

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan

inom stadsdelen Sannegården i Göteborg



**Samrådsförslag
december 2015**

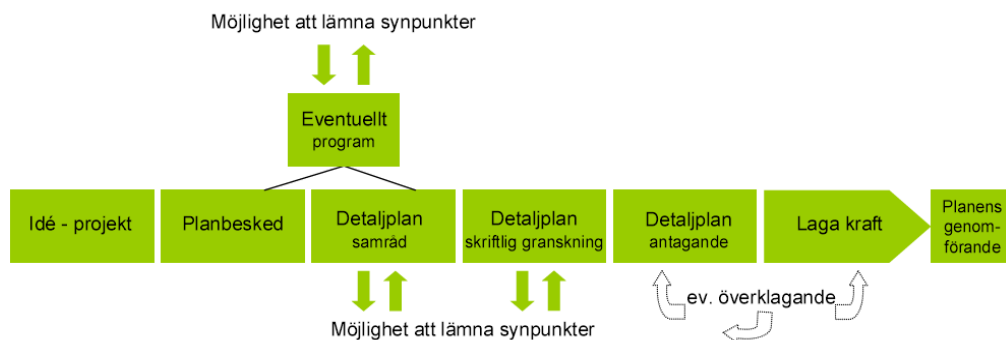


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

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

Hanna Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 99

Julia Emqvist, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 05

Samrådstitid: 2016-01-13 i 2016-02-23



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2015-12-15, rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

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

Diarienummer FK:
Handläggare FK: Hanna Andersson
Tel: 031-368 10 99
hanna.andersson@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:

- Å Planbeskrivning (denna handling)
- Å Plan- och illustrationskarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Å Buller
- Å Geoteknik

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>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	21
<i>Tillgänglighet och service</i>	22
<i>Friytor och naturmiljö</i>	22
<i>Sociala aspekter</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Avtal</i>	28
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	30
<i>Miljökonsekvenser</i>	31
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	33
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

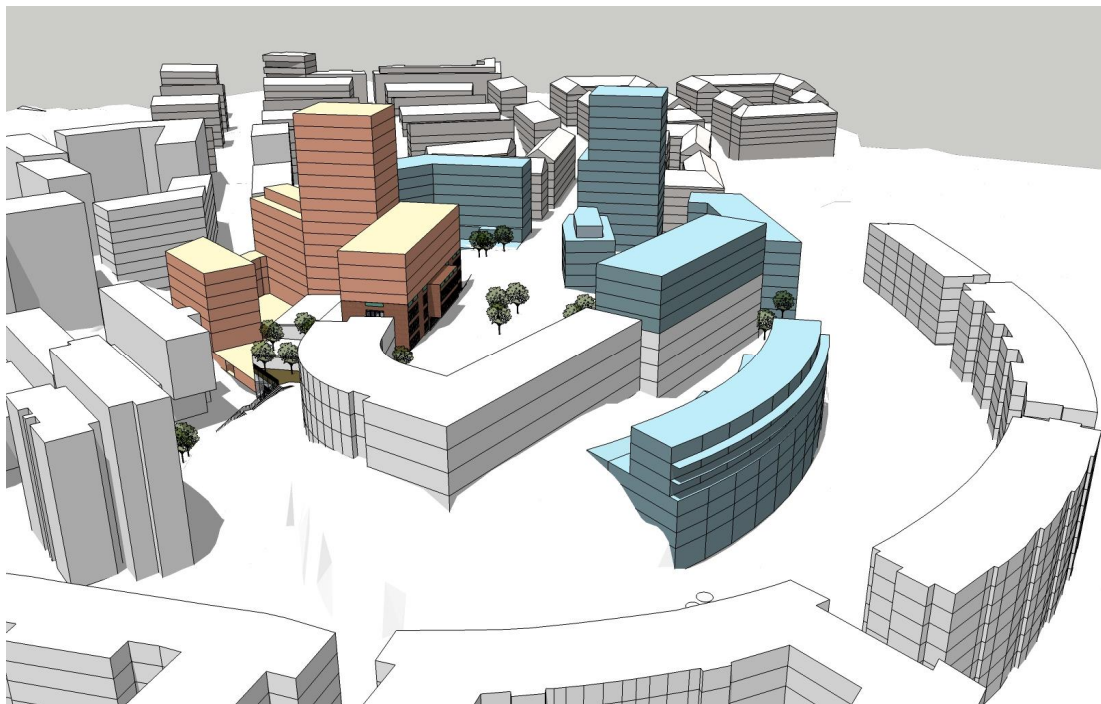
Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed norra älvstranden, cirka 5 kilometer väster om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt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

