har Trafikkontoret utrett vilka bredder som krävs för att möjliggöra en mittplacerad spårväg längs Östra Eriksbergsgatan och konstaterat att spillvattenpumpstationen hamnar i konflikt även med förslagen framtida gatuutformning. En förstudie har därför tagits fram i syfte att pröva en ny möjlig placering för pumpstationen alternativt möjligheten till långhålsbörning i berget genom detaljplaneområdet för anslutning mot spillvattentunnel som leds till Ryaverket.

Sammantaget har alternativet med långhålsbörning bedömts vara möjligt och det billigaste alternativet att gå vidare med. Borrålet föreslås rymma en spillvattenledning på dimension Ø 225 PE som säkerställs med bestämmelsen "t" (Underjordisk anläggning) på plankartan. Planupplysning finns om att lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas på 0,3 meter över förbindelsepunkten. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

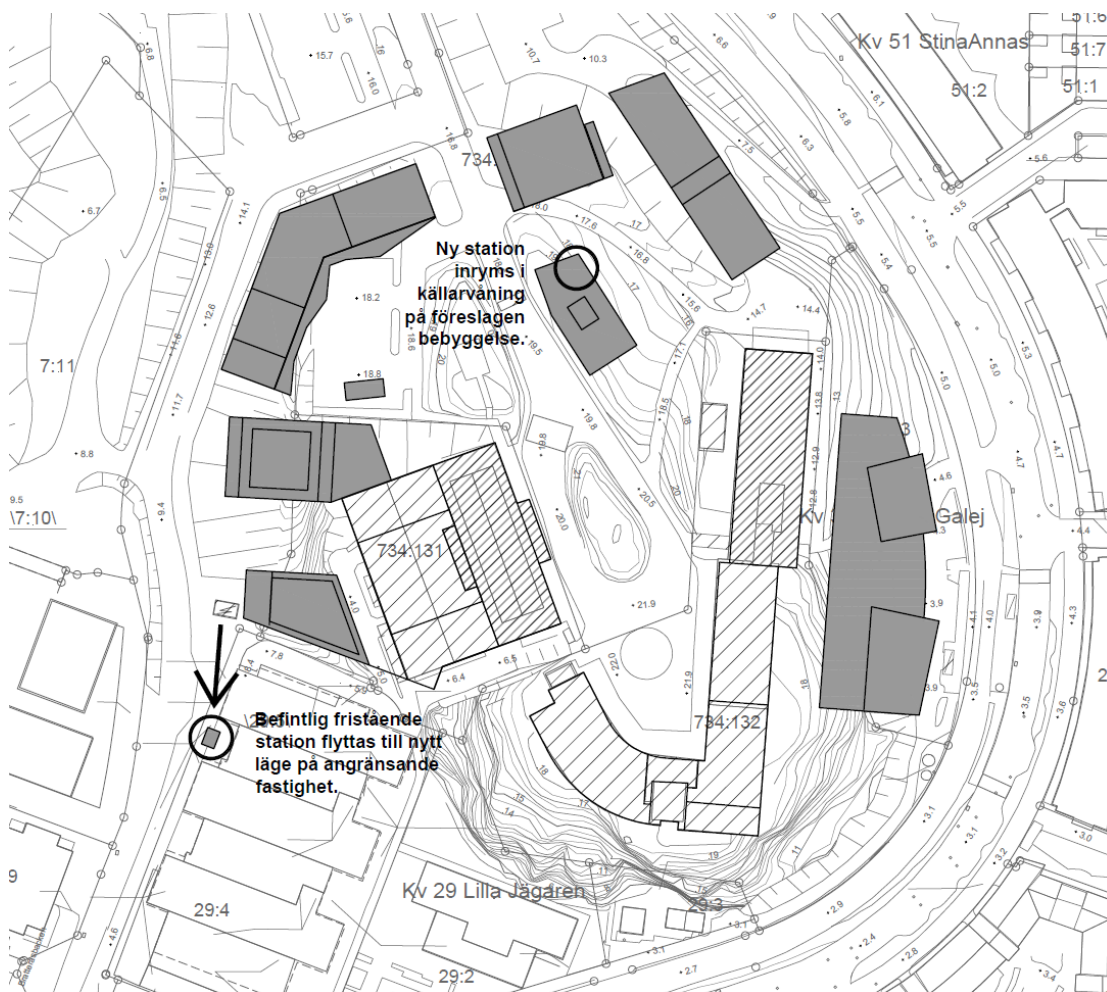
Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme i Östra Eriksbergsgatan.

