



/MH

Detaljplan för
**Utveckling av handel och bostäder vid
Frölunda Torg**
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Antagen av ~~SE~~/BN den 5/9 2006
§ 497 / AL
Laga kraft den 19/12 2006. /MH

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Diligentia AB, som ägare av fastigheterna som omfattar köpcentrum vid Frölunda Torg med parkeringsplatser, avser att utveckla den nuvarande anläggningen och har inför den omfattande förändringen som planeras begärt att byggnadsnämnden upprättar detaljplan. Till detta kommer att spårvagnshållplatsen, som idag är av undermålig kvalitet, snarast behöver uppgraderas, såväl ur trygghetssynpunkt som till funktion.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Frölunda Torgs köpcentrum med tillhörande parkeringsplatser. Planen skall också ge utrymme för en upprustning av spårvagnshållplatsen och en omgestaltning av torgytan samt möjliggöra bostadsbebyggelse längs spårvägen norr om köpcentrumet.

Förslag

Förslaget innebär en utökad byggrätt för köpcentrumet med omgivande ytor för att ge utrymme för handel, upplevelsecentrum, kontor och bostäder samt ytterligare parkering på mark och i parkeringshus. Därtill kommer upprustning och förbättring av spårvagnshållplatsen och torgplatsen.

En utbyggnad av Frölunda Torg enligt ovan medför ökade trafikmängder vilket ger stora effekter i det närmaste lokalvägnätet, huvudsakligen på Marconigatan och Lergöksgatan. En kapacitetsförstärkning av korsningar samt nya cirkulationsplatser, trevägskorsningar och busskörfält mellan leden och Lergöksgatan föreslås därför för att undvika köbildningar. För att klara utökade trafikmängder på Västerleden ges utrymme för en framtida utbyggnad till sex körfält.

Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. I planarbetet har ett flertal intressenter/aktörer varit representerade och ett antal arbetsgrupper med inriktning av erforderliga delutredningar medverkat.

INNEHÅLL

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Program för utveckling av Frölunda Torg, februari 2005
- Programsamrådsredogörelse med förteckning över samrådsrets, juni 2005
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse med förteckning över samrådsrets, maj 2006
- Gestaltningsprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning med riskanalys, Enviro, september 2006
- Bilagor till MKB (riskanalys och utredning ang luftföroreningar från fordonstrafik vid Frölunda Specialistsjukhus), maj 2006

Utredningar:

- Trafik och parkering, WSP, februari 2005
- Handelsutredning, Inregia, januari 2005
- Kulturhistorisk förstudie, Göteborgs Stadsmuseum, oktober 2004
- Spårväghållplatsen och torgplatsen i Frölunda centrum, White, januari 2005
- Geoteknisk utredning, Flygfältsbyrån, januari 2006
- Dagvattenutredning, Ramböll, april 2006

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget vid Frölunda Torg i Västra Frölunda, ca 7 km sydväst om Göteborgs centrum.



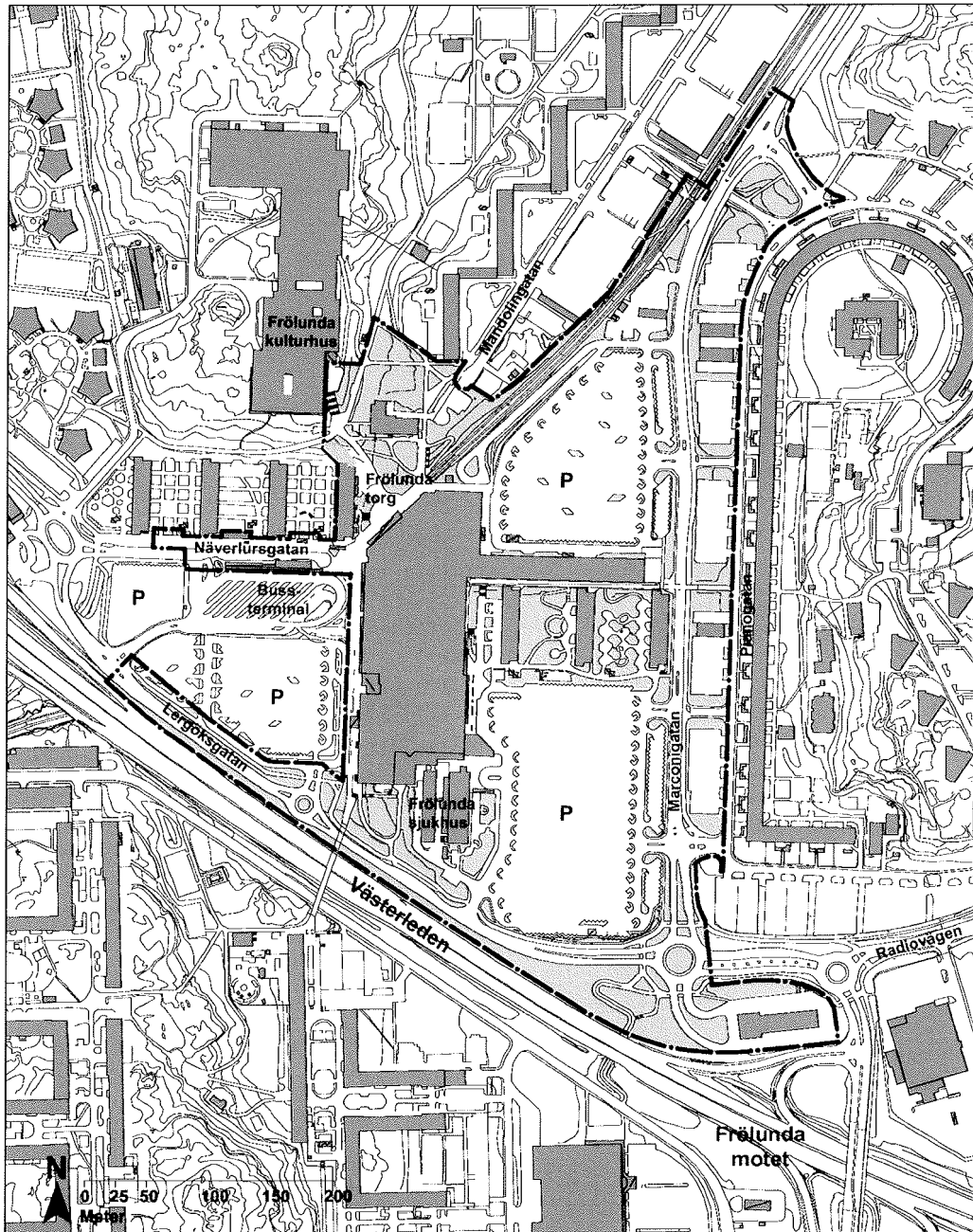
Göteborgs centrum

Frölunda Torg

Frölunda Torgs läge i regionen

Areal och markägförhållanden

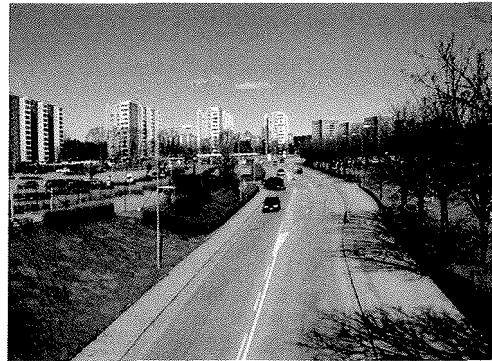
Planområdet omfattar cirka 18,5 ha och ägs i huvudsak av privata markägare. Frölunda Torgs köpcentrum, inklusive Frölunda Specialistsjukhus och parkeringsytorna ägs av Diligentia köpcentrum AB. Bostadsfastigheterna omedelbart väster och öster om köpcentrumet ägs av Bostads AB Poseidon och övrig mark som torgytan, spårvägen samt väg- och gatumark ägs av Göteborgs kommun.



Översikt med planområdet markerat



Bussterminalen väster om planområdet



Marconigatan avgränsar i öster



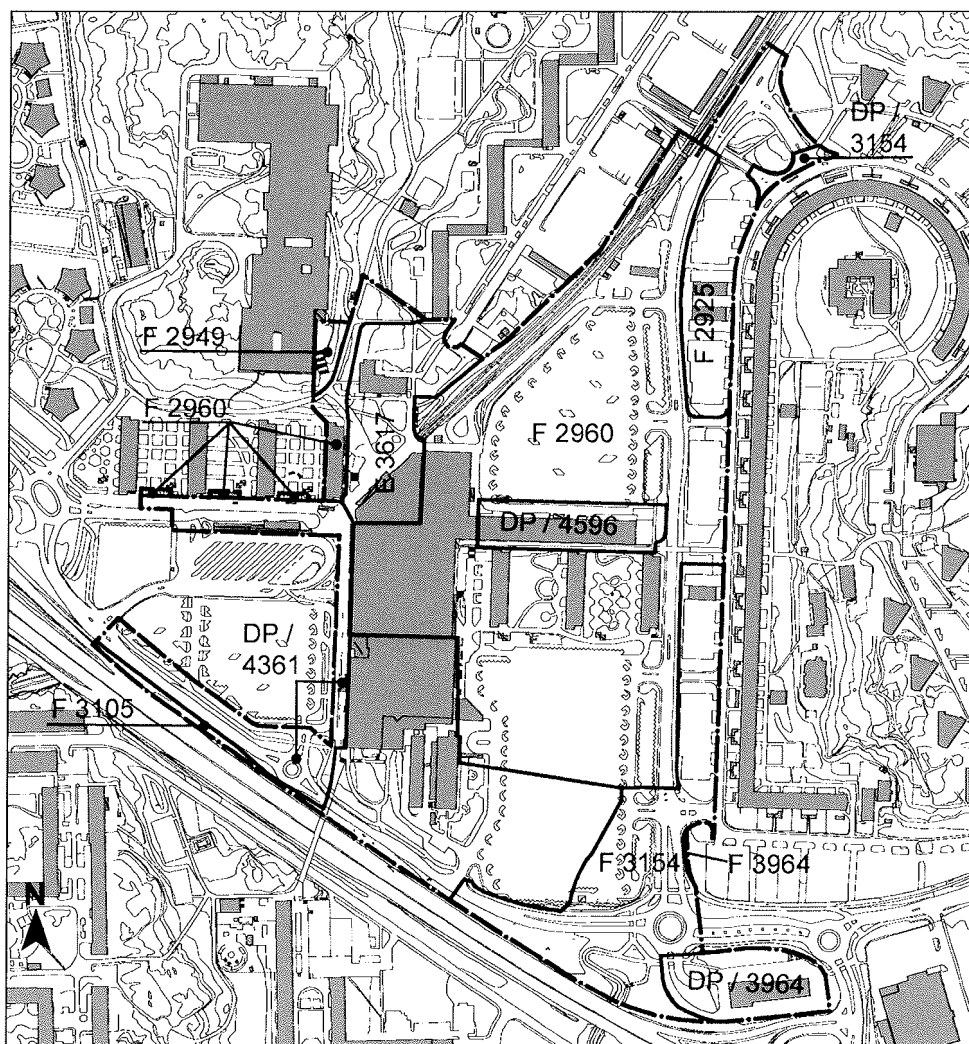
Västerleden söder om planområdet



Spårvägen längs den norra gränsen



Frölunda Torg sett ifrån söder



Gällande detaljplaner inom planområdet.

Gällande planer

För planområdet gäller följande detaljplaner. Planernas genomförandetid (med undantag för DP/4596) har gått ut.

- DP/4596, laga kraft 2001, anger centrumändamål för den östra delen av köpcentrumet norr om Poseidons tre bostadshus. Genomförandetiden löper till 2006-09-21.
- DP/4361, laga kraft 1998, anger busstorg för bussterminalen längs Näverlursgatan, lokalgata inom allmänplatsmark för Näverlursgatan samt gågata inom allmänplatsmark längs köpcentrumets östra fasad.
- DP/3964, laga kraft 1992, parkering för bostadsändamål och bilservice.
- E 3617, laga kraft 1984, anger park, plantering, lekplats och dyl. inom allmänplatsmark för befintlig torgyta, i övrigt centrumändamål. Outnyttjad byggrätt för centrumändamål vid fritidsgården och vid spårvägens tunnelmynning.
- F 3154, laga kraft 1965, anger trafikändamål inom befintligt vägområde längs Marconigatans södra, samt Lergöksgatans östra ände, samt parkerings- ändamål inom befintlig parkeringsplats.