Planens innebörd och genomförande

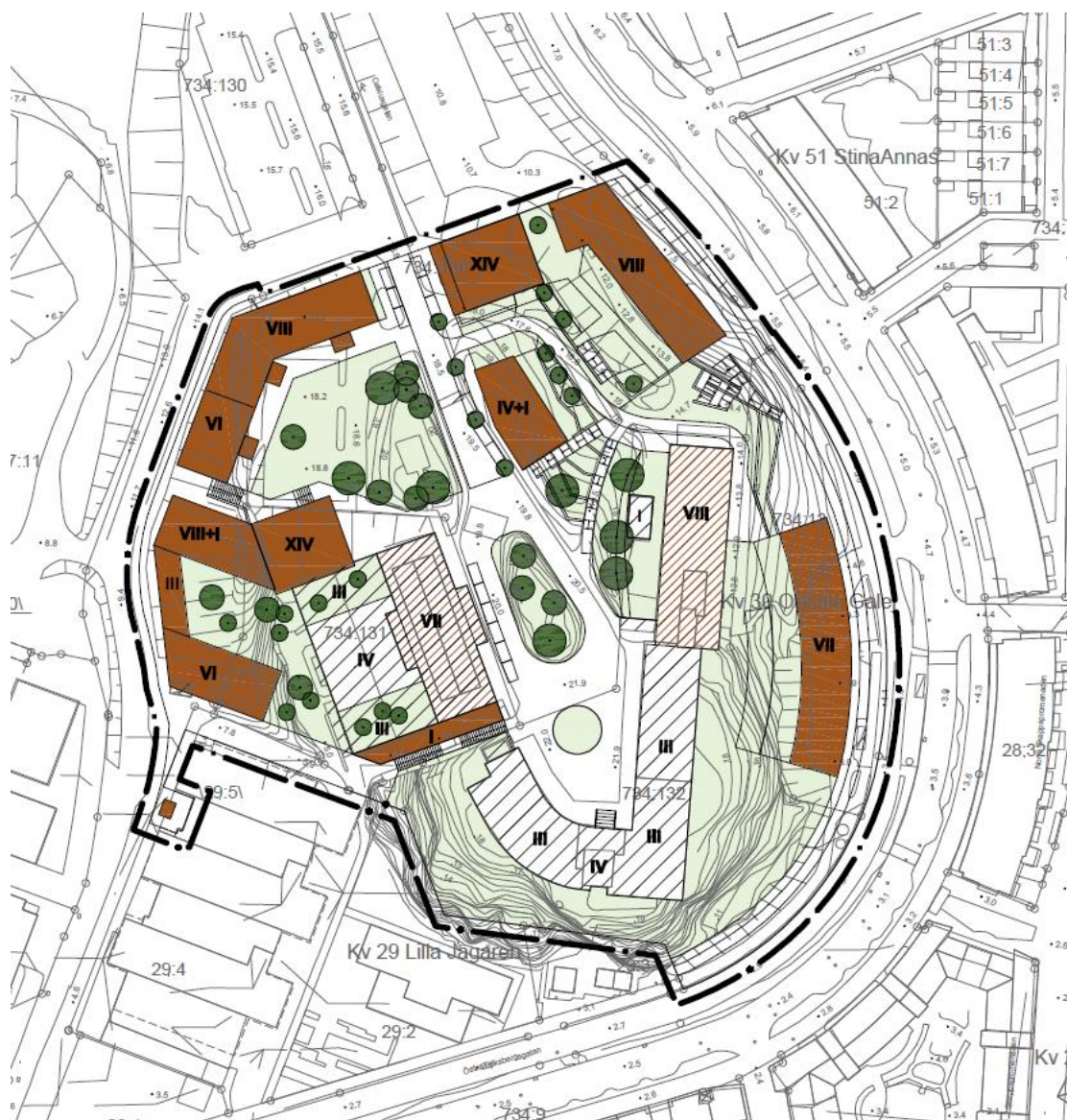
Planförslaget innebär att cirka 500 lägenheter och 2000 kvm lokaler respektive en ny förskola om 4 avdelningar kan byggas i nära anslutning till kollektivtrafik. Planen innebär också att områdets gröna ytor utformas mer sammanhängande med gångstråk genom området och att grönytor, gata och gc-vägar regleras som allmän plats (idag 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 närmst 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 går ut 2016-03-15. Byggnation pågår. Norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete för bostäder och järnvägstunnel vid Säterigatan.

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



Vy från sydöst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.



Illustrationsplan

Överväganden och konsekvenser

Planområdet med omgivning finns beskrivet i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som f.d Eriksbergs varv. En kulturmiljöutredning har därför tagits fram och byggnadernas och områdets kulturhistoriska kvaliteter regleras med planbestämmelser om skydd och varsamhet.

Planområdet är utsatt för bullernivåer över gällande riktvärden men bedöms som ett avstegsområde där bostäder kan göras genomgående in mot tyst eller ljuddämpad sida.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Detaljplanen har inte föregåtts av program. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

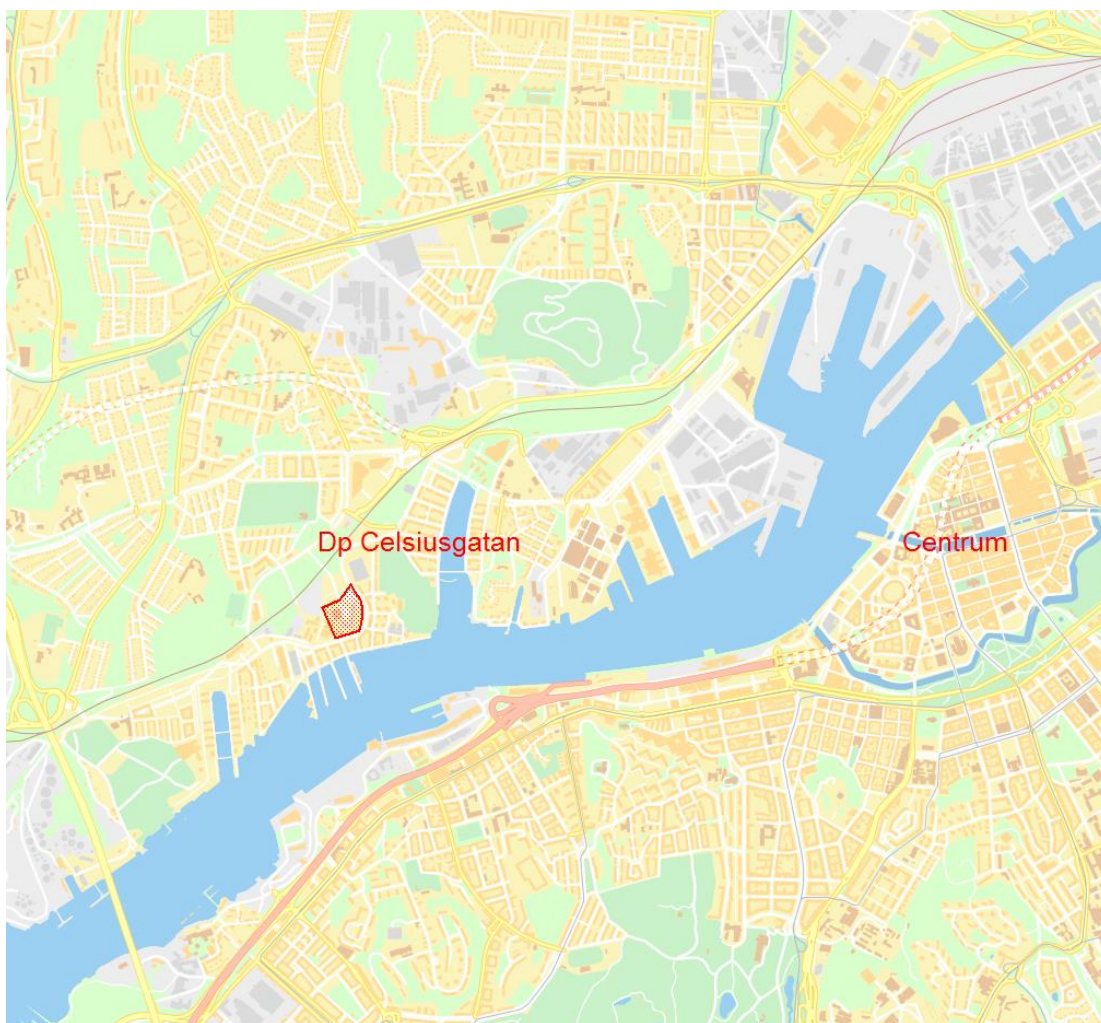
Planens syfte och förutsättningar

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 2,4 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 sid 14* och under *Miljökonsekvenser sid 31*.