El och tele

Befintlig kapacitet avseende elförsörjning i området har bedömts otillräcklig för tillkommande bebyggelse i kombination med att angränsande planområde Säterigatan bebyggs. En ny transformatorstation föreslås därför inrymmas i källarvåningen på föreslagen bebyggelse (G). Och utmed Bratteråsbacken finns idag en transformatorstation som i och med planens genomförande samtidigt behöver flyttas till ett nytt läge inom angränsande fastighet söder om 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.



Läge för ny tillkommande station i källaren på föreslagen bebyggelse vid Celsiusgatan respektive nytt läge för befintlig station vid Bratteråsbacken.

Övriga ledningar

Optokablar finns förlagda inom planområdet vilka kommer att behöva flyttas i samband med planerad byggnation.

Avfall

Sophantering löses inom fastigheterna och miljörum placeras lätt åtkomligt för sophämtning direkt i gatunivå. Möjlighet finns även att ansluta fastigheterna till befintlig sopug i området, men kapaciteten behövs utredas innan så sker.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En berg- och geoteknisk undersökning har utförts (Ramböll) som visar att området i huvudsak består av berg i eller nära i dagen. Grundläggning av byggnader i området bör därför ske direkt på berg eller ner till berg genom plintar. Stabiliteten för jordslänten ner mot Bratteråsbacken bedöms tillfredställande i befintligt utförande. Dock bör ej ytterligare laster påföras slänten. Vid grundläggning av byggnad i södra delen av slänten rekommenderas urgrävning i slänt för grundläggning på berg.

Bergrensning, bultning och bortrensning av block och löst liggande bergmaterial med efterföljande regelbundna besiktningar kan komma att krävs på flera platser inom området. Då jordmaktigheterna är små kan viss bergsprängning bli aktuell vid grundläggning av byggnader eller vid anläggning av ledningar.

Inför eventuella sprängningsarbete upprättas en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten för kringliggande befintliga byggnader, konstruktioner och bergrum. Inför eventuella sprängningsarbete bör bergstabiliteten i befintliga bergrum utföras. Då marken klassas som lågradonmark behövs ej något radonskydd vid uppförande av nya byggnader.

Stomljud och vibrationer

En utredning om stomljud och vibrationer från Hamnbanan har tagits fram (ÅF Infrastructure) i samband med angränsande detaljplan för Säterigatan. Beräkningarna av stomljud och vibrationer är gjorda med Trafikverkets föreslagna tunnelkonstruktion som förutsättning. Enligt beräkningar i detaljplanen för Säterigatan kommer vibrationerna i planerade bostäder understiga 0,4 mm/s, under förutsättning att byggnaderna grundläggs på spetsburna pålar och har en styv husstomme typ betong med bjälklag som har spännvidder mindre än cirka 8 meter. De byggnader som grundläggs direkt på berg får bättre förhållanden beträffande vibrationer.