- F 3105, laga kraft 1964, anger centrumändamål samt ytor för trafik och parkering.
- F 2960, laga kraft 1960, anger centrumändamål för köpcentrumet och parkeringsplatserna, bostadsändamål och skola inom Poseidons bostadshus öster respektive väster om köpcentrumet samt trafikändamål längs spårvägen. Marconigatan har beteckningen gata inom allmänplatsmark och området mellan torget och kulturhuset anger park, planetring, lekplats och dyl. inom allmänplatsmark.
- F 2949, laga kraft 1959, anger allmänt ändamål för Kulturhuset och ytan närmast söder om.
- F 2925, laga kraft 1959, anger parkeringsändamål inom befintlig parkering längs Marconigatan.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger "Blandad stadsbebyggelse", d v s en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel mm. Närmast omgivande områden är redovisade som "Huvudsakligen bostäder", d v s bostäder samt bostadsanknuten service.

Program för planområdet

Program för planområdet har tidigare upprättats i februari 2005 och godkänts av byggnadsnämnden 2005-06-14. I programmet redovisas utgångspunkter, ambitioner och förslag till utveckling av Frölunda Torg med syftet att klargöra planeringsförutsättningarna för en fortsatt långsiktig utveckling av Frölunda Torg med omgivning. Programmet skall således ses både som program för utveckling av Frölunda Torg i ett vidare och tidsmässigt längre perspektiv och som program inför detaljplanering för genomförande i ett kortare tidsperspektiv av Diligentias aktuella planer.

Byggnadsnämnden har beslutat att programmet kan ligga till grund för detaljplanearbetet med följande bearbetningar:

- Utrymme för utbyggnad av Västerleden beaktas.
- Läget på parkeringsdäcket öster om sjukhuset studeras om för att ge utrymme åt sjukhusentrén och minska störningarna.
- Kontakten mellan spårvagnshållplatsen och bussterminalen förbättras med klimatskydd, gena kontakter studeras.
- Kontakten med Kulturhuset studeras ytterligare ur tillgänglighetssynpunkt.

Utredningar kring buller, trafik och parkering, miljökonsekvenser och risker fördjupas under detaljplaneskedet. Trygghetsfrågorna skall fortsatt noga bevakas. Finansierings- och genomförandefrågorna behandlas parallellt med planprocessen.

Riksintressen

Västerleden omedelbart söder om planområdet är av riksintresse för vägtransporter. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Västerleden är också en primär led för farligt godstransporter.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt med nivåskillnader på ca 5 meter mellan den norra och södra delen. Undantaget är en liten bit av den nordvästra delen (1) som sluttar upp mot Frölunda kulturhus ca 40 m ö h. Mellan denna punkt och den lägre södra delen av området är nivåskillnaden ca 10 meter.

Vegetationen är av mycket begränsad omfattning och återfinns till större delen i form av enstaka träd och buskar längs Västerleden (2) i söder och kring kulturhuset i nordväst. Där utöver finns planterade gårdar (3) mellan de höga vita bostadshusen i områdets mitt. Trädplanteringar finns också längs Lergöksgatan och Marconigatan.



Planområdet sett ifrån söder. Vegetation 1-3, Bebyggelse A-D

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har gjorts under september och oktober 2005. Planområdet är i huvudsak flackt och marknivån varierar mellan +31,5 och +34,5. För huvuddelen av parkeringsytorna ligger marknivån mellan ca +31,5 och +33. Området består till största delen av lera, där djupet till fast botten eller berg varierar mellan ca 6 och 26 m. De grundaste djupen finns i den sydvästra delen av området samt områdets nordöstra hörn. Leran är lös och svagt överkonsoliderad till överkonsoliderad i de övre lagren, men övergår mot djupet till att vara halvfast med en avtagande konsolideringskvot. De uppmätta porvattentrycken visar på ett artesiskt tryck i förhållande till ursprunglig marknivå, d v s att grundvattenströmningen är uppåtriktad.

Under ca 5 – 10 cm asfalt finns ett ca 1 – 2 m tjockt lager med fyllning/överbyggnadsmaterial av sten, grus och sand. Därunder följer en ca 0,5 – 1,2 m tjock torrskorpelera som följs av ett mellan ca 9 – 15 m tjockt lager med lera. Under leran finns ett mellan ca 2 – 6 m tjockt lager med friktionsjord ovan berg.

Under åren har det förekommit relativt stora sättningar i området. Analysen visar dock att rådande spänningar i leran är klart lägre än den spänningsnivå vid vilken sättningar utbildas. Inga beräkningar eller bedömningar avseende framtida sättningar har därför utförts. Innan detta görs bör kompletterande undersökningar utföras i syfte att klargöra rådande förhållanden.

I samband med detaljprojekteringen bedöms att följande undersökningar behöver utföras:

- Upptagning av ostörda prover på leran för att verifiera lerans förkonsolideringsstryck via kompressionsförsök, CRS
- Installation av grundvattenrör för att erhålla information om den underliggande friktionsjordens grundvattentryck
- CPT-sondering för att identifiera eventuella vattenförande skikt i leran
- Slagsondering i syfte att erhålla ytterligare information om djup till berg eller fast botten i området.

Markföroreningar

Idag finns två kända områden med förorenad mark, dels i områdets nordöstra del där marken nu är renad till ”mindre känslig markanvändning” och dels vid Poseidons hus längs Näverlursgatan där tjärasfalt påträffats med troligtvis för höga halter av skadliga ämnen (Cancerogena PolyAromatiska Kolväten PAH).

Markradon

Området är beläget inom lågriskområde för radon. Byggnader där personer stadigvarande vistas behöver därför inte utformas med radonsäkert utförande såvida detaljerad radonundersökning inte visar annat.

Fornlämningar och kulturhistoria

Stadsmuseet har i anslutning till programarbetet utarbetat *Frölunda Torg – en kulturhistorisk förstudie* i vilken olika delar av bebyggelsen inom området beskrivs. Förstudien ger förslag till kulturhistoriskt och arkitektoniskt betydelsefulla element som föreslås värnas.

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar, men gränsar till lämningarna av f d Ekebäcks by vid kulturhuset.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av köpcentrumet (A), Frölunda Specialistsjukhus med bostäder i de övre våningsplanen (B), fritidsgården (C) samt fyra av Poseidons höga bostadshus (D), se flygbild ovan.

Köpcentrumet är utformat som en tvåvånings, röd, tegelbyggnad med entréer mot norr, öst och väst. Komplexet omfattar totalt ca 3000 kvm dagligvaruhandel och ca 33 000 kvm sällanvaruhandel. Till köpcentrumets kunder står ca 2150 parkeringsplatser till förfogande, samtliga i form av markparkering som omgärdar byggnaden på tre sidor. I byggnadens övre plan liksom i vissa bostadshus nedre våningsplan finns kontor och andra verksamheter inrymda. Kontorsytan motsvarar ca 9500 kvm. Köpcentrumet invigdes 1966 och har sedan dess byggts ut /om i två omgångar, -78 respektive -84.



Köpcentrumets fasad och entré mot väster



Fasad mot norr respektive entré mot öster

Poseidons lamellhus är uppförda i 12 våningar med vita betongelement. Varje hus innehåller ca 100 lägenheter. Därtill kommer de lägenheter som är belägna i de övre 12 våningarna på sjukhusbyggnaden som med sina totalt 17 våningar fungerar som ett landmärke för Frölunda Torg. Byggnaden har liknande utformning med vita betongelement och regelbunden fönsterplacering. De fem lägre våningarna används av Frölunda specialistsjukhus. Byggnaden ligger söder om köpcentrumet och nås från parkeringsytan i öst.

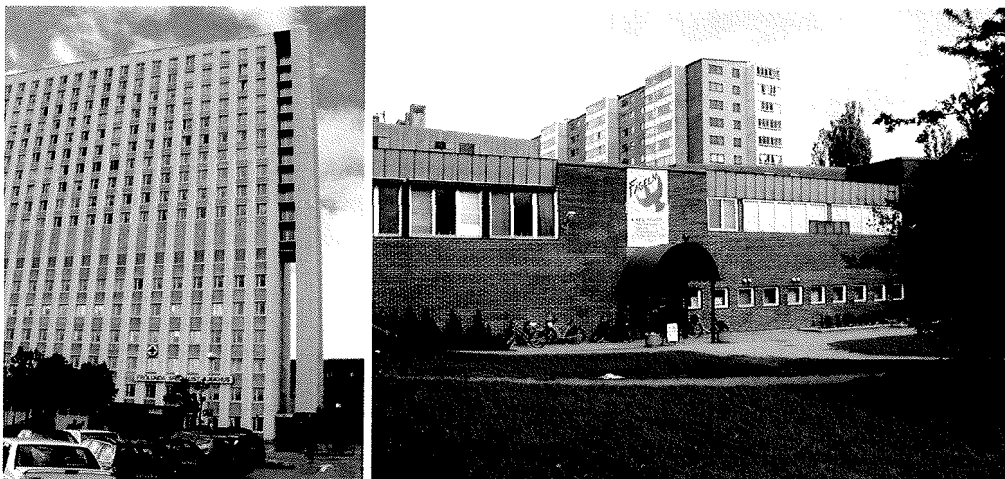
Fritidsgården som ligger i nära anslutning till torget, mellan köpcentrumet och Kulturhuset, är en röd tegelbyggnad i två våningar med entré mot söder. Byggnaden uppfördes i slutet på 70-talet.

I planområdets norra del finns idag ett gatukök och en bilvårdsanläggning. Dessa förutsätts få en annan lokalisering för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

I direkt anslutning till planområdet ligger Frölunda kulturhus. Byggnaden innehåller bibliotek, simhall, sporthall, utställnings- och konferensrum mm.



Poseidons bostadshus öster respektive väster om köpcentrumet



Frölunda specialistsjukhus respektive fritidsgården mellan köpcentrumet och kulturhuset.

Kollektivtrafik

Frölunda Torg är en viktig knutpunkt kollektivtrafiksystemet i sydvästra Göteborg med tre spårvägslinjer och ett drygt femtontal busslinjer i stjärntrafik anslutande i spårvagnshållplatsen och bussterminalen som båda ligger inom planområdet. Kollektivtrafikkontakterna med centrum respektive omgivande stadsdelar söder och väster om Frölunda är mycket goda.

Spårvagnshållplatsen ligger i direkt anslutning till köpcentrumet under själva torget och kan betraktas som delvis underjordisk med en sida mot fria luften och med hållplatsen i direkt kontakt med köpcentrumet från norrgående spår. Omedelbart söder om hållplatsen finns en vändslinga under parkeringen. Hållplatsen upplevs idag mycket otrygg och är i behov av en upprustning och förbättring.

Bussterminalen ligger direkt väster om köpcentrumet längs med Näverlursgatan. I terminalen tillämpas sk stjärntrafik, dvs samma avgångstider för flera linjer och därmed också ungefär samtidig ankomst. Något som underlättar ”snabba” byten mellan busslinjerna men också innebär hård punktbelastning på in- och utfarter.