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.

Norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete för bostäder och järnvägstunnel vid Säterigatan. Detaljplanen innebär att bebyggelse i 4-7 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 840 bostäder (bostadsrätter och hyresrätter), minst 1000 m² verksamhetsyta och en förskola kan byggas och parkområden och gator kan anläggas. Planen var på samråd under våren 2015 och på granskning under oktober till november.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet omfattas ej av någon idag känd fornlämning eller fyndplats.

Planområdet med omgivning finns beskrivet i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som f d Eriksbergs varv. Miljön består av tre delområden däribland denna östra del med bebyggelsen inom planområdet som utgörs av nya varvskontoret, uppfört på 1940-talet och senare respektive ombyggt efter 1990.

Bebyggelsen används och benämns idag som Eriksbergskontoret (ca 8000 kvm kontor) respektive Donnergymnasiet (ca 6500 kvm för utbildning, 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) 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 sett från söder.



Eriksbergskontoret sett från norr vid huvudentrén.



Donnergymnasiet

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.

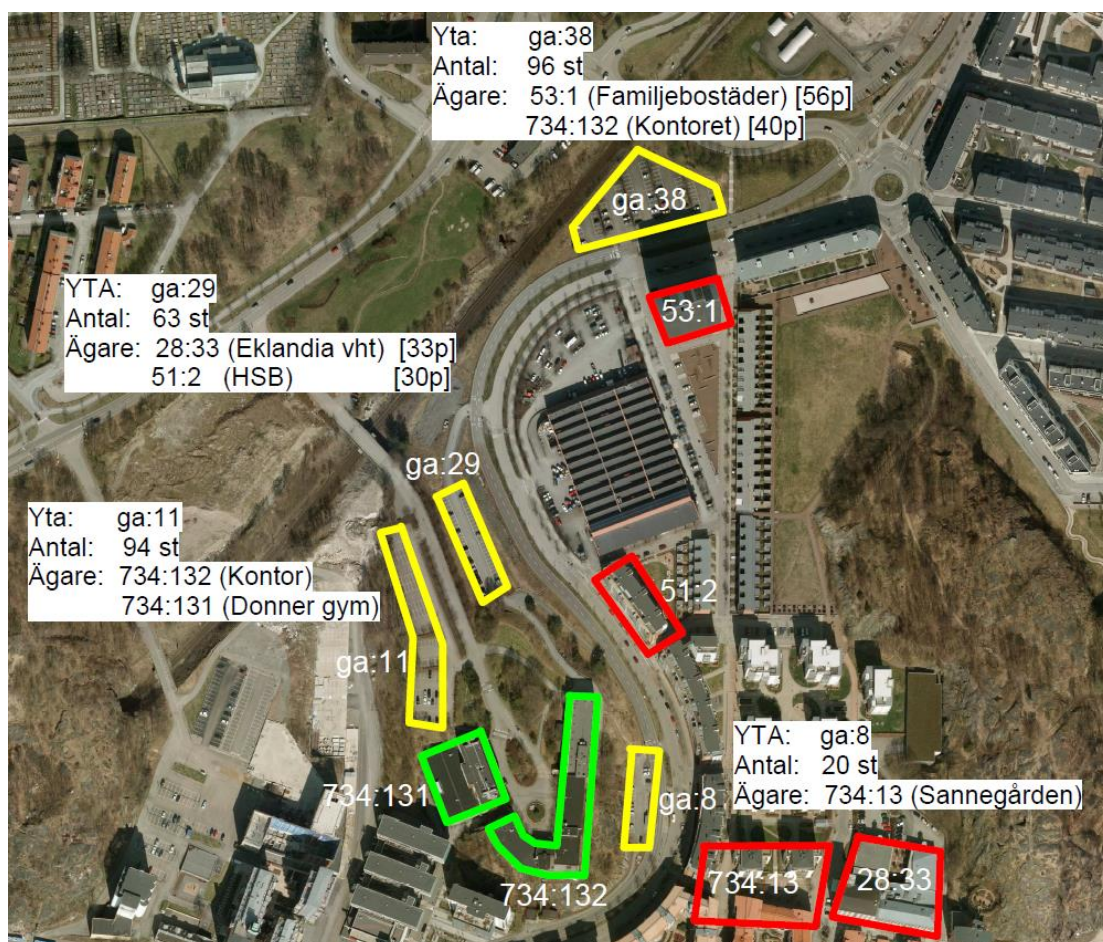
Eriksberg ligger bl a på grund av hamnbanan relativt avskilt från angränsande områden (Kyrkbyn) i norr och planområdet i sig är, bl a med anledning av höjdskillnaderna, dåligt kopplade till Eriksbergsgatan och området söder om. Närmsta större mötesplats i området utgörs av Eriksbergstorget cirka 450 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 nordöst 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).



*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 emellan
byggnaderna från sydväst*



*Upptrampad smitväg ner
till hållplatsen på Östra
Eriksbergsgatan*



*Gc-vägen ner till Östra
Eriksbergsgatan*



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 närhet 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 lektyta 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. Bullerberäkning är gjord för tillkommande bebyggelse, se sid 24.

På hamnbanan nordväst om planområdet transporteras farligt gods. Avståndet dit är ca 150 meter, vilket innebär att planområdet ej ligger inom de zoner som enligt kommunens översiktsplan (fördjupad för sektorn öTransporter med farligt gods från 1998) föreslås kring järnvägar och huvudvägar som utgör transportled för farligt gods.

Luftmiljön inom och i anslutning till planområdet bedöms som god.

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 49 000 kvm BTA möjliggörs i planförslaget varav cirka 13 000 kvm utgörs av befintlig bebyggelse. Av total bruttoyta (ny och del i befintlig bebyggelse) föreslås cirka 38 000 kvm för bostäder vilket motsvarar cirka 500 lägenheter av varierad storlek.