Föreslagen bebyggelse inom detaljplanen för Celsiusgatan har samma grundläggningsförutsättningar som de närmsta delarna av bebyggelsen inom planen för Säterigatan, men ligger längre från störningskällan. Slutsatsen i utredningen för Säterigatan är att antagna riktvärden inte kommer att överskridas vid den planerade bebyggelsen inom planområdet för Säterigatan, förutsatt att åtgärder utförs i järnvägstunneln och i byggnadernas grundläggning. Motsatta förhållanden (eller bättre) bedöms därför gälla även för detaljplanen för Celsiusgatan. För vibrationsstörningar har Trafikverket tillsammans med Naturvårdsverket formulerat mål, och definierat riktlinjer för övervägande av åtgärder. Nivån för åtgärder är vid nybyggnad av järnväg 0,4 mm/s vägd RMS i sovrum nattetid. Överskrids denna nivå ska åtgärder övervägas. Denna nivå är för komfort och för att reducera sömnstörningar. Vibrationer som riskerar skada byggnader är avsevärt högre. En bestämmelse om tillåten vibration i sovrum har införts i plankartan.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco Environment) har utförts inom planområdet i syfte att övergripande undersöka markens föroreningsstatus, samt att jämföra resultaten med tillämpliga riktvärden. Den miljötekniska markundersökningen har omfattat skruvborrning med geoteknisk borrhandsvagn i 14 punkter samt okulär bedömning och provtagning av jord och asfalt. Laboratorieanalyser från föreliggande undersökning visar generellt på låga föroreningshalter i jordlagren. Majoriteten av de analyserade jordproverna uppvisar inga föroreningshalter över gällande riktvärden och flertalet parametrar är under laboratoriets rapporteringsgräns. Ställvis finns dock förhöjda föroreningshalter både över Naturvårdsverkets riktvärden samt de mätbara åtgärds målen.

Totalt har 17 jordprov analyserats. I jämförelse med de mätbara åtgärds målen är de flesta analyserade jordprov underskridande de mätbara åtgärds målen. I 4 jordprov på-

visas dock halter överstigande åtgärds målet för ytjord och ytterligare 2 jordprov uppvisar halter överstigande åtgärds målet för djupjord. Flertalet parametrar ligger dock under halterna för de mätbara åtgärds målen.

Utförd undersökning är att betrakta som översiktlig och av stickprovskaraktär. Undersökningsområdet omfattar ca 5 200 m², vilket innebär en låg provtagningstäthet. Andra typer av massor med ett annat föroreningsinnehåll kan förekomma. Markarbeten inom området är anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), eftersom föroreningspåverkade jordmassor har påträffats vid den tidigare undersökningen. En anmälan skall göras till miljömyndigheten i god tid, minst 6 veckor, innan planerad schaktstart. Miljömyndigheten skall även informeras om resultatet från den nu genomförda undersökningen.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar eller andra kulturminnesvärden finns inom området.

Risk

En riskutredning (Cowi) har tagits fram i syfte att pröva föreslagen exploatering avseende mängd och geografisk placering i förhållande till Hamnbanan som utgör transportled för farligt gods. Utredningen har inneburit att göra spridningsberäkningar och konsekvensberäkningar samt ange lämpliga riskreducerande åtgärder. Två fall har studerats i utredningen, fall 1 där hamnbanan ligger kvar ovan mark i nuvarande läge och fall 2 där hamnbanan förläggs i tunnel enligt planförslaget för Säterigatan.

Baserat på inventering och resultat från beräkningar och bedömningar av individ- och samhällsrisk bedöms föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Hamnbanan möjlig för såväl fall 1 som fall 2, förutsatt att rekommenderade skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas vid ny bebyggelse. Rekommenderade skyddsåtgärder för fall 1 har införts i plankartan och innebär:

- › För första radens bebyggelse inom området skall utrymning bort från Hamnbanan vara möjlig.
- › Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från Hamnbanan. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 150 meter från Hamnbanan.

Inga ytterligare skyddsåtgärder, med avseende på farligt godstransporter på Hamnbanan, anses nödvändiga att lyfta in i detaljplanen. För fall 2 bedöms inga skyddsåtgärder erforderliga för bebyggelse inom Celsiusgatan då avståndet till den föreslagna nya tunnelmynningen för Hamnbanan överstiger 150 meter samt att risknivån bedöms som låg.

Luft

En luftutredning har tagits fram (Sweco Environment) i syfte att visa på fördelningen av luftföroreningarna inom det aktuella området samt att jämföra uppmätta och beräknade halter mot föreskrivna miljö kvalitetsnormer och det nationella miljö kvalitets målet, ”Frisk luft”.