Spårvagnshållplatsens norra öppning

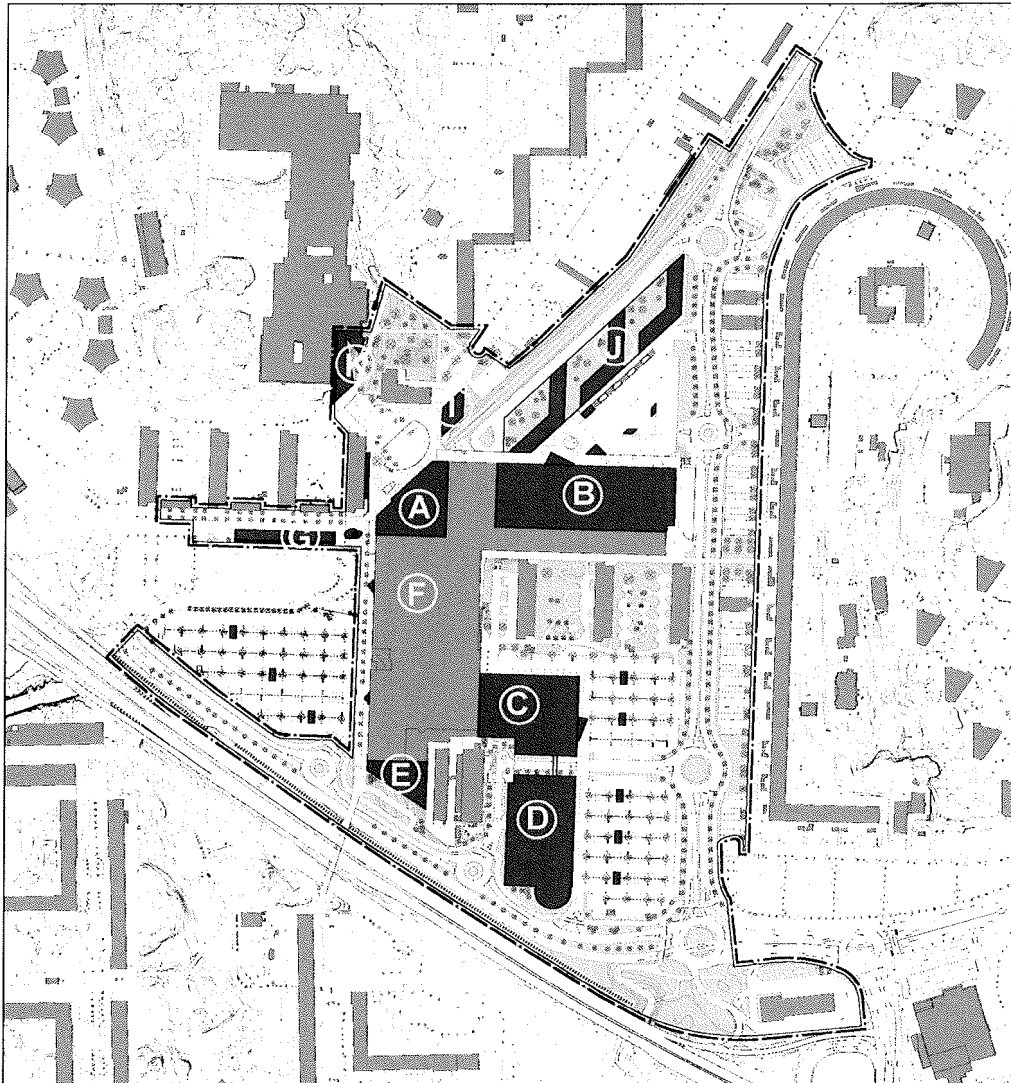
Service

Frölunda Torg är tillika stadsdelscentrum och regionalt köpcentrum med butiker, restauranger och serviceställen. Marknadsområdet med ca 200 000 invånare omfattar västra Göteborg och antalet besökare uppgår till drygt 9 miljoner per år. I anslutning till de kommersiella ytorna finns servicefunktioner som apotek, sjukvård, bank, arbetsförmedling mm. Frölunda Torg är en betydande arbetsplats med 115 arbetsställen och ca 1200 anställda.

I direkt anslutning till planområdet finns mindre butiker och restauranger längs med Näverlursgatan, och söder om Lergöksgatan vid Radiovägen finns två bensinstationer samt en större livsmedelsbutik.

I anslutning till planområdet finns Slottsbergsskolan och Järnbrottsskolan samt Frölunda gymnasiet. Förskola finns vid Valthornsgatan. Skolorna kan nå från planområdet utan att större trafikleder behöver passeras. För att nå Järnbrottsskolan krävs dock att man korsar Marconigatan.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER



Översikt över planområdet

Detaljplanen ger förutsättningar för nedanstående förändringar:

- A. Om- och påbyggnad för handel och upplevelsecentrum inklusive "food court" och filmstad
- B. Tillbyggnad för handel i två och ett halvt plan. En dagligvarubutik placeras i nedre plan med inlastning från Marconigatan
- C. Tillbyggnad för handel i två plan
- D. Nytt parkeringshus för ca 660 bilplatser i fyra plan
- E. Tillbyggnad för handel och kontor
- F. Ombyggnad av befintliga handelsytor
- G. Upprustning av miljön kring bussterminalen
- H. Upprustning av spårvagnshållplatsen, samt anläggandet av ett nytt torg.
- I. Ett nytt bostadshus om 16 våningar, med handel i bottenvåningen
- J. Bostadshus om 4-9 våningar placerade ovanpå parkeringsanläggning och lokaler för handel.
- K. Ny entré till Kulturhuset

Totalt omfattar detaljplanen en utökning med ca 22 500 kvm (BTA) handelsytor, ca 3300 kvm filmstad, ca 2000 kvm kontorsytor samt byggrätt för ca 230 nya lägenheter.

En viktig del i planförslaget är upprustning och förbättring av spårvagnshållplatsen och torgplatsen.

En utbyggnad av Frölunda Torg enligt förslaget medför ökade trafikmängder vilket ger stora effekter i det närmaste lokalvägnätet, huvudsakligen på Marconigatan och Lergöksgatan. Redan idag är dessa gator hårt belastade med köbildning som följd. En kapacitetsförstärkning av korsningar samt nya cirkulationsplatser och trevägskorsningar föreslås därför för att undvika köbildningar. Längs Lergöksgatan reserveras plats för kollektivtrafikkörfält för att säkra en god framkomlighet.

Den totala trafikmängden på Västerleden beräknas öka, vilken dock endast till viss del är ett resultat av utbyggnaderna av köpcentrumet. Leden ingår inte heller i planområdet, men mark reserveras längs leden för en framtida utbyggnad till sex körfält.

Avvägning enligt miljöbalken

Natur- och rekreationsområdet Välen söder om Västra Frölunda kan påverkas negativt av orenat dagvatten om detta inte tas om hand. I övrigt bedöms inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen påverkas negativt. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

För befintliga byggnader har gällande bestämmelser överförts till denna detaljplan. De befintliga bostadshusen med vita betongfasader är viktiga för områdets karaktär. Särskild hänsyn bör tas till detta vid eventuella framtida förändringar.

Befintliga byggnader för handel kan komma att byggas om. Planerade förändringar rör främst byggnadens interiörer. Byggnadens fasad i mörk tegel bibehålls och utgör också en viktig utgångspunkt vid gestaltningen av tillkommande delar. För att tydligare markera köpcentrets entréer föreslås ombyggnader med tydligt markerade entrépartier.

För delar av befintligt köpcentrum har bestämmelse införts för att tydliggöra byggnadens kulturhistoriska värde. I byggnadens interiör är det främst den centrala hallen (C-hallen) med det vackra innertaket och de spiralformade trapporna som skall skyddas mot förändring. Följande elementen i torgets ursprungliga struktur som Stadsmuseet föreslås värnas är:

- C-hallen med dagsljusinsläpp med fönster på båda sidorna, det välvda innertaket, den ljusa färgsättningen interiört, mönstringar i golv och spiraltrappor med kolonner och stöpelare

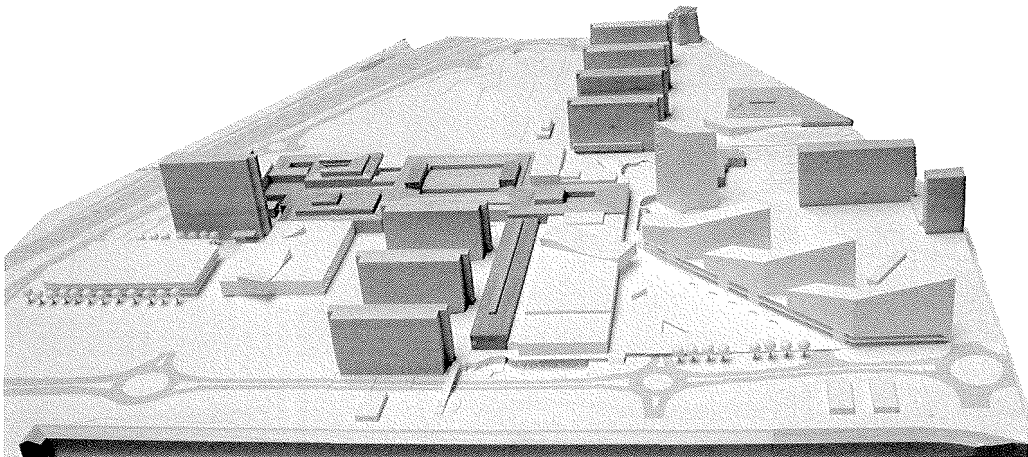
- Formen på den idag igenmurade trumman som ledde ner till spårvagnshållplatsen; ”snäckan”

Konstverket Universum (Arne Jones) med sitt ovala mönster är förknippat med köpcentret och bör därför bevaras i anslutning till köpcentret.

Ny bebyggelse

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

För att förtydliga intentionerna i PBL och ge en vägledning där utformningen inte regleras genom bestämmelser i detaljplanen har ett gestaltungsprogram upprättats. Programmet behandlar gestaltning av bebyggelse och mark inom planområdet. Gestaltungsprogrammet utgör underlag för den fortsatta utformningen av området.



Modellbild över området sett från öster

Handel och filmstad

Nya byggnader för handel föreslås i flera riktningar med utgångspunkt från befintlig byggnad. Tillkommande handel i två till två och ett halvt plan innefattande en dagligvarubutik samt upplevelsecentrum med bl a ”foodcourt” (flera restauranger/galleria), betecknas ”C” i plankartan och filmstad betecknas ”C₁” totalt 26.000 kvm (BTA) tillkommande yta. Beteckningen ”C” innebär en markanvändning för centrumändamål. Beteckningen inrymmer funktioner som butiker, service, kontor, bio, bibliotek, föreningslokal, restaurang, hotell, mm. Av fastighetsbildningsskäl har funktioner för biograf preciserats med beteckningen ”C₁”.

Byggnader för handel (C och C₁) får uppföras till en byggnadshöjd om +43 meter över nollplanet. Indraget från fasadliv kan till en totalhöjd av +51 meter över nollplanet teknikutrymmen mm placeras. Byggnaderna ges en utformning som an-

knyter till befintlig byggnad för handel. Utformningen skall ske enligt de beskrivningar som finns i gestaltningsprogrammet.

Befintliga bodar för handel längs Näverlursgatan föreslås få en permanent byggrätt i planförslaget.

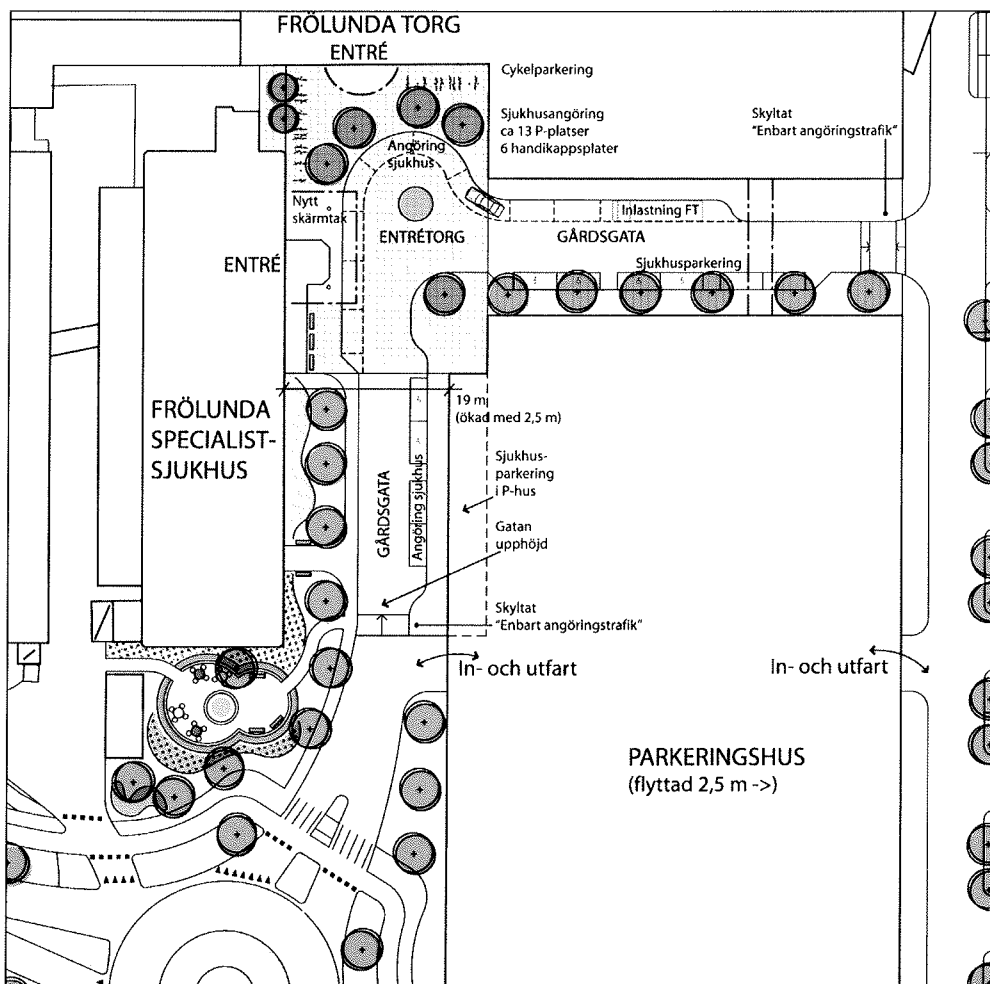
Kontor

Tillkommande kontorslokaler föreslås om två plan i delen närmast Västerleden, ca 2.000 kvm (BTA).