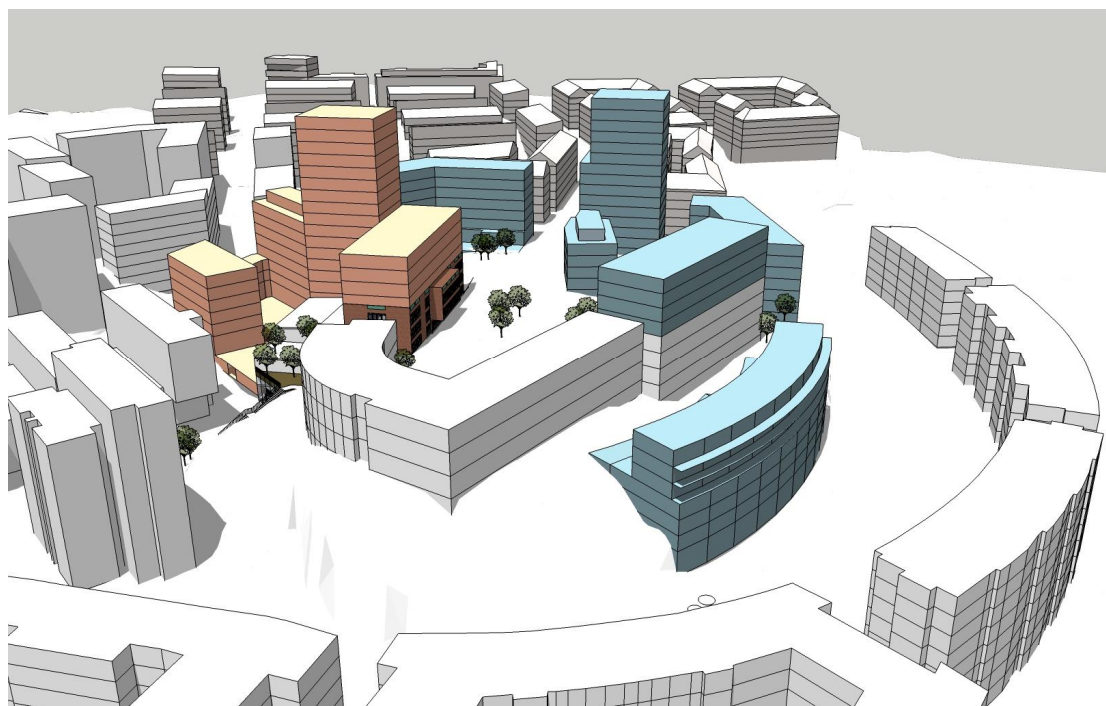
Kvartersmarken inom detaljplanen ägs i huvudsak av Norra Älvstranden Utveckling AB och JPA Sannegården 734:131 AB, endast en mindre del ägs av kommunen. Del av den kvartersmark som ägs av kommunen markanvisas till JPA 2 Fastighets AB, resterande del avses markanvisas ihop med Norra Älvstranden Utveckling 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

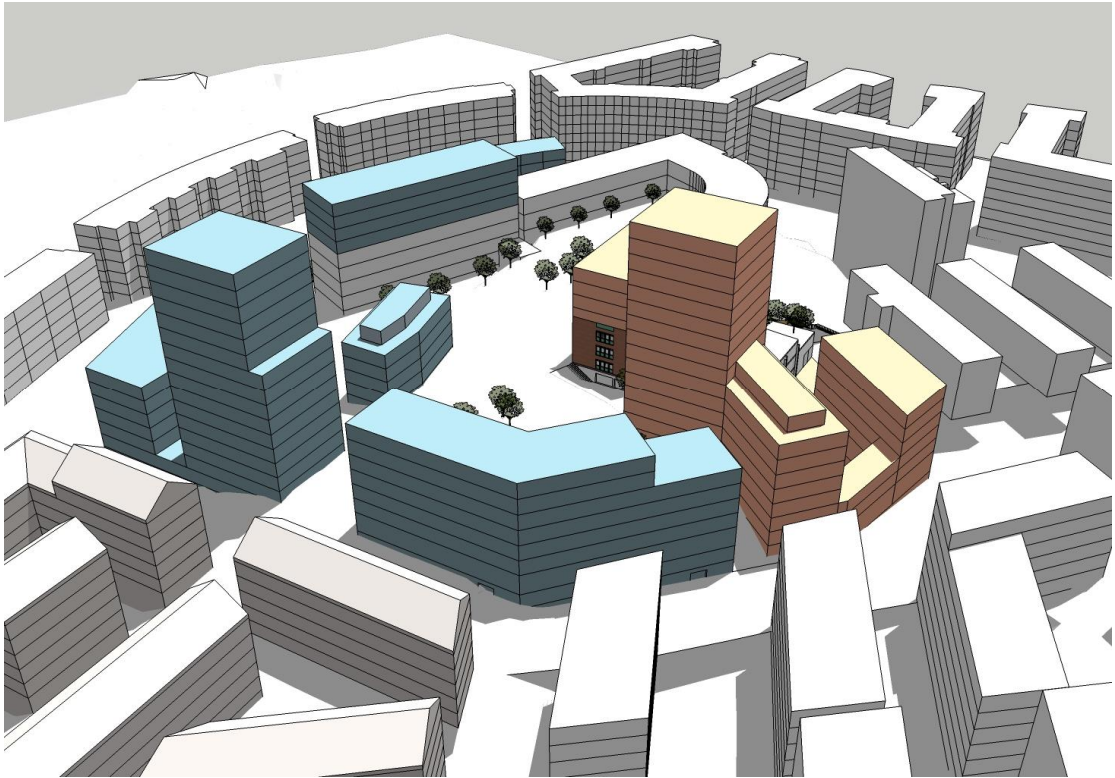
Områdets befintliga och föreslagna bebyggelse kan grovt delas in i fyra kvarter åtskilda av Celsiusgatan och föreslaget gångstråk mellan Bratteråsgatan och Östra Eriksbergsgatan. Längst i söder vid bergets kant utgörs bebyggelsen enbart av befintliga lägre byggnadsvolymer för att längre mot norr trappvis byggas på med ett par våningar och i norra delen av området utgörs av helt ny högre bebyggelse. Byggnadshöjderna varierar mellan 1 till 14 våningar som högst.