Ett nuläges scenario respektive ett ”worst case” scenario för 2020 har studerats då det finns vissa osäkerheter i emissionsfaktorerna för kvävedioxid. Resultatet från spridningsberäkningarna visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras

inom planområdet för samtliga scenarion men miljö kvalitetsmålet som årsmedelvärde (20 µg/m³) klarades inte för hela planområdet i nuläges- eller 2020 scenariot.

Det är planområdets östra gräns mot Östra Eriksbergsgatan som överskrider målet i dagsläget. Timmedelvärde (60 µg/m³) klaras inte i nuläget, men för 2020 scenariot tangeras målvärdet i planområdets nordöstra delar och riskeras därav att överskridas. Förklaringen till att kvävedioxidhalterna enbart reducerades marginellt för scenariot 2020 är att den förväntade minskningen av bakgrundhalterna motverkas av den prognostiserade trafikökningen. I beräkningarna användes inga prognostiserade emissionsfaktorer för fordon på väg år 2020, vilka är betydligt lägre än dagens emissionsfaktorer. Om emissionsfaktorerna sjunker i enlighet med prognoserna de närmaste åren kommer även kvävedioxidhalterna att sjunka och miljö kvalitetsnormerna kommer då att klaras med god marginal. De beräknade värdena överskattar troligen halterna än tvärtom.

Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras inte nämnvärt mellan de olika scenariona. Anledningen till att partikelhalterna mer eller mindre hålls konstanta, är att den antagna minskningen i andelen fordon med dubbdäck till viss del motverkas av den framtida trafikökningen. Miljö kvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion och antas inte vara begränsande i framtiden. Miljö kvalitetsmålet ”Frisk Luft” årsmedelvärde för partiklar, PM₁₀ (15 µg/m³) klaras inte i nuläget eller för 2020 scenariot. Miljö kvalitetsmålet för dygnsmedelvärde, som ligger på 30 µg/m³ klaras för planområdet i både nuläges- eller 2020 scenariot.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) började gälla 1 juni 2015. Den innebär att det finns riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnad i en förordning. Tidigare har riktvärden funnits i Boverkets allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen” som gällde för ÄPBL, och Göteborgs stads tillämpning av dessa i form av kommunens bullerpolicy.

Bullerförordningen gäller för planer som är påbörjade från och med 2 januari 2015, men stadsbyggnadskontoret tillämpar förordningens riktvärden även för planer som är påbörjade före detta datum (enligt beslut i byggnadsnämnden 151215). I denna detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan tillämpas alltså bullerförordningen genom planbestämmelser i plankartan som anger riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

En trafikbullerberäkning har med denna utgångspunkt tagits fram (Sweco Environment) med trafikmängder för prognosår 2035 inklusive beräknade trafikmängder för detaljplan för Celsiusgatan och Säterigatan. Scenariot innebär även att Östra Eriksbergsgatan byggs om och att spårväg och bussgata förläggs i mitten av gatan. Utgångspunkten är också att hamnbanan är kvar ovan jord (då angränsande detaljplan som syftar till att möjliggöra att hamnbanan förläggs i tunnel, ännu inte vunnit laga kraft) men beräkningar har genomförts i två alternativ, med och utan överdäckning av Hamnbanan. Beräkningar har inför samrådet genomförts i två alternativa volymutformningar, ett huvudförslag och en alternativ volym och därefter inför granskning genomförts för ett slutgiltigt förslag.

Resultatet av beräkningarna visar att en stor del av bostadshusen behöver tillämpa avsteg med ljuddämpad sida. Vid ljuddämpad sida ska bostadshusen inte utsättas för höga maximala ljudnivåer under nattetid. Den väg som kan orsaka högre maximala ljudnivåer är Celsiusgatan som går inom planområdet samt att större delar av planområdet påverkas om inte Hamnbanan överdäckas. Celsiusgatan, som vid berörd sträcka endast trafikeras av boende inom planområdet, har mycket liten risk att orsaka höga maximala ljudnivåer nattetid, varav risken bedöms som försumbar.