Parkeringsanläggningar

Norr om köpcentret planeras för ett parkeringsdäck om ca 1020 bilplatser i två plan. Parkeringsdäcket föreslås att delvis överbyggas med lokaler för handel, ytterligare parkering och bostäder. Däcket får fasader mot Marconigatan och mot spårvägen, i övrigt döljs fasader av terrängen och övergången till köpcentret.

I södra delen av området föreslås ett parkeringshus för ca 660 bilplatser i fyra plan. Byggnaden skall ges en omsorgsfull utformning som tar hänsyn till läget i anslutning till sjukhusets entré. Parkeringshuset är placerat så att sjukhusentrén ligger tydligt exponerad vid ett entrétorg i fonden av infarten från Marconigatan.



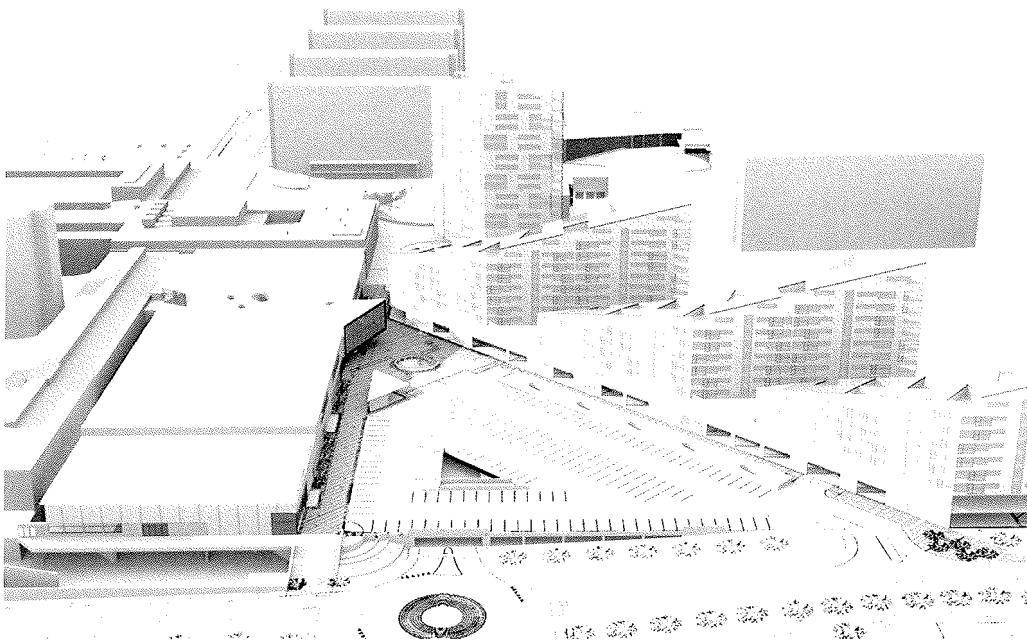
Ett nytt entrétorg bildas framför specialistsjukhuset med angöringsplatser i direkt anslutning till entrén. Biltrafiken minimeras framför sjukhuset där gårdsgator leder fram till entrétorget.

Bostäder

Bostäder föreslås att uppföras i tre till nio våningar ovan parkeringsdäcket i planområdets norra del. Bostäderna placeras ovan parkeringsdäck och lokaler för handel. Boendeparkering föreslås i separat parkeringsanläggning ovan handel med tillfart från gatan längs spårvägen. Bebyggelsen utformas som tre byggnadskroppar. Mot parkeringsytan omfattar byggnaderna tre våningar som kontinuerligt stiger till nio våningar mot spårvägssidan. Den högre delen av byggnaderna inordnas i den nord – sydliga riktning som anknyter till övriga skivhus i området.

För att markera torget och för att få fler lägenheter i anslutning till torget föreslås ett bostadshus om ca 16 våningar. De nedre våningsplanerna utformas öppna och tilltalande med publika lokaler. Bostadshuset ges en stark och tydlig gestaltning som bidrar till att markera torget mot omgivningen.

Lägenhetssammansättningen idag är relativt ensidig med företrädesvis hyreslägenheter och många små lägenheter. Nya bostäder bör om möjligt vara varierade till storlek och upplåtelseform. I Frölunda efterfrågas stora lägenheter för barnfamiljer och lägenheter med särskild service.

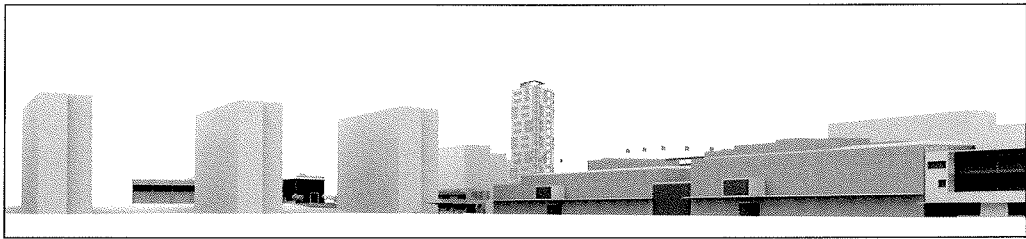


Frölunda torg sett från öster med de nya bostadshusen

Detaljplanen medger att de nedre våningsplanerna i Poseidons hus vid torget kan ges ett nytt offentligt innehåll. Byggrätt ges för en mindre utökning i två våningar mot torget. Totalt tillkommande bostadsytor uppgår till ca 20 000 kvm (BTA) eller ca 230 nya lägenheter.

Kulturhuset

Byggrätt ges för att möjliggöra en utbyggnad och en ny entré till Frölunda Kulturhus. En eventuell utbyggnad syftar till att förbättra kopplingen mellan kulturhuset och torget, och ger möjlighet att förbättra tillgängligheten till kulturhuset.



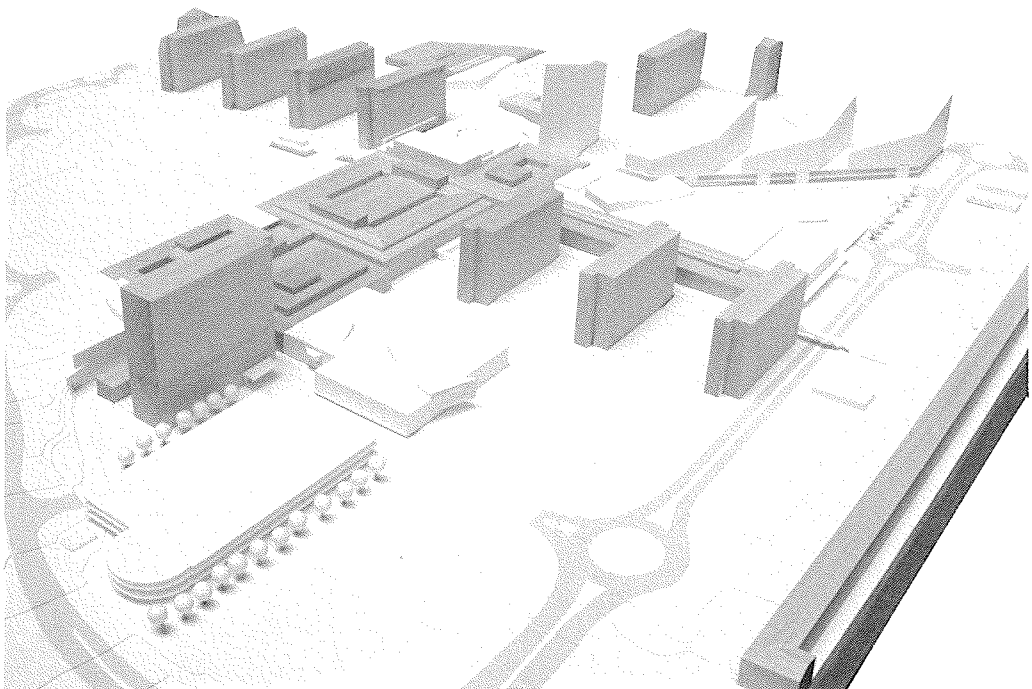
Silhuett av torget med det nya punkthuset.

Stadsbilden

Planförslaget innebär att det nya Frölunda Torg bygger vidare på den ursprungliga gestaltningen med en låg, mörk tegelbyggnad i kontrast mot de höga, ljusa bostadshusen. Nya bostäder föreslås med syftet att tillföra andra funktioner än rent kommersiella i och i anslutning till centrumområdet och därmed bidra till att göra området mer stadsligt. Den höga delen av bostadshusen inordnas i nord-sydlig riktning lika övriga bostadshus. Höghuset vid torget ges en avvikande utformning för att på långt håll tydligt markera torget i stadsbilden.

Köpcentrumets annonsering mot omgivande gator och parkeringsytor förbättras. De nya entréerna görs mer synliga med ett tydligare och gemensamt formspråk och blir därigenom Frölunda Torgs signum mot omgivningen. Tillbyggnader i söder blir framträdande i stadsbilden för passerande på Västerleden och skall därför ges en omsorgsfull utformning som är representativ för området.

Parkeringsytorna som omger köpcentret är en del av Frölunda Torgs karaktär. De öppna parkeringsytorna är en viktig gestaltningsuppgift då de blir framträdande i stadsbilden. Kring spårvagnshållplatsen skapas en väldefinierat torgrum som omges av byggnader på alla fyra sidor. De öppna hörnen bidrar till kontakt med omgivningen.



Modellbild över området sett från sydost

Service

Bostadsbebyggelsen kan innebära en ökad efterfrågan på skola och barnomsorg. Närliggande skolor bedöms ha tillräcklig kapacitet för att ta emot fler elever. Barnomsorgen bedöms inte ha tillräcklig kapacitet och föreslås därför byggas ut i angränsande områden till planområdet.

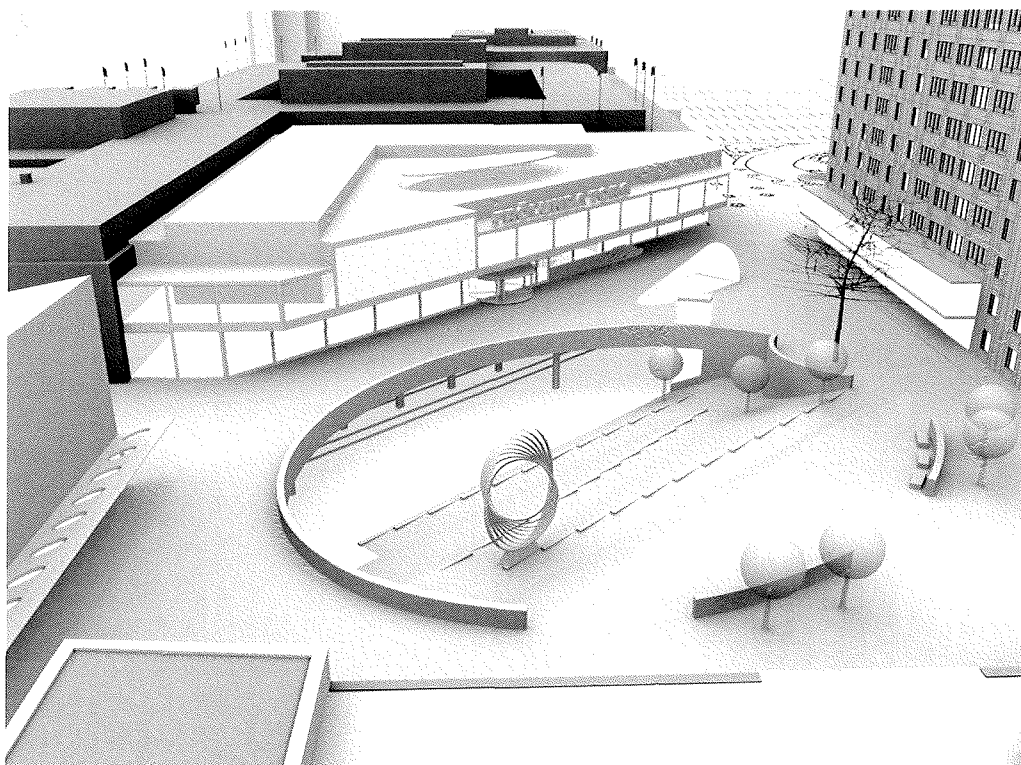
Offentliga rum

De offentliga rummen i planområdet föreslås att rustas upp i syfte att skapa en tryggare, vackrare och mer tillgänglig utemiljö.