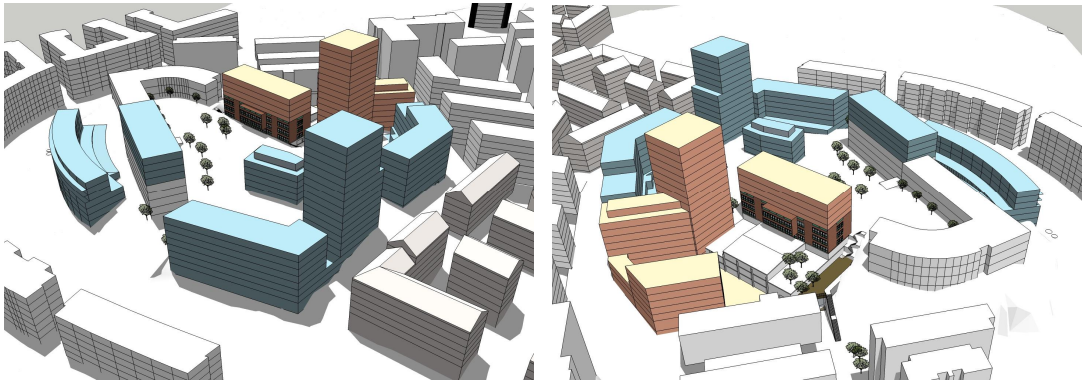
Planillustration med angivna våningsantal (I-XIV) och beteckningar (A-J).



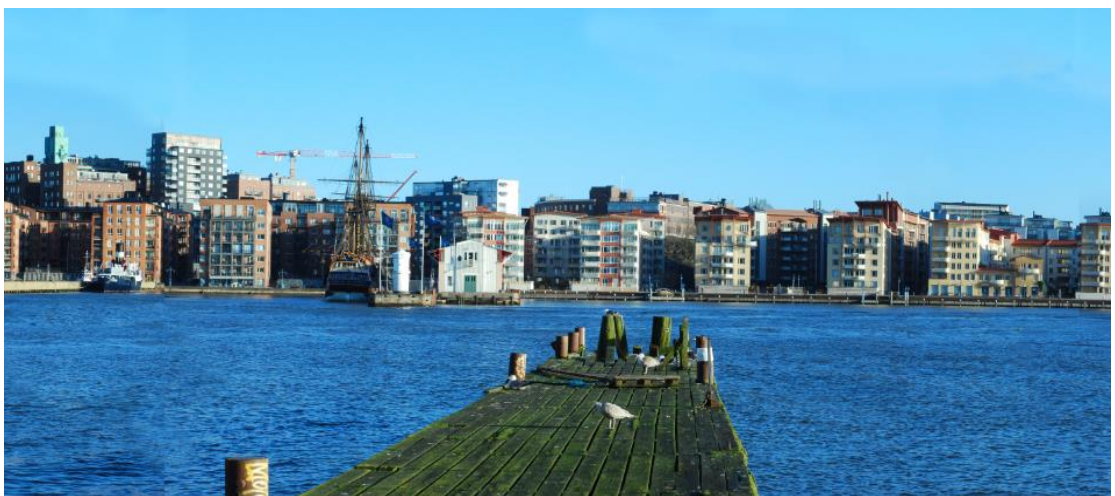
Vy från sydöst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.



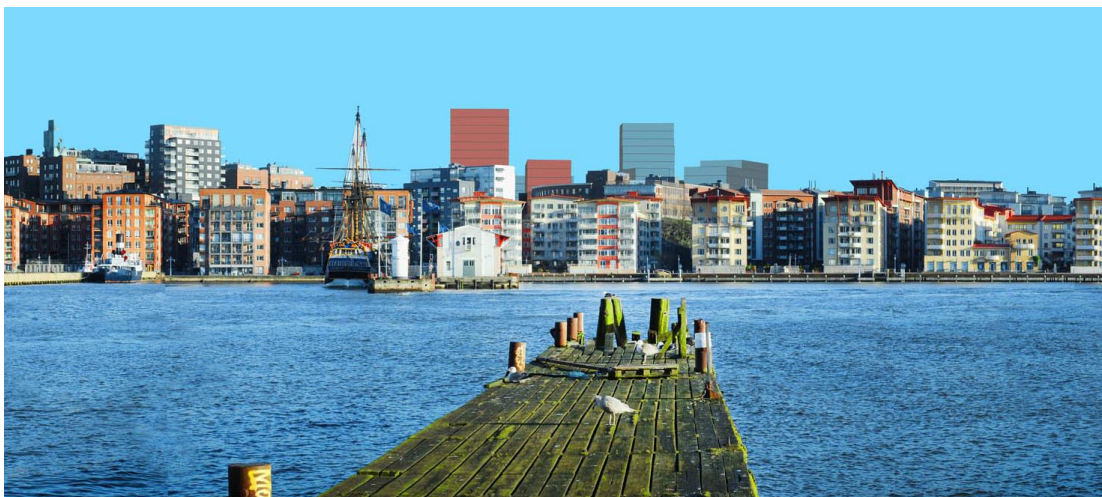
Vy från nordväst som visar detaljplanens möjliga nya byggnadsvolymer.



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



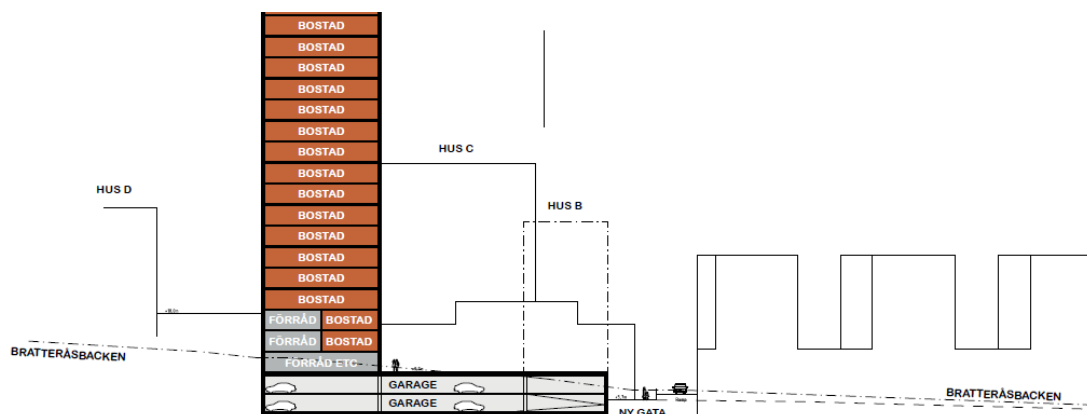
Norra Älvstranden vid planområdet sett från södra sidan av älven i befintligt utseende.