Förskolan kommer klara kraven Göteborgs Stad har för förskolor och skolor ifall lokala åtgärder dimensioneras. Uteplatser för bostäderna ges god möjlighet att anlägga gemensamma uteplatser där riktvärdet uppnås för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

Sammantaget är bedömningen att riktvärden för trafikbuller kan klaras med avsteg och anpassning av bostadsrum i föreslagna volymer. Avsteg från riktvärdena kan anses vara motiverat eftersom planen innebär en komplettering i stadens centralare delar med bebyggelse av stadskaraktär (område med kvartersstruktur och trafik på omgivande gator med ett liv över dygnet och varierat utbud av service med mera) nära kollektivtrafikhållplats med mycket bra tur-täthet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av huvudgata, lokalgata och gångväg (gång- och angöringstrafik) finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats huvudgata, lokalgata och gångväg.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser. Mark som är utlagd som allmän plats överförs till angränsande kommunala fastigheter och förutsätts ske utan ersättning för de fastigheter som erhåller byggrätter enligt detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan mark komma att regleras mellan fastigheter i detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för t ex parkering, gård, tillfartsväg med mera. Gemensamhetsanläggning för sopsug kan komma att bildas. Utrymme

kommer att behöva upplåtas i allmän plats för denna. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift.

Befintliga gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:19 (utfartsväg, gångväg, deltagande fastigheter Sannegården 29:1–2, 29:4–5 och 734:131) och Sannegården ga:20 (dagvatten, deltagande fastigheter Sannegården 29:4 och 734:131) behöver omprövas till följd av ny fastighetsindelning.

Befintliga parkeringsanläggningar

Inom detaljplanen finns parkeringsanläggningarna Sannegården ga:8 (Sannegården 734:13), ga:11 (Sannegården 734:130) och ga:29 (Sannegården 734:130). Då marken ska bebyggas behöver ga:11 och ga:29 upphävas. Parkeringsbehovet kan lösas genom att delägande fastigheter i Sannegården ga:11 och ga:29 blir delägare i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:8, vilken då omprövas av lantmäterimyndigheten. Delägande fastigheter i Sannegården ga:8 är idag Sannegården 28:1–2, 28:13, 28:16 och 28:32. Gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:8 är idag utbyggd som en markparkering på fastigheten Sannegården 30:1, men fastigheten föreslås bebyggas med bostäder, lokaler samt ca tre våningar parkering enligt detaljplanen.

Alternativt till att bli delägare i parkeringsgaraget kan berörda fastighetsägare teckna långsiktiga hyresavtal för parkeringsplatser i parkeringsgaraget. Den ekonomiska konsekvensen för alla delägare för de tre gemensamhetsanläggningarna bör redovisas av Norra Älvstranden Utveckling AB avseende anläggningskostnaden för parkeringsgaraget och kommande avgifter för parkeringsplatser. Norra Älvstranden Utveckling AB bör som fastighetsägare till Sannegården 30:1 och 734:130 innan detaljplanens antagande teckna avtal med alla delägare av de tre gemensamhetsanläggningarna avseende omprövning hos lantmäterimyndighet och kostnader förenade med de ändrade parkeringsanläggningarna.

I ga:11 deltar Sannegården 734:131 (ägare JPA) och Sannegården 734:132 (ägare Norra Älvstranden Utveckling AB, NÄUAB). Sannegården 734:131 disponerar 36 parkeringsplatser och Sannegården 734:132, 54 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet, enligt parkeringsnormen 2011, för byggrätten på Sannegården 734:132 är 39 platser. Fastigheten disponerar 40 platser i Sannegården ga:38 som ligger utanför planområdet. Behovet är tillgodosett genom deltagandet i ga:38.

JPA:s parkeringsplatser kan flyttas till den södra parkeringen som ingår i ga:11 och som ligger utanför planområdet.