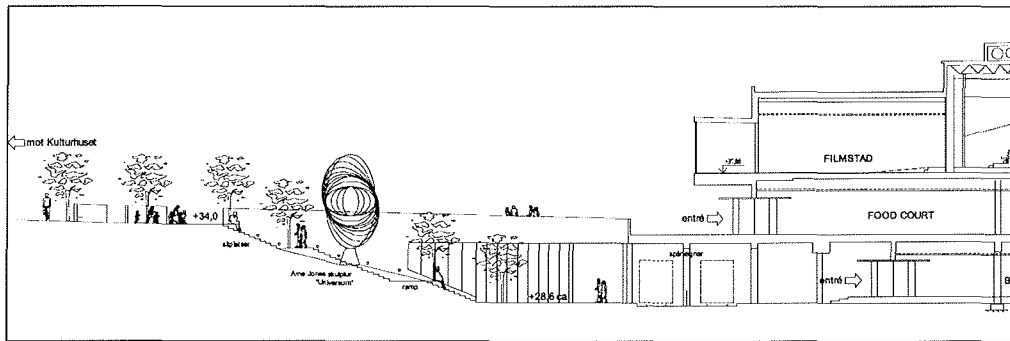
Torget

En viktig del i planförslaget är skapa ett torg i anslutning till spårvagnshållplatsen. Torget föreslås ges en utformning som bidrar till att förbättra kontakten mellan kulturhuset, bussterminalen och spårvagnshållplatsen. En stor trappa för utevistelse och kommunikation placeras centralt på torget. Torgets omgivande fasader definieras på ett tydligt sätt. På torget kan väderskydd, murar och andra installationer placeras.

En vindstudie för bedömning av komfortklimat kring torget har genomförts. Rapporten utgör en sammanställning av hur vindklimatet kan tänkas påverkas av de planerade förändringar och nybyggnationer i anslutning till torget.



Modell av torget och hållplatsen sett från norr



Sektion torget – hållplatsen

Tillgänglighet

Tillgängligheten mellan kulturhuset och spårvagnshållplatsen förbättras genom tydliga stråk med flack lutning och sittplatser vid viloplanen. Kulturhusets entré kan byggas om med en ny entré och hissar för att ytterligare förbättra tillgängligheten. Bygglöplikten utökas för torget för att säkerställa en tillgänglig utformning.

Gångstråk

Gångstråken ges en sammanhållen och tydlig gestaltning. Trygghetsfrågor är en viktig aspekt vid utformningen av gångstråk i området.

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation skall anordnas på respektive bostadsgård. För bostäder belägna ovanpå parkeringsdäcket skall en grön miljö för utomhusvistelse och lek skapas. På torget och ytorna kring fritidsgården och kulturhuset skapas sittplatser för att möjliggöra utevistelse.

Trädplantering

Trädplantering föreslås i gränsen mellan parkeringsytor och allmänplatsmark för att rumsligt definiera omgivande gator. Ytparkeringar inom planområdet skall ges en omsorgsfull utformning där träd är ett viktigt inslag. Träd kan planteras spritt på ytan eller samlat i grupper. Planbestämmelse finns som reglerar antalet träd till ett träd per sex parkeringsplatser.

Befintliga träd och den stenmur som finns längs Marconigatan skall bibehållas så långt det är möjligt.

Naturmiljö

Befintlig parkmiljö i anslutning till Frölunda Kulturhus skall bevaras. Del av denna mark ingår i planområdet

Ruddalen som är ett större sammanhängande naturområde finns i nära anslutning norr om planområdet. Tillgängligheten dit värnas genom tydliga gångstråk samt genom goda kopplingar till den förstärkta stadsparken "Positivt" som ligger mellan planområdet och Ruddalen.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Angöring till planområdet anordnas via Marconigatan, Lergöksgatan och Näverlursgatan som alla har förbindelse med omgivande trafiknät och ligger i anslutning till på- och avfart till Västerleden.

Föreslagen markanvändning ger endast lokala, mindre effekter för Västerledens trafikutveckling, främst vad gäller Frölundamotets kapacitet. Däremot blir effekterna stora i det närmaste lokaltrafiknätet, huvudsakligen på Marconigatan och Lergöksgatan. Gatorna föreslås därför få en ny utformning som medger en högre kapacitet. Utbyggnaden medför också ombyggnader av gatunätet utanför planområdet kring Frölundamotet och Radiovägen med bl a ytterligare körfält och förbättrade anslutningar (enligt ett förslag som trafikkontoret arbetar fram).

Längs Marconigatan anordnas tre cirkulationer för att skapa en god koppling till intilliggande parkeringsytor. Gatan breddas till fyra körfält fram till den cirkulation som är belägen längst i söder i övrigt föreslås två körfält. Den norra cirkulationen innebär att befintlig korsning norr om förbindelsen mot Orgelgatan kan stängas för att istället kopplas till ny cirkulationsplats. Anslutningar till bostadsparkering längs Pianogatan föreslås förändras för att anpassas till trafiklösningen vid Marconigatan.

Längs Lergöksgatan föreslås separata körfält för bussar. En direktavfart för bussar från Västerleden till bussterminalen har nyligen färdigställts. En ny cirkulationsplats föreslås för att ansluta till sjukhuset och till parkeringshus.

Västerleden kan på längre sikt komma att breddas till sex körfält för att klara av en trafikökning. Utrymmesbehovet för detta har beaktats även om det ligger utanför planområdet.

Näverlursgatan föreslås utformas som gårdsgata (trafik på de gåendes villkor) i delen närmast torget för att minska trafiken och förbättra kontakten till bussterminalen. Denna delen avses dock att används endast av de boende i Poseidons längsgatans norra sida. Gatan kompletteras med en ny vändplan väster om bussterminalen.

Lasttrafik

Under köpcentret finns en lastgata med infart från Marconigatan och med utfart mot Lergöksgatan. Utöver detta planeras en lastgård i anslutning till Marconigatan med in- och utfart direkt från Marconigatan. Ytterligare inlastning finns i anslutning till spårvagnshållplatsen med tillfart från angöringsgatan längs spårvägen.

Gång- och cykeltrafik

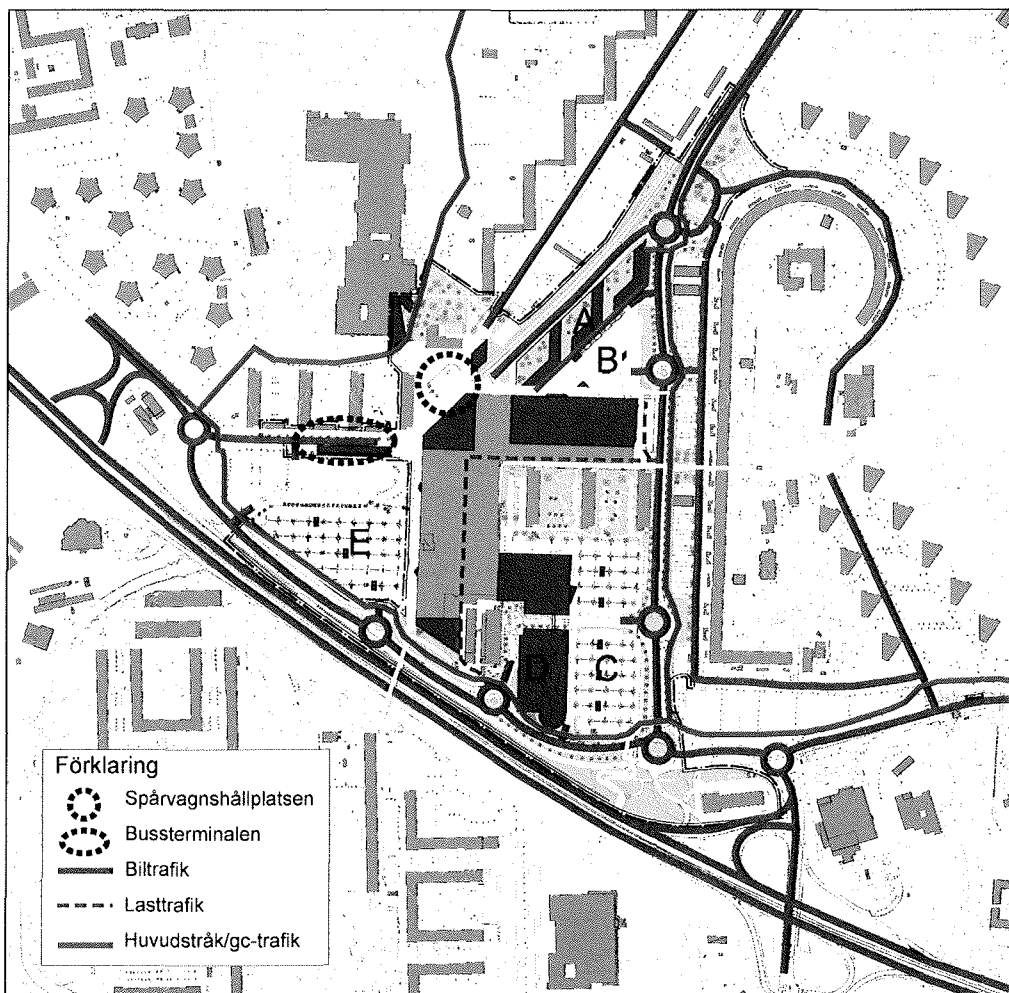
I samband med utvecklingen av Frölunda Torgs köpcentrum, kommer gång- och cykeltrafiken att öka vilket innebär att förbättringar behöver göras i gång- och cykeltrafiknätet. En allmän översyn föreslås därför i sin helhet samt i ett antal punktinsatser för att förbättra nätet, bl a utifrån trygghets- och säkerhetsaspekter.

Gång- och cykelvägen utmed Marconigatan föreslås flyttas så att en grönzon skapas mellan lokalgata och gc-väg. Nuvarande gång- och cykelstråk från "Spatserkäppen" utefter de tre bostadshusens norra gavlar till spårvagnshållplatsen ersätts av en passage genom köpcentret under dess öppettider. En ny gångväg

föreslås norr om köpcentret för att ge en förbindelse då köpcentret är stängt. Gångvägen skapar en förbindelse mellan befintlig gångbro över Marconigatan och spårvagnshållplatsen. Nya gångstråk anordnas över parkeringsytorna för att underlätta kontakten med omgivande områden.

Den befintliga gångbro som är huvudstråk för gång- och cykeltrafiken från Tynnered till Frölunda Torg har en lutningsstandard som med dagens krav inte är acceptabel för rörelsehindrade (önskvärt max 8% lutning). Dessutom är siktförhållandena sådana att det inte går att se om någon befinner sig på bron vilket uppfattas som otryggt. För att möjliggöra utbyggnad av busskörfält och flytt av Lergöksgatan, kan en ombyggnad av landfästet bli nödvändig. Dessutom bör den branta delen av gång- och cykelvägen byggas om.

Torget vid spårvagnshållplatsen är en viktig målpunkt för gång- och cykeltrafik men också en viktig koppling mellan flera stråk. Gång- och cykeltrafik måste därför kunna passera torgytan. Detta planeras ske på de gåendes villkor, dvs inga särskilda cykelstråk markeras över torgytan. Cykelparkering skall anordnas i attraktiva lägen såväl på kvartersmark som på allmänplatsmark.



Trafik och parkering inom och i anslutning till planområdet

Parkering

Erforderlig parkering anordnas på fastigheten i enlighet med Göteborg stads parkeringsnorm. Parkeringsbehov har studerat i den trafikutredning som togs fram i februari 2005. För mer information kring parkering hänvisas till denna. Totalt behov enligt utredningen bedöms vara minst 3 150 bilplatser.

Parkering föreslås i garage under bostäder ca 860 platser (A). Ovan detta parkeringsdäck finns utrymme för 160 platser (B). På den östra parkeringsytan finns utrymme för ca 630 platser (C). I parkeringshuset på den östra sidan föreslås ca 660 platser (D). Parkeringsytan i väster bedöms rymma ca 500 platser (E). Totalt visas ca 2850 platser som är tillgängliga för besökare, anställda och boende i området.