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

Kvarter 1 (i sydväst)

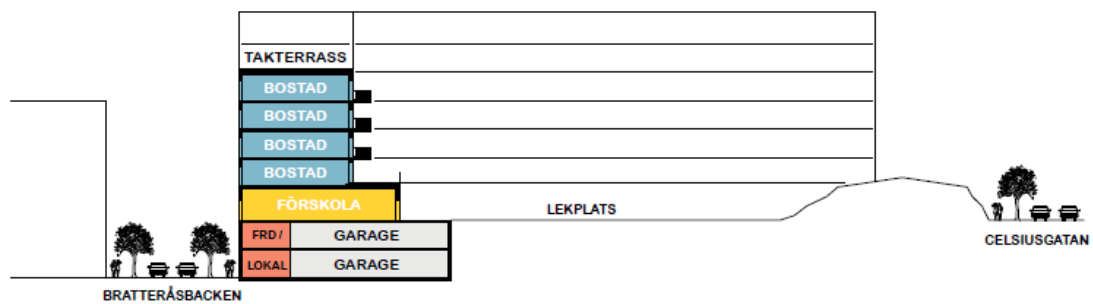
Donnergymnasiet (benämnd byggnad C i illustrationsplanen på sid 15) föreslås byggas på med fyra våningar vilket ger totalt sju våningar utmed Celsiusgatan. Del av byggnaden (hög delen) på sydvästra sidan rivs för att göra plats för en gårdsyta ovanpå befintliga lokaler och söder om densamma möjliggörs 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 plus en indragen våning närmst Bratteråsbacken och med 14 våningar lite längre in från gatan. Byggnad B föreslås i sex våningar och mellan byggnad A och B föreslås en smal byggnadskropp i tre våningar som slutar kvarteret mot gatan.



Sektion genom kvarteret utmed Bratteråsbacken

Kvarter 2 (i nordväst)

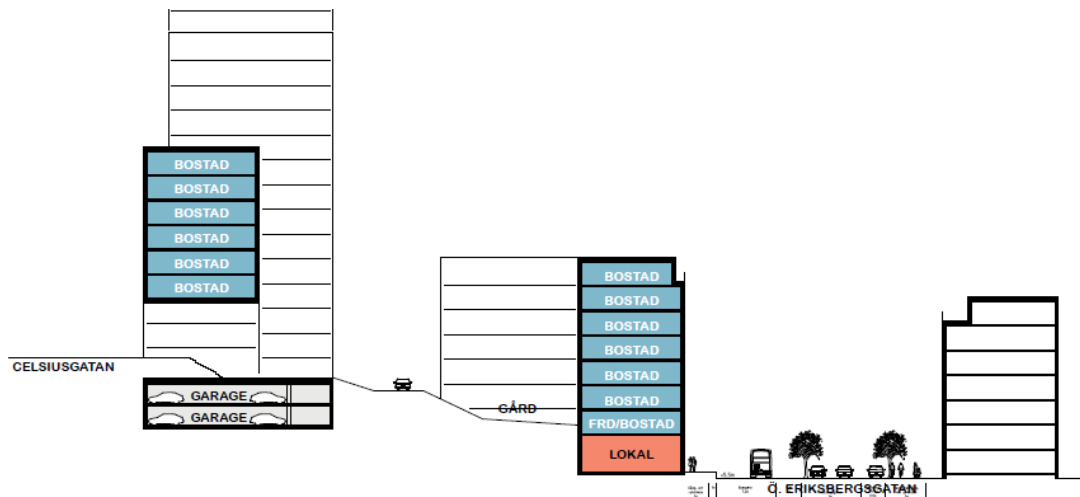
I den nordvästra delen av området föreslås höjdskillnaden mellan Bratteråsbacken och Celsiusgatan tas upp av en byggnadslamell i suterräng utmed gatan. Byggnaden (D) som på så sätt formar gaturummet utmed Bratteråsgatan och skapar en skyddad gårdsida mot sydöst, föreslås inrymma en ny förskola om fem avdelningar. Ovanpå förskolan föreslås bostäder i fyra våningar och under förskolelokalen föreslås lokaler utmed gatan med garage innanför (under del av gården).



Tvärsektion mellan Bratteråsgatan och Celsiusgatan.

Kvarter 3 (i nordöst)

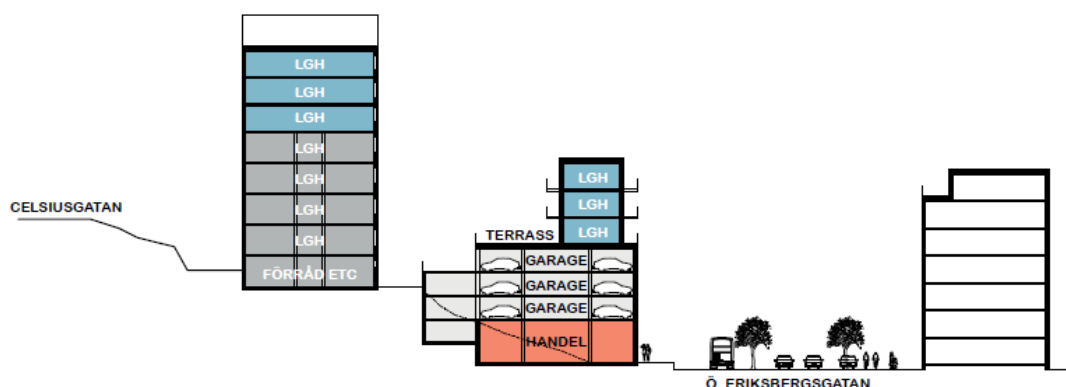
Även i den nordöstra delen av planområdet är nivåskillnaderna stora och ny bebyggelse föreslås utmed Östra Eriksbergsgatan i suterräng med lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen utmed gatan (F) möjliggörs i åtta våningar ovan Östra Eriksbergsgatan och innanför lamellen skapas en bostadsgård underbyggd med garage. Kvarteret inramas samtidigt av ny bebyggelse utmed Celsiusgatan där en lamell (G) i fyra våningar föreslås respektive ett punkthus (E) i 14 våningar. Bebyggelsen föreslås i huvudsak inrymma bostäder.