I Sannegården ga:29 deltar Sannegården 51:2 (ägare HSB Brf Lanternan i Göteborg) och Sannegården 28:33 (ägare Castellum Väst AB). Sannegården 51:2 disponerar 30 parkeringsplatser och Sannegården 28:33 33 parkeringsplatser. Sannegården 51:2:s behov kan säkerställas i det P-garage som kommer att byggas på den plats där parkeringsplatsen är idag. De parkeringsplatser som försvinner för Sannegården 28:33 kan ersättas med motsvarande antal på fastigheten Sannegården 52:1 (utanför planområdet) där ett överskott av parkeringsplatser finns. Avtal med ägaren till Sannegården 52:1 måste finnas innan Sannegården ga:29 kan upphävas.

Parkering under byggskedet anses kunna lösas genom att provisoriska parkeringsplatser kan uppföras inom planområdet.

Servitut

Inom fastigheten Sannegården 29:4 finns ett officialservitut (1480K-2001F335.1) till förmån för Sannegården 734:131 för vattenledning, vattenmätarebrunn som kan behöva ändras då del av fastigheten planläggs som allmän plats gångväg.

Ledningsrätt

Inom fastigheten Sannegården 734:132 finns en ledningsrätt (1480K-1992F122.1) för dagvattenledningar och pumpstation för spillvatten som berörs av detaljplanen och kan behöva omprövas. Del av fastigheten blir allmän plats huvudgata.

Göteborgs energi har ledningsrätt (1480K-2006F91.2) för starkström inom fastigheten Sannegården 29:4 som berörs till viss del och kan behöva omprövas i sin sträckning.

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 exploitören 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.

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

Inom områden betecknade med **t** på plankartan finns underjordisk bergtunnel. Ledningsrätt bedöms kunna inrättas för anläggningens ägare efter prövning av Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om lantmåteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för övriga åtgärder regleras i de genomförandeavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploitörerna.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Sannegården 29:4

Mark för allmän plats gångväg behöver regleras över till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Del av fastigheten planläggs med ett E-område för teknisk anläggning. Området kan upplåtas med ledningsrätt alternativt avstyckas till en egen fastighet.

Sannegården 30:1

Mark för allmän plats huvudgata och gångväg behöver regleras över till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Sannegården 734:9

Del av fastigheten planläggs som kvartersmark och regleras till fastigheterna som ska bebyggas.

Sannegården 734:130

Mark för allmän plats huvudgata, lokalgata och gångväg behöver regleras över till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Del av fastigheten Sannegården 734:9 behöver regleras över till Sannegården 734:130 för kvartersmark.

Sannegården 734:131

Mark för allmän plats gångväg behöver regleras över till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Del av fastigheten Sannegården 734:131 kan kvarstå som 3D-utrymme för kvartersmark.

Del av fastigheten Sannegården 734:9 behöver regleras över till Sannegården 734:131 för kvartersmark.

Sannegården 734:132

Mark för allmän plats huvudgata och gångväg behöver regleras över till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör/fastighetsägare

JPA

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och JPA 2 Fastighets AB avseende de villkor som gäller för den markanvisning som bolaget tilldelats för byggnation av bostäder m.m. inom planområdet.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och JPA. exploateringsavtalet ska bland annat reglera parternas åtaganden under genomförandet av detaljplanen, avstående av mark till allmän plats och fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats. Avtalet ska även innehålla överenskommelse om avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud som införs för fastigheten Sannegården 734:131.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och Norra Älvstranden Utveckling AB. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera parternas åtaganden under genomförandet av detaljplanen, avstående av mark till allmän plats, fördelning av exploateringskostnader för Hamnbanans omläggning och utbyggnad av allmän plats med mera. Avtalet ska även innehålla överenskommelse om avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud som införs för fastigheten Sannegården 734:132.

Avtal mellan kommun och ägaren till fastigheten Sannegården 29:4

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sannegården 29:4 angående den mark inom fastigheten som i detaljplanen planläggs för allmän plats gångväg samt kvartersmark för teknisk anläggning.

Avtal mellan exploatörer/fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan exploatörer/fastighetsägare inom detaljplaneområdet angående överlåtelse av mark för att få en lämpligare fastighetsindelning m.m.

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.