För bostäder skall parkering anordnas enligt gällande norm. För bostäder norr om köpcentret föreslås parkering i parkeringshus i anslutning till bebyggelsen. För bostäder vid torget föreslås parkering i anslutning till byggnaden på mark nordost om byggnaden kombinerat med parkering i parkeringshuset på östra sidan om spårvägen.

Parkering för Poseidons bostäder föreslås ske omedelbart söder om byggnaderna. Detta säkras med erforderliga avtal. Parkering för boende i sjukhusbyggnaden kan anordnas i intilliggande parkeringshus.

Parkeringsytan öster om Marconigatan måste disponeras om för att ge utrymme för ett nytt gång- och cykelstråk. Erforderligt antal parkeringsplatser bedöms kunna rymmas inom tillgängliga ytor. Garage får uppföras på ytan.

Kollektivtrafik

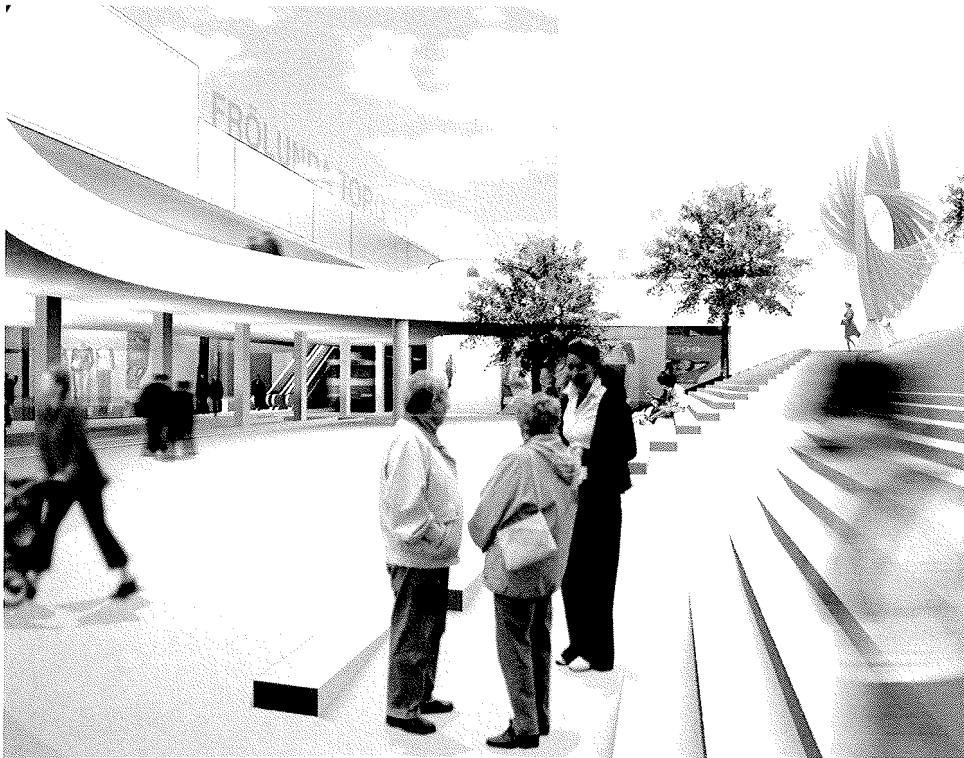
Planförslaget bedöms medföra en ökning av kollektivtrafikresandet. Befintlig kapacitet i spårvägstrafiken bedöms klara en ökad beläggning. Busstrafiken kan dock behöva förstärkas på vardag eftermiddagar och lördagar för att klara ett ökat resande. På längre sikt bedöms kollektivtrafikresandet öka enligt pågående arbete inom K2020-projektet. Befintliga anläggningar bedöms ha kapacitet att inrymma en ökad trafik, men behöver rustas upp.

Förslaget innebär att kontakten mellan torget och hållplatsen förstärks genom att en generös ovalformad öppning skapas mitt på torgplatsen. Genom öppningen leder en svagt sluttande landskapstrappa ner till nya breda perronger vid hållplatsen och därmed uppnås rymlighet och överblick samt en acceptabel lutning på rampen. Tillgängligheten förbättras med både ramper i trappan och minst en ny, väl synlig hiss.

Nuvarande gångtunnel mellan perrongerna ersätts av en plankorsning med spåren liknande den i stadsmiljö i övrigt. På båda sidor omges hållplatsen av lokaler för kvällsöppna verksamheter eller butiker vilket bidrar till en tryggare miljö. En filmstad i köpcentrumet med publika utrymmen mot torgplatsen blir en viktig komponent, inte minst genom att platsen blir befolkad under kvällstid.

Förslaget innebär att principlösningen för bussterminalen bibehålls men att miljön rustas upp och att kopplingen till spårvagnshållplatsen görs tydligare. Kopplingen förbättras med en serie skulpturalt utformade väderskydd. Kiosk, vänthall och personalutrymmen planeras att ersättas med en ny byggnad.

Framkomligheten för bussar längs Lergöksgatan förbättras genom att separata busskörfält anordnas.



Förslag till utformning av spårvagnshållplats

Grön resplan

Vid etablering eller ombyggnad av verksamheter med betydande trafikarbete skall företagen vidare upprätta en grön resplan. En sådan resplan bör gälla både anställda och kunder samt omfatta både person- och godstrafik. Den gröna resplanen skall till exempel redovisa förutsättningarna att med gång, cykel och kollektivtrafik ta sig till och från företaget. Planen skall innehålla konkreta mål samt tidsatta och finansierade åtgärdsförslag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns väl utbyggt till planområdet och bedöms ha kapacitet för den planerade utbyggnaden av köpcentrumet. Utbyggnaden av nya byggnader för handel på nuvarande parkeringsytor kräver omfattande omläggningar av befintliga kommunala ledningar som idag ligger på kvartersmark. Bl a berörs stora befintliga dagvatten- och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar. Ledningarna förutsätts flyttas ut till allmänplats, dvs placeras

i gatumark alternativt förläggas i u-områden på kvartersmark. Befintlig tryckstation på den södra parkeringen förutsätts finnas kvar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. Utredningen visar att ombyggnationerna medför endast en mycket liten ökning i flödesbelastningen. Föroreningsbelastningen bedöms däremot att minska eftersom de öppna parkeringsytorna minskar till förmån för mer takytor.

Dagvatten från Frölunda torg leds i slutna ledningar till Stora ån, som mynnar i havsviken Välen. Både Stora ån och Välen är recipienter i prioriteringsklass 1. Klass 1 innebär att recipienten är särskilt skyddsvärd och känslig för föroreningsbelastning via dagvatten, vilket innebär att dagvattnet bör genomgå någon form av behandling före utsläpp.

För att omhänderta dagvattnet från avrinningsområdet där Frölunda Torg utgör en del planerar VA-verket ett dammsystem för dagvattenutjämning och dagvattenrening nere vid Välen. Detta system kommer dock inte kunna utformas med så stor kapacitet att det kan behandla allt dagvatten från avrinningsområdet vid högre flöden. Åtgärder vid källan, som utjämnar och minskar belastningen på dammarna är därför eftersträfvansvärt för att man ska uppnå ett större minskning av belastningen på recipienterna.

Dagvattenflödet från Frölunda torg bör därför utjämnas för att minska toppbelastningarna. Det finns dock begränsat utrymme. Åtgärder med öppna dammar inom området är inte aktuellt. Dagvattenavledningen från hårt belastade trafikytor bör dessutom förses med olje- och slamavskiljande funktion. Takmaterial, som koppar och zink, vilka kan ge tungmetallföroreningar i dagvattnet, skall undvikas helt.

Värme

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

El och tele

Ledningsnät för elkraft finns utbyggt. Omfattande ombyggnader av befintliga stationer och utökning med ytterligare stationer krävs inom planområdet. I nya byggnader måste utrymmen för transformatorstation kunna inrymmas.

Befintlig transformator på den norra parkeringen slopas och ersätts med nya anläggningar i köpcentret. Etablering av nya ställverk och tillhörande kablar i anslutning till befintliga transformatorplatser måste ske innan byggnationen på den norra parkeringen kan genomföras. Allmänna distributionskablar inom byggnader skall ha ledningsrätt. Ledningsrätt för högspänningsledningar och transformatorstationer i köpcentrumet säkerställs med planbestämmelse u₁.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns väster om busshållplatsen. En återvinningsstation planeras i anslutning till den norra tillfarten till Pianogatan/Orgelgatan.

Störningar

Miljöpolicy

Kommunens miljöpolicy, "På väg mot en bättre miljö", antagen av KF 1996-12-12 (reviderad oktober 1999), skall beaktas när det gäller bebyggelsens lång- och kortsiktiga miljöpåverkan. Miljöpolicyen är ett politiskt instrument som anger inriktningen för Göteborgs miljöarbete på ett kortfattat och översiktligt sätt och är utgångspunkten för arbetet för en långsiktigt hållbar utveckling.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i sjukhuset upplevs idag som ett problem. Frågan har studerats i miljökonsekvensbeskrivningen. Luftmiljön i sjukhuset kan förbättras genom åtgärder i befintligt ventilationssystem. Detta regleras ej i detaljplanen. En planbestämmelse införs dock för att styra parkeringsdäckets utformning så att inte avgaser från p-huset ökar luftföroreningar i nära anslutning till sjukhuset.

Buller

Ljudnivåerna från spårväg och biltrafik överskrider på några ställen de av riksdagen rekommenderade riktnivåerna för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder. För att minska bullernivåerna sänks hastigheten på Marconigatan till 30 km/h genom cirkulationsplatser och spårvägsspåren beläggs med gräs (eller motsvarande ljuddämpande åtgärd). Dessa åtgärder tillsammans med utformningen av byggnaderna innebär att huvuddelen av lägenheterna klarar 55 dB(A) ekvivalent bullernivå utomhus eller en bullrig sida med maximalt 60 dB(A) kombinerat med en ljuddämpad sida med en bullernivå om 50 dB(A) eller lägre. Enstaka lägenheter i det nordöstra hörnet som ej får ljuddämpad sida kan accepteras eftersom den föreslagna utformningen av byggnaderna bedöms ge en god helhetslösning vad gäller stadsbild och byggnadsekonomi och bidrar till att förbättra ljudmiljön för övriga lägenheter. Dessa lägenheter beräknas utsättas för 55-60 dB(A) på sidan mot Marconigatan och 51-54 dB(A) på sidan mot spårvägen.

De avsteg som görs ifrån gällande riktvärden är i linje med kommunens bullerpolicy och kan bl a motiveras av att fler bostäder nära service och kommunikationer ger möjlighet till minskat trafikarbete och ökat liv och trygghet i stadsdelen. De nya bostäderna utgör komplettering av befintlig bebyggelse mindre än 500 meter från en knutpunkt för kollektivtrafiken. Den nya bebyggelsen innebär en förstärkning av stadsdelscentrat vilket eftersträvas i bl a ÖP99. Byggnadsnämnden har även tagit ett principbeslut att utbyggnad i kommunen främst skall ske genom komplettering av befintliga områden och i strategiska knutpunkter (Utbyggnadsplanering 05, maj 2006).

Bullerfrågorna beskrivs mer ingående i den miljökonsekvensbeskrivning som följer detaljplanen (Enviro Planning AB).

Om spårvagnshållplatsen utförs helt med hårda material bedöms de maximala ljudnivåerna vid närmaste bostadsfasad vara ca 70 dB(A) och den ekvivalent nivå kring 50 dB(A). Genom att placera absorberande material inom spårvagnshållplatsen kan ljudnivåerna sänkas ytterligare.

Befintligt bostadshus vid Marconigatan utsätts redan idag för ljudnivåer över gällande riktvärden. Utbyggnaden enligt planförslaget bedöms inte föranleda att övriga bostäder i anslutning till planområdet utsätts för högre ljudnivåer än idag. För lägenheter i befintliga hus kan ljudnivåerna inomhus sänkas t ex genom fönsterbyte. En möjlig åtgärd för att dämpa ljudnivåerna från trafiken på Marconigatan är att anlägga ljuddämpande asfalt.

Risker

En riskanalys för transporter av farligt gods på Västerleden har tagits fram. Den visar på en relativt hög samhällsrisk för delarna närmast leden redan idag. För att reducera riskerna till en acceptabel risknivå skall följande åtgärder enligt de anvisningar som föreslås i riskanalysen genomföras (se nedan).