Tvärsektion mellan Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan.

Kvarter 4 (i sydöst)

I den sydöstra delen föreslås dels en påbyggnad (H) med fyra våningar av den norra delen av Eriksbergskontoret och dels en ny byggnad (J) i sju 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.



Tvärsektion mellan Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan.

Bevarande, rivning

En kulturmiljöutredning (Archidea AB, 2014) har tagits fram 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. 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. Vid planens genomförande föreslås en mindre del av byggnaden på fastigheten 734:131 att rivas.

Skyddsbestämmelser i q1

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

Reglering: Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

Skyddsbestämmelser i q2

Omfattning: Byggnad markerad (a) i bilden nedan.

Reglering: Byggnadens exteriör, dess form, uttryck och dekor med avseende på materialitet så som murverk, sockel av natursten samt detaljer av smide och koppar, ursprungliga dörrar och fönster med beslag, med avseende på upphängning och indelning. Entrémotiv med naturstensplattor, skärmtak, trappa och handledare ska bevaras.

Varsamhetsbestämmelse i k1

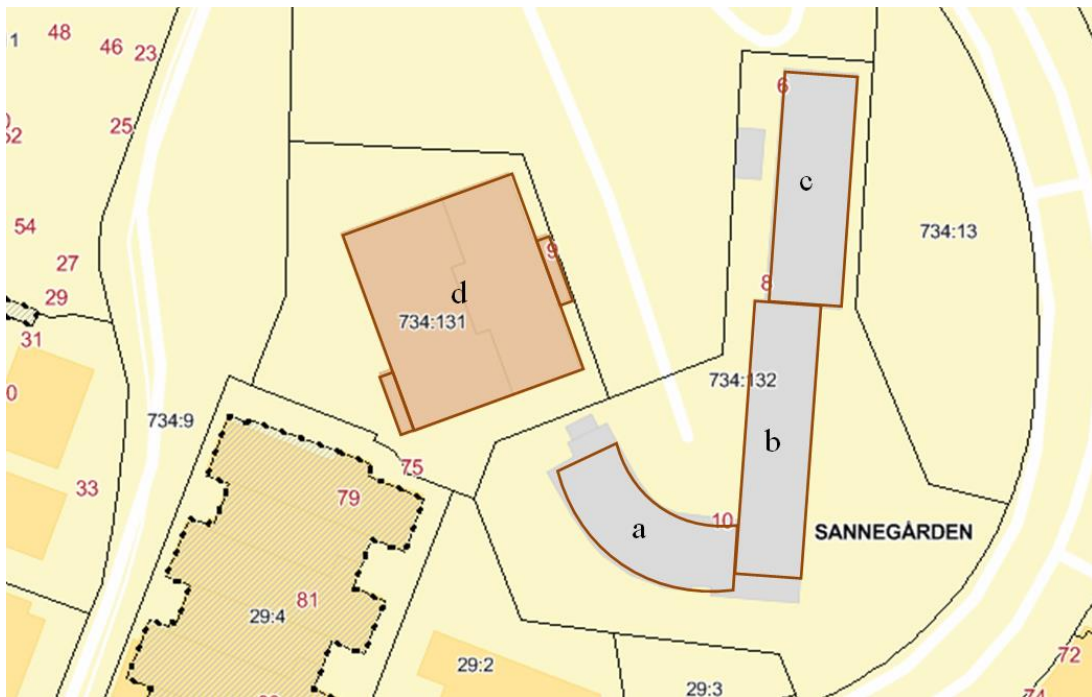
Omfattning: I huvudsak alla befintliga byggnadsdelar inom planområdet, se orange markering (a-d) i bilden nedan.

Reglering: Underhåll och ändring av byggnad ska utföras varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende med hänsyn till byggnadens arkitektoniska egenart, och kulturhistoriska värde. Fasader ska vara av rött tegel. Fönster ska till form, indelning material och proportioner vara lika ursprungliga. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Varsamhetsbestämmelse i k2

Omfattning: Byggnad markerad (a) i bilden nedan.

Reglering: Underhåll och ändring av byggnadens interiör ska utföras varsamt och anpassas till dess ursprungliga utseende med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, och arkitektoniska egenart.



Översikt byggnad (a-d)

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 trädplanteras och utföras med längsgående kantstensparkering. Säterigatan ges en karaktär av stadsgata med dubbelsidig trädplantering och bostadshus förlagda intill gatan. Celsiusgatan föreslås som idag avslutas med en enkelriktad vändyta förlagd runt en vegetationsbegrädd 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 och respektive Bratteråsbacken. En ny entré och trappa föreslås därför mellan Eriksbergskontoret och det som idag är Donnergymnasiet. En ny trappa föreslås även i stråket mellan Östra Eriksbergsgatan och Celsiusgatan respektive mellan Celsiusgatan och Bratteråsbacken.

Tillgängligheten till området för fotgängare och i synnerhet rörelsebegränsade personer är i dessa 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.

Östra Eriksbergsgatan

Detaljplanen inkluderar även en remsa utmed Östra Eriksbergsgatan som idag utgörs av kvartersmark och därmed ej är reglerad som allmän platsgata. 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. Om- och utbyggnaden är ej färdigstuderad vilket innebär att någon exakt sektion ännu ej finns framtagen. Tillsvidare är utgångspunkten för denna detaljplan att Ö Eriksbergsgatan kommer att bli runt 33 meter bred från dagens östra fastighetsgräns. Innan planen skickas ut på granskning behöver detta mått därmed fastställas och huruvida dagens hållplatsläge skall ändras.

Parkering / cykelparkering

Dagens markparkeringar inom och i anslutning till planområdet föreslås ersättas och kompletteras med parkeringsgarage på egen fastighet, under eller ovan mark. Sifferorna 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.

Genom att möjliggöra en yta för uppställning av bilpoolsbilar så har antalet platser kunnat reduceras något. Parkering för besökare kan ske som kantstensparkering utmed de allmänna gatorna i området. Cykelparkering anordnas i cykelrum i byggnadernas bottenvåningar.

Den föreslagna bebyggelsen med bostäder, kontor, skola och centrumverksamhet har ett behov av totalt 470 parkeringsplatser (inkl. besöksplatser) enligt planerad utbyggnad där bostäder står för cirka 75 procent av planens möjliga byggvolym. I denna parkeringssumma ingår även 110 platser för att ersätta befintliga gemensamhetsanläggningar (markparkeringar) 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 (i varje hörn) inom planområdet. Garagen i väster nås från Bratteråsbacken och garagen i öster nås från Celsiusgatan.