Avtal bör tecknas mellan Göteborg Energi AB och ägaren till fastigheten Sannegården 29:4 gällande transformatorstation inom mark för teknisk anläggning.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2016

Granskning: 1 kvartalet 2017

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2018

Färdigställande: Tidpunkt för färdigställande varierar inom planområdet, från ca år 2020 och framåt, beroende på bland annat befintliga hyresavtal.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att området till stora delar fortsatt kommer att vara utom detaljplan. Det kan medföra att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kan förändras (ombyggnader, underhåll, mindre tillbyggnader eller fasadförändringar) på ett sätt som riskerar att skada de kulturhistoriska värdena. Inget hinder finns heller mot att bebyggelsen eller delar av bebyggelsen prövas i ett rivningslov. Nollalternativet

innebär samtidigt att fler av platsens träd kommer att kunna stå kvar jämfört med om delar av dagens grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Ur ett övergripande perspektiv syftar detaljplanen (tillsammans med angränsande detaljplan för Säterigatan) bl a till att bygga ihop älvstranden med befintliga områden norr om Hamnbanan och Säterigatan. Med ny bebyggelse skapas ett sammanhang där man kommer att kunna röra sig i en bebyggd och tryggare miljö mellan stadsdelarna som idag är åtskilda av bl a parkeringsytor och trafikbarriärer. Förslaget innebär samtidigt att befintliga och nya kopplingar stärks (i form av bl a säkrare och mer attraktiva gator i form av Celsiusgatan och Bratteråsbacken) och att en tätare och mer blandad bebyggelse möjliggörs. De stora höjdskillnaderna mellan Östra Eriksbergsgatan och Celsiusgatan är också en barriär som med förslaget kan reduceras något genom att nya och förbättrade kopplingar i form av hiss och allmänna trappstråk utformas som i östra delen kopplar till befintlig kollektivtrafikhållplats.

Samspel och vardagsliv

Området är till struktur och utformning idag uppbyggt kring befintlig bebyggelse som huvudsaklig målpunkt och bebyggelsen ligger som solitärer omgivna av varierade grönytor och bergsbranter. Med aktuellt förslag föreslås befintlig och ny bebyggelse ingå i ett sammanhang där gränser mellan privata och offentliga miljöer tydliggörs och där stråk och platser ges en starkare inramning. Inom planområdet föreslås bl a att Celsiusgatan regleras och utformas som en allmän gata med trädplanteringar, bättre belysning och bredare trottoarer (idag ej planlagd gata som i huvudsak betjänar befintlig kontorsbebyggelse och skola) och att nya bostadsgårdar för social samvaro, rekreation och lek tillskapas. Inom ett av kvarteren möjliggörs en förskola med förskolegård vilken kan nyttjas av barn i området som lekplats under kvällar och helger och som nås via de genomgående stråken. Flera av byggnaderna föreslås utformas med gröna takterrasser för de boende som ett komplement till gårdarna och de allmänna grönyterna.

Identitet

Med planförslaget tillförs ny bebyggelse och kopplingar till en befintlig bebyggd miljö med såväl kulturhistoriska byggnadsvärden som en för staden viktig historia. Denna komplettering kräver därför särskild varsamhet men innebär samtidigt en väldigt fin möjlighet att skapa ett område med mycket karaktär och en stark identitet där såväl boende som besökare kan känna en stark relation till. Med planförslaget skyddas och värnas de viktigaste kvaliteterna i de befintliga byggnaderna och miljön samtidigt som ny, relativt omfattande exploatering tillförs området med avsikten att skapa en tätare stad med fler boende och besökare som kommer att befolka området.