- En skärmande vall/mur med plantering av träd och buskar görs längs Västerleden utmed hela planområdet så att den skyddar såväl den västra som den östra parkeringen vid Frölunda Torg. Denna vall/mur bör vara minst 2 m hög och stå emot en sprängkraft enligt skyddsrumsföreskriften/-normerna. Vallen/muren reducerar verkan av en tryckvåg och planteringen av träd och buskar minskar risken för bildning av explosiva gasmoln vid eventuellt utsläpp av brandfarlig gas. Utformning och uppförande av vallen/muren skall ske i samråd med Räddningstjänsten och Vägverket. (Planbestämmelse "skydd")
- Gaveln på parkeringshuset som vetter mot Västerleden skall vara tät och stå emot ett kortvarigt övertryck på minst 20 kPa. Gaveln skall vara tät för att minska risken för att brandfarlig gas skall ansamlas inne i parkeringshuset vid ett eventuellt utsläpp och formera ett antändbart gasmoln inne i byggnaden. Byggnaden skall heller inte rasa vid en eventuell explosion då människor befinner sig i den. (Planbestämmelse "b₂")
- Utbyggnaden på befintlig byggnad nära Västerleden skall i stå emot ett kortvarigt övertryck på minst 10 kPa. (Planbestämmelse "b₃")
- För eventuella skyltfönster alternativt yttre glasfasader skall laminerat glas användas för att minimera förekomsten av flygande glassplitter som kan skada människor vid en eventuell explosion. (Planbestämmelse "b₄")
- Luftintag på nya byggnader och vid ombyggnation av befintliga byggnader skall placeras på byggnadernas norra sida i höga, skyddade lägen. (Planbestämmelse "b₁")

Konsekvensbeskrivning

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Utbyggnaden av Frölunda Torg med dess läge i anslutning till Västerleden och spårvägen gör att betydande miljöpåverkan kan uppstå. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras.

En separat miljökonsekvensbeskrivning har arbetats fram av Enviro Planning AB. Till miljökonsekvensbeskrivningen hör även en Riskbedömning och en delutredning angående luftföroreningar från fordonstrafik vid Frölunda Specialistsjukhus. Handlingarna har arbetats fram parallellt med detaljplanen. Efter ett tidigt samråd med länsstyrelsen inför programsamrådet har samråd kring miljökonsekvensbeskrivningen skett samordnat med planhandlingarna. Handlingarna har reviderats

sedan synpunkter framförts under samråd och utställning. Detta har redovisats i samrådsredogörelse och utställningsutlåtande.

Planförslaget har anpassats efter de förutsättningar som kommit fram i miljökonsekvensbeskrivningen och föreslagna åtgärder har arbetats in bl a i form av planbestämmelser. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utbyggnad enligt planförslaget kommer att få en godtagbar miljöpåverkan beroende på att planens genomförande kommer att innebära flera förbättringar gentemot dagens situation och nollalternativet bl a genom sänkta hastigheter på lokalvägarna, förbättrad framkomlighet för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik och räddningstjänst, tryggare miljö, riskreducerande åtgärder samt fördröjning och rening av dagvatten.”

Sammanfattning av MKB

Utbyggnaden av Frölunda Torg kommer att leda till ökad trafik. För Västerleden är emellertid denna ökning marginell jämfört med nollalternativet medan 90 % av trafikökningen på Marconigatan beror på torgets utbyggnad.

Beträffande ljudnivåer från vägtrafiken på Marconigatan och spårvagnstrafiken har beräkningar utförts. Ljudnivåerna kommer att vara i nivå med dem i innerstadsbebyggelse och om inga åtgärder vidtas överstiga gällande riktvärden vid nybyggnad. Om åtgärder som att anlägga gräs i spårvagnsspåren väster om bebyggelsen utförs, kan en så kallad ”tyst sida” eller en ”ljuddämpad sida” mot gårdsrum åstadkommas för i stort sett samtliga lägenheter, ett 10-tal lägenheter kvarstår med bullernivåer över riktvärde för nybyggnad.

För de befintliga bostäderna i höghusbebyggelsen utmed Marconigatan kommer ljudnivåerna att vara desamma som i dagens situation med ett överstigande av riktvärdena för nybyggnad. Detta då effekterna av det ökade trafikflödet som genereras av utbyggnadsförslaget ur ljudhänseende mildras av de hastighetssänkande åtgärderna som planeras för Marconigatan där hastigheten har bedömts sänkas från 50 km/h till 30 km/h. Cirka ett trettiotal av de befintliga 100 lägenheterna i höghuset väster om Marconigatan har ej tillgång till så kallad tyst eller ljuddämpad sida och kommer att vara utsatta för ljudnivåer överstigande riktvärdet för nybyggnad.

Beträffande luftkvaliteten allmänt kommer inte köpcentrumets utbyggnad att innebära någon försämring, snarare en minskning av trafikrörelserna inom Göteborg, om personbilstrafiken till externa köpcentrum kan minska. För att undvika en försämring av luftkvaliteten vid Frölunda Specialistsjukhus bör fordonstrafiken minimeras på gårdsgatan mellan sjukhuset och parkeringshuset och anläggningen utformas så att spridningen av luftföroreningar från parkeringshuset minimeras.

Beträffande risker med transporter av farligt gods på Västerleden kommer fler människor att vistas i planområdet och Västerledens omedelbara närhet efter utbyggnaden. Detta leder till att fler människor kan drabbas vid en olycka med farligt gods på leden.

Det är främst riskerna vid en olycka med massexplosiva ämnen som inte är acceptabla utan åtgärder. Även riskerna för olyckor med brandfarlig gas ligger inom gråzonen för vad som är acceptabelt. De åtgärder som föreslås i riskutredningen

för att reducera konsekvenserna är skärmning, förstärkning av byggnader och plantering av träd och buskar. Utbyggnaden bör inte genomföras om de riskreducerande åtgärderna inte vidtas. Om utbyggnaden och föreslagna riskåtgärder genomförs blir samhällsriskerna lägre än i nollalternativet.

Ställningstagande till sociala konsekvenser

Planen innebär att stadsdelen Järnbrott tillförs nya lägenheter med en blandning av lägenhetstyper och storlekar som i huvudsak bedöms upplåtas med bostadsrätt. Detta kan bidra till en bättre social blandning inom stadsdelen som idag har ett ganska homogent bostadsbestånd med små lägenheter och som upplåts med hyresrätt.

Trygghet och tillgänglighet

Nya bostäder innebär att fler människor vistas på platsen mer utspritt över dygnet och därmed bidrar till en ökad trygghet. Bostäder med utblick mot spårvagnshållplatsen och torget bidrar också till en bättre övervakning och därmed en säkrare miljö. Ny föreslagen utformning av spårvagnshållplatsen bedöms ge en tryggare miljö.

Samtliga lägenheter inom planområdet bedöms kunna nås med hiss och mark utformas så att den är tillgänglig för alla. Spårvagnshållplatsen kan nås från torget via trappa, ramp och hiss samt via köpcentrumet med hiss. Tillgängligheten till kulturhuset kan förbättras genom den nya entré som planen ger byggrätt för.

Robusthet

Räddningsinsatser

Frölunda torg är en stor handelsplats där många människor vistas samtidigt. Det är därför angeläget att ha en väl genomarbetad planering för insatser vid olyckor, brand, sabotage, mm. Dessa frågor ingår i räddningstjänstens insatsplanering, men det är också viktigt att köpcentret har en egen planering och organisation för att hantera dessa frågor.

Generellt kan sägas att det finns flera möjliga angreppsvägar för räddningstjänstfordon från flera olika riktningar, vilket ger en flexibilitet. Utrymning av besökande bilar kan ske åt tre olika riktningar.

Vid utformningen av torget och parkeringsdäcket skall hänsyn tas till räddningstjänstens framkomlighet.

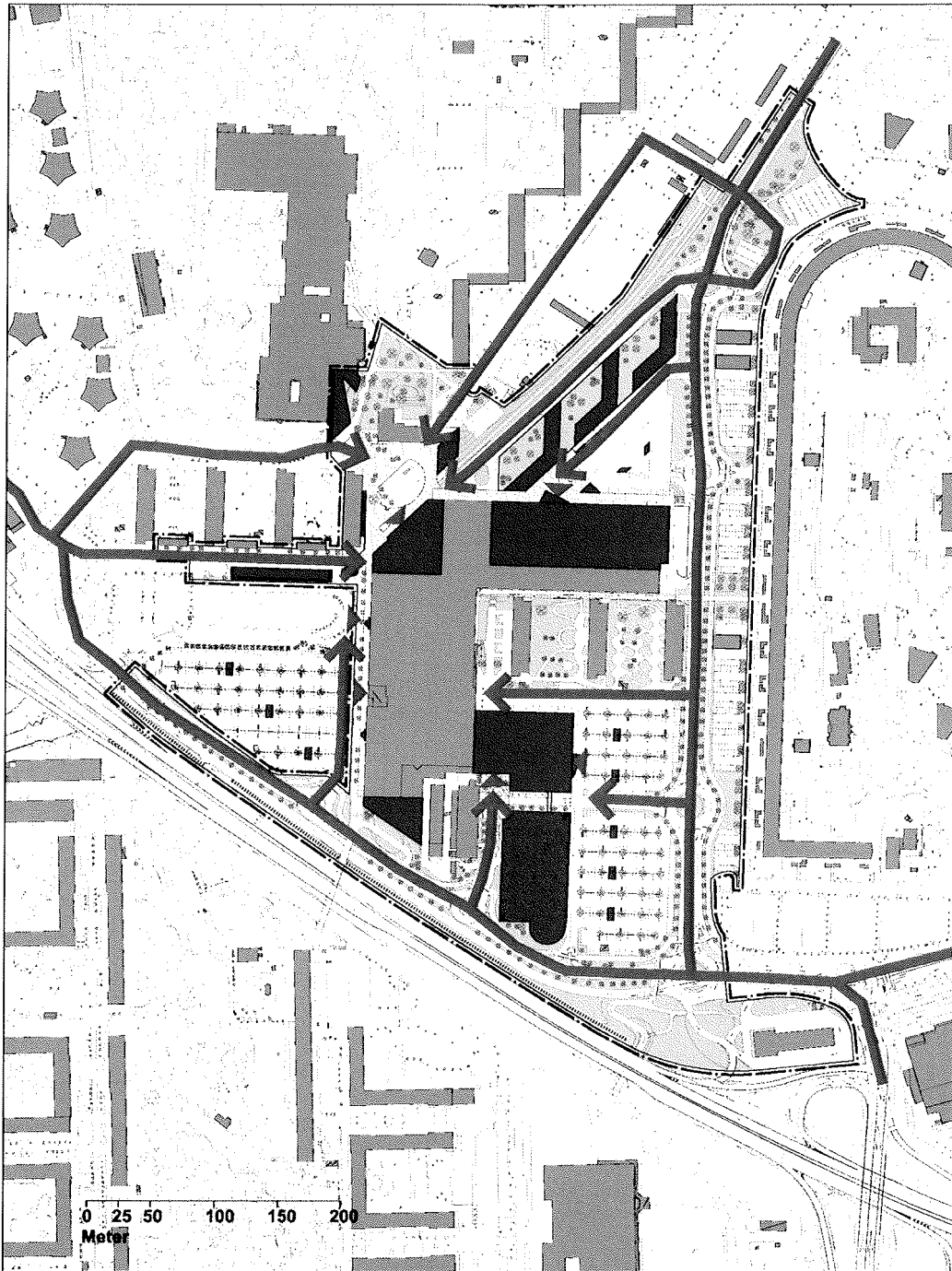
Översvämning

Marken kring Frölunda torg ligger mellan +28 till +33 över stadens nollplan. Högsta högvatten för havet bedöms var ca +11,50 och det finns således ingen risk för större översvämningar i området orsakade av klimatförändringar.

Civilt försvar/skyddsrum

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 12104 och har idag 13 skyddsrum med ca 3500 skyddsrumspplatser. Utformning av de nya byggnaderna får inte innebära att befintliga skyddsrum försvinner. Så länge området är klassat som

liggande utanför kommunens skyddsromsområde kan skyddsrumskrav inte ställas vid nybyggnad. Vid projektering bör dock skyddsromsbesked inhämtas för att säkerställa att klassificeringen inte har förändrats.