Inom kvartersmark ska även cykelparkering kunna lösas. Behovet är totalt 1250 cykelplatser vilka anordnas i cykelrum i byggnadernas bottenvåningar.

Tillgänglighet och service

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 till stora delar behålls, kompletteras och utvecklas som lek och rekreationsytor. I västra delen av planområdet utmed Bratteråsbacken tas befintlig grönslänt i anspråk för ny bebyggelse.

I nordvästra delen av planområdet föreslås en ny förskola med förskolegård placerad i sydöst kring befintligt bevuxet höjdparti. 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.

Öster om Celsiusgatan föreslås befintliga slänter och vegetation sparas ut och nyttjas som bostadsgård, gång- och rekreationsytor. Del av ytan i söder föreslås underbyggas med garage under ett planterbart bjälklag. Då delar av ytorna ska hållas tillgängliga för angörings- och gångtrafik är det av vikt att en grön karaktär eftersträvas. Särskilt värdefulla träd föreslås sparas och de allmänna ytorna skall planteras.

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

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bratteråsbacken och Östra Eriksbergsgatan. En dagvattenstudie kommer att tas fram inför granskning av planen i syfte att ligga till grund för utformning och dimensionering av lämpliga dagvattensystem inom planområdet.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Planen har bestämmelse som anger att dagvatten skall tas om hand och fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning.

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.

Avloppsnätet 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. Särskild

utredning måste göras beträffande behovet av eventuellt utökad kapacitet i befintlig spillvattenpumpstation.

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 är tillräcklig för tillkommande bebyggelse, förutsatt att fjärrvärme ansluts istället för uppvärmning med el.

Utmed Bratteråsbacken finns idag en transformatorstation som behöver flyttas till ett nytt läge inom angränsande fastighet söder om befintligt läge. Ett alternativt läge kan också vara att inrymma stationen i en av byggnaderna i det nordvästra kvarteret inom planområdet. Inför granskning av planen kommer ett av lägena att väljas och studeras vidare.

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

Övriga ledningar

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

Avfall

Sophantering löses inom fastigheten och miljörum placeras lätt åtkomligt för sophämtning direkt i gatunivå.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En berg- och geoteknisk undersökning har utförts (Ramböll, 150618) 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 jordmäktigheterna 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 2015-08-28) i samband med angränsande detaljplan för Säterigatan. 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.

Beräkningarna av stomljud och vibrationer är gjorda med Trafikverkets föreslagna tunnelkonstruktion som förutsättning. Tunneln föreslås vara opålad i den del som inte grundläggs direkt på berg. Om denna del av tunneln istället pålas så kan förhållandena förbättras marginellt beträffande vibrationer och stomljud.

Markmiljö

En markmiljöutredning kommer att tas fram inför granskning av planen.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar eller andra kulturminnesvärden finns inom området.

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 om 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 kommer att tillämpa 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 följs alltså inte kommunens nuvarande bullerpolicy utan istället tillämpas 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, 141008 och reviderats 160111) 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 är antagits och vunnit laga kraft). Beräkningar har genomförts i två alternativa volymutformningar, ett huvudförslag och en alternativ volym.

Resultatet av beräkningarna visar att en stor del av bostadshusen behöver tillämpa avsteg med luddämpad sida, alternativt att vissa hus byggs för mindre bostäder (0,35 m² (gäller ljudnivåer > 60 dBA)). Vid luddämpad sida ska denna inte utsättas för höga maximala ljudnivåer under natten. Den väg som kan orsaka högre maximala ljudnivåer är Celsiusgatan som går inom planområdet. Celsiusgatan som vid berörd sträcka endast trafikeras av boende inom planområdet, har mycket liten risk att orsaka

höga ljudnivåer nattetid, varav risken bedöms som försumbar. Gällande 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 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 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/exploator 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.

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 mm. 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 då del av marken planläggs som allmän plats gångväg.

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 och berörda fastigheter kommer att behöva lösa sitt parkeringsbehov på en annan plats. De fastigheter som idag är delägare i parkeringsanläggningarna ga:11 och ga:29 är Sannegården 28:33,

Sannegården 51:2, Sannegården 734:131 och Sannegården 734:132. Parkeringsbehovet kan lösas genom att deläggande fastigheter i Sannegården ga:11 och ga:29 blir delägare i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:8, vilken då omprövas av lantmäterimyndigheten. Deläggande 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 734:13, 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 734:130 och 743:13 innan detaljplanens antagande teckna avtal med alla delägare av de tre gemensamhetsanläggningarna avseende omprövning hos lantmäterimyndighet och kostnader förenade med de ändrade parkeringsanläggningarna.

Servitut

Inom fastigheten Sannegården 29:4 finns ett officiälservitut (1480K-2001F335) 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) 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) 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i 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 734:9

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

Sannegården 734:13

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

Sannegården 734:130

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

Del av fastigheten (3D-utrymme) behöver regleras över till Sannegården 734:131 för kvartersmark.

Sannegården 734:131

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

Del av fastigheten Sannegården 734:130 (3D-utrymme) behöver regleras över till Sannegården 734:131 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 ska tecknas 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 genomförandavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och JPA. Genomförandavtalet 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.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sannegården 734:131 innan detaljplanen antas.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och Norra Älvstranden Utveckling AB. Genomförandeavtalet 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.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sannegården 734:132 innan detaljplanen antas.

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: 3 kvartalet 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2017

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 uppväxta 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 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 sam-

tidigt 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att 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 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 bedöms öka något men samtidigt kommer utbyggnaden av området innebära att dagvatten tas om hand och renas innan det avleds till kommunens dagvattennät.

Buller

Sammantaget 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.

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 gatanläggningar 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 alternativt kommunintern markupplåtelse, samt kostnader för ränta, avskrivningar och drift. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

JPA

JPA ansvarar för de kostnader som planerad bostadsbebyggelse innebär; t ex utredningar inför byggnation, lantmåteriförrättning, markberedning, ledningsomläggning, husbyggnad, markförvärv och exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Norra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för de kostnader som planerad bostadsbebyggelse innebär; t ex utredningar inför byggnation, lantmåteriförrättning, markberedning, ledningsomläggning, husbyggnad och exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats och för omläggning av Hamnbanan.

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

Hanna Andersson
Exploateringsingenjör