Hälsa och säkerhet

Platsens bl a kuperade förutsättningar och läge ihop med förslagen disposition och bebyggelseutformning möjliggör ett område som innehåller såväl skyddade som trygga gårdsmiljöer och stimulerande utomhusytor för barn. Förslaget innebär att orienterbarheten i området sannolikt kommer att förbättras och att befintliga och nya stråk upplevs tryggare och välkomnande. Med fler bostäder i området kommer också platsen vara mer upplyst och befolkad under kvällar och helger.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kulturintressen berörs men har reglerats på ett sätt som innebär att de kulturhistoriska värdena skyddas och bevaras och att tillkommande bebyggelse inte ska påverka värdena negativt. 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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 en komplettering i befintlig 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.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

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, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att förtäta staden i lägen med väl utbyggd infrastruktur. Jämfört med nyetablering av bostäder i externa naturnära lägen innebär den föreslagna exploateringen att färre naturvärden går förlorade, att mindre ny infrastruktur i form av vägar och ledningar behöver anläggas. När planen är genomförd kommer de boende att ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende. Det relativt sett mindre trafikarbetet leder till att de miljömål som är relaterade till utsläpp från trafik lättare kan uppfyllas.

Samtidigt innebär planen en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i en befintlig bebyggelsemiljö som redan är belastad av buller från trafik. Denna ökning får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

Naturmiljö

Delar av områdets naturmiljö föreslås att tas i anspråk för ny bebyggelse och gårdar vilket kommer att påverka det växt- och djurliv som finns i området idag. Med planförslaget tillförs samtidigt nya grönytor i form av gröna bostadsgårdar och tak vilket bedöms ge en viss positiv effekt.

Kulturmiljö

Föreslagen utbyggnad kommer att påverka den kulturmiljö som området idag utgör genom att befintliga byggnader byggs på, om och invid. Detaljplanen avser däremot reglera detta på ett sätt så att de viktigaste kulturhistoriska delarna i bebyggelsen undantas från påbyggnader samtidigt som detaljplanen innebär att bebyggelsen skyddas från negativ påverkan och från rivning.

Påverkan på luft

Den planerade bebyggelsen bedöms endast ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. En förtätning i aktuellt läge i kombination med övergripande åtgärder i staden för att minska biltrafiken och därmed de höga bakgrundshalterna av kvävedioxid, bedöms som godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Påverkan på vatten

Andelen hårdgjord mark och yta bedöms öka med aktuellt förslag men samtidigt kommer utbyggnaden av området innebära att dagvatten fördröjs och renas innan det avleds till kommunens dagvattennät.

Buller

Samtantaget är bedömningen att riktvärden (SFS 2015:216) för trafikbuller kan klaras med avsteg och anpassning av bostadsrum i föreslagna byggnadsvolymer. Avsteg från riktvärdena kan anses vara motiverat eftersom planen innebär en komplettering i stadens centralare delar med bebyggelse av stadskaraktär (område med kvartersstruktur och trafik på omgivande gator med ett liv över dygnet och varierat utbud av service med mera) nära kollektivtrafikhållplats med mycket bra turtäthet.

Risk

Föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Hamnbanan är möjlig, förutsatt att rekommenderade skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas vid ny bebyggelse. Detta gäller oavsett om hamnbanan förläggs i tunnel eller ej och om föreslagen bebyggelse i detaljplanen för Säterigatan kommer till stånd.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark och exploateringsbidrag och utgifter för utbyggnad av allmän plats samt flytt av transformatorstation.

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

Lokalnämnden bedöms inte få några utgifter för byggnation av förskola, med undantag vid ev. 3D-fastighetsbildning av förskolefastighet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av gatuanläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av dem.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar.

Lokalnämnden bedöms få kostnader för inhyrning samt kostnader för ränta, avskrivningar och drift. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

JPA

JPA ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark vilket bland annat innebär; utredningar inför byggnation, lantmåteriförrättning, markberedning, ledningsomläggning, husbyggnad, markförvärv och exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats med mera.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Norra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark vilket bland annat innebär; utredningar inför byggnation, lantmåteriförrättning, markberedning, ledningsomläggning, husbyggnad, markförvärv och exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Sannegården 29:4

Ägaren till fastigheten Sannegården 29:4 får ersättning för den mark som regleras från fastigheten i enlighet med detaljplanen.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Mattias Hedeberg
Projektledare

Ivo Lisius
Exploateringsingenjör