Översikt över möjliga tillfarter för räddningstjänsten och publika entréer till köpcentret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Bygglovplikt krävs för torget med avseende på tillgänglighet till kollektivtrafik-hållplatsen och kulturhuset samt utformning av markbeläggning.


Lovplikten utökas till att även omfatta interiören i C-hallen för att säkerställa skyddet av kulturhistoriskt intressanta element.

Verkan på fastighetsplan

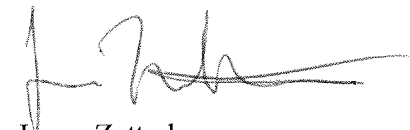
Fastighetsplan 1961 07 27 1480K-III-5278 upphör att gälla i sin helhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.


Malin Häggdahl
Planchef


Maria Gränsbo
Planarkitekt


Jonas Zetterberg
White arkitekter AB



Handläggare: Per-Anders Käll
Tfn 031-612183

Antagen av SF/BN den 5/9 2006
§ 497 / AC
Logo kroff den 19/12 2006. /MIT

Detaljplan för
Utveckling av handel och bostäder på Frölunda Torg
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

BAKGRUND

Diligentia Köpcentrum AB (Diligentia) avser att utveckla Frölunda Torgs köpcentrum genom en utbyggnad för handel, upplevelsecentrum, kontor och bostäder. Till detta kommer behovet av en upprustning av spårvagnshållplatsen/torget samt en ombyggnad av anslutande gatunät.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1:a kv 2006
Utställning	2:a kv 2006
Antagande	3:e kv 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Trafiknämnden har förvaltningsansvaret för allmänna gator och torg. Park- och Naturnämnden har förvaltningsansvaret för parkmark samt grönytor inom gatumark.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för ut- och ombyggnaden av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen genom dess fastighetsnämnd skall teckna avtal med respektive fastighetsägare avseende bland annat genomförande och finansiering av allmänna anläggningar, utbyggnader inom kvartersmark och fastighetsbildningsfrågor. Kommunen skall även teckna ett avtal med Vägverket avseende utbyggnad, drift och underhåll av skyddsvall/mur.

Gällande arrendeavtal med Lagera AB (fordonstvättanläggning) och Frölunda Grillen skall sägas upp för avflyttning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1961-07-27, akt III 5278, skall upphävas genom administrativ bestämmelse inom den del som berörs av detaljplanen.

Mark ingående i allmän plats

De delar av fastigheterna Järnbrott 142:16, Järnbrott 185:1, Järnbrott 186:1, Järnbrott 190:1, Järnbrott 758:73, Järnbrott 758:102, Järnbrott 758:124 och Järnbrott 758:566 som är utlagda som allmänplats skall överföras till kommunägd allmänplats fastighet.

Fastighetsbildning

Den del av kommunens fastighet Järnbrott 758:66 som kommer att utgöra kvartersmark för bostäder, parkering och centrum, sydost om spårområdet, skall överföras till Diligentias fastighet Järnbrott 142:16.

För den del av kommunens fastighet Järnbrott 758:66 som är utlagd som kvartersmark för bostäder, öster om Marconigatan, skall en separat parkeringsfastighet bildas. Fastigheten skall överlåtas till Bostadsbolaget.

De delar av kommunens fastigheter Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:621 som kommer att utgöra parkeringsområde för Frölunda Torg samt bostadsparkering skall överföras till Diligentias fastighet Järnbrott 142:16 respektive Bostadsbolagets fastighet Järnbrott 758:124.

Diligentias fastighet Järnbrott 186:1 skall justeras så att fastighetsgränsen överensstämmer med kvartersgränsen för den nya bygggrätten för bostäder, handel mm norr om spårområdet.

Fastighetsgränsen mellan Poseidons fastighet Järnbrott 184:4 och kommunens fastighet Järnbrott 758:619 skall justeras till den blivande kvartersgränsen.

Fastighetsgränserna mellan Poseidons fastigheter Järnbrott 184:1-4 och kommunens fastighet Järnbrott 758:621 skall justeras till den blivande kvartersgränsen.

Fastighetsgränsen mellan Poseidons fastigheter Järnbrott 142:4-6 och Diligentias fastighet Järnbrott 142:16 skall justeras till den blivande kvartersgränsen i söder.

De delar av kommunens bensinstationsfastighet Järnbrott 190:1 som är utlagd som allmänplats huvudgata kommer att överföras till kommunens fastighet Järnbrott 758:621.

Den del av kommunens fastighet Järnbrott 185:1 som är utlagd som allmänplats torg kommer att överföras till kommunens fastighet Järnbrott 758:619.

Detaljplanen möjliggör att avstycka sjukhusbyggnaden till egen fastighet. Om så sker skall denna fastighet ges servitutsrätt för in- och utfart jämte parkering, alternativt ingå i en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål.

Fastighetsbildningsåtgärd skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

3D-fastigheter

Ett 3D-utrymme tillskapas under torget till förmån för bostads- och centrumändamål.

En eller flera 3D-fastigheter kan bildas för bostads- och parkeringskvarteret mellan spårvägen och Marconigatan, för bostäder ovan sjukhuset, för biografen med flera objekt. För nödvändiga rättigheter till 3D-fastigheterna tillskapas servitut och/eller gemensamhetsanläggningar.

3D-fastighetsindelning vid spårvagnshållplatsen

Delar av kvarteret för centrum och biograf (CC1) kommer att urholkas av tredimensionella fastighetsutrymmen för spårvagnshållplats och spårväg samt torg.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall bildas för angoringsgatan till bostadskvarteren sydost om spårområdet och till köpcentrats lastgård.

Gemensamhetsanläggning för in- och utfart skall bildas för fastigheterna Järnbrott 142:4-6 dem emellan. Dessa fastigheter skall tillsammans med 142:16 bilda en gemensamhetsanläggning för in- och utfart till Marconigatan.

Nya servitut

Servitut skall upplåtas till förmån för kommunägd fastighet gällande rätt till allmän gångtrafik inom område markerat med x₁ på plankartan.

Servitut skall upplåtas till förmån för kommunägd fastighet gällande rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom område markerat med x_2 på plankartan.

Servitut skall upplåtas till förmån för kommunägd fastighet avseende tillgängligheten för allmän gångtrafik genom köpcentrat, från torget/spårvagnshållplatsen till gångstråket norr om fastigheterna Järnbrott 142:4-6, mellan område markerat med x_3 och x_4 på plankartan. Allmänhetens tillgänglighet skall gälla under köpcentrats öppettider.

Servitut skall upplåtas till förmån för fastigheten Järnbrott 133:1 gällande rätt till utfart.

Befintliga servitut

Servitut är upplåtet för spårvagnshållplats inom fastigheten Järnbrott 142:16 till förmån för fastigheten Järnbrott 758:66. Akt nr 1985 F137. Servitutet skall omprövas i kommande 3D-fastighetsbildning.

Servitut är upplåtet avseende tillträde för byggnadsunderhåll, gångväg och underjordisk lastgata inom fastigheten Järnbrott 142:16 till förmån för fastigheterna Järnbrott 142:4-6. Akt 1985 F137. Servitutet skall bibehållas.

Servitut är upplåtet för gångväg inom fastigheten Järnbrott 142:16 till förmån för fastigheten Järnbrott 758:621. Akt 1999 F133. Servitutet skall bibehållas.

Servitut är upplåtet för vatten- och avloppsledning inom fastigheten Järnbrott 184:4 till förmån för fastigheten Järnbrott 758:66. Servitut akt IM1-95/3361.1 skall bibehållas.

Servitut är upplåtet för gång-, cykel- och mopedväg inom fastigheten Järnbrott 758:102 till förmån för fastigheten Järnbrott 758:66. Servitut akt IM1-95/47058.1 skall upphävas.

Servitut är upplåtet för vatten- och avloppsledning inom fastigheten Järnbrott 142:4-6 till förmån för fastigheten Järnbrott 758:66. Servitut akt 14-IM1-98/24079.1 skall upphävas eftersom ledningsrätt akt 1985F137 är upplåtet för samma ledningssträcka.

Nya ledningsrätter

Ledningsrätt kan upplåtas för samtliga ledningar (va, el, tele, fjärrvärme, opto mm) inom område betecknat med u och u_1 .

Befintliga ledningsrätter

Ledningsrätt är upplåtet för vatten och avlopp. Akt 1985 F137 och 1990 F130. Eventuellt kan ledningar inom akt 1985 F137 flyttas till annat läge som kommande projektering får utvisa.

Ledningsrätt är upplåtet för fjärrvärme, akt 1985 F137 och 1997 F256. Omprövas i nytt läge med anledning av föreslagen tillbyggnad av köpcentrum.

Ledningsrätt är upplåtet för elledningar, akt 1985 F137. Skall bibehållas.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till Frölunda Torgs handelsområde och bostadskvarter sker via nya cirkulationsplatser på Marconigatan och Lergöksgatan. Från den norra cirkulationsplatsen på Marconigatan kommer en ny gatuanslutning till Orgelgatan. Pianogatan ges nya infarter från Marconigatan i de två norra cirkulationsplatserna. Bostads- och handelsfastigheten nordväst om spårområdet angörs via Mandolingatan.

En ny bussgata planeras längs Lergöksgatan och vidare österut mot Frölundamotet.

Utanför planområdet kommer åtgärder att genomföras på Radiovägen och i Frölundamotet för att bättre ansluta Marconigatan och Lergöksgatan till Västerleden.

Allmänna torget och spårvagnshållplatsen

Befintligt torg och spårvagnshållplats kommer att ges en ny utformning som bidrar till att förbättra kontakten mellan kulturhuset, spårvagnshållplatsen och bussterminalen. En stor trappa för utevistelse och kommunikation placeras mitt på torget. Övriga ytor i anslutning till trappan omformas för att ansluta till angränsande bebyggelse.

Trafiknämnden ansvarar, i samråd med angränsande fastighetsägare, för projektering och ombyggnad av torget och spårvagnshållplatsen.

Gator, gång- och cykelvägar

Marconigatan byggs om från Lergöksgatan i söder till Orgelgatan i norr. Längs Marconigatan iordningställs tre cirkulationsplatser med koppling till intilliggande parkeringsområden. Den nuvarande anslutningen från Marconigatan till Orgelgatan och Pianogatan blir kvartersmark och ersätts med en ny gata från den norra cirkulationsplatsen. Marconigatan breddas till fyra körfält mellan Lergöksgatan och den södra cirkulationsplatsen. I övrigt bibehålls två körfält. Befintlig gång- och cykelväg längs Marconigatan utgår och ersätts med en ny gång- och cykelväg inom befintligt parkeringsområde, öster om Marconigatan.

När den nuvarande Lergöksgatan iordningställs som bussgata, kommer en ny gata att byggas ut mellan den nya bussgatan och Frölunda Torg. Den nya Lergöksgatan får två körfält och cirkulationsplatser i anslutning till parkeringsområdena på Frölunda Torg.

Radiovägen och Frölundamotet kompletteras med ytterligare körfält och förbättrade anslutningar mot Västerleden.

Näverlurgatan iordningställs som gårdsgata.

Trafiknämnden ansvarar för projektering samt ny- och ombyggnad av samtliga gator, gång- och cykelvägar.

Skyddsvall/mur

För att reducera risknivån för de som vistas på Frölunda Torg kommer en skyddsvall/mur att uppföras längs Västerleden. Skyddsvallen/muren utförs minst 2 meter hög och förses med en plantering av träd och buskar.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av skyddsvallen/muren. Kommunen blir ägare till skyddsvallen/muren. Vägverket äger dike och avvattningsanordningar till Västerleden.

Skötseln av skyddsvallen/muren regleras i avtalet mellan Vägverket och kommunen.

Parkering

Erforderlig parkering anordnas på kvartersmark.

Handelsområdets parkeringsbehov tillgodoses som markparkering och i parkeringsanläggningar. Bostadsområdet söder om spårvägen anordnar parkering inom egen 3D-fastighet. För bostadsfastigheten norr om spårvägen kommer parkering att lösas inom fastigheten som markparkering och i parkeringsgarage.

Befintliga bostadshus inom fastigheterna Järnbrott 142:4-6 nyttjar markparkeringen inom fastigheten Järnbrott 142:16. Parkeringen säkras genom avtal.

Befintligt bostadsområde öster om Pianogatan kommer att tillföras ett nytt bostadskvarter för parkering, i anslutning till Orgelgatan, som kompensation för den del av parkeringsområdet längs Marconigatan som iordningställs som allmän gång- och cykelväg. Kommunen kommer att iordningställa det nya parkeringsområdet innan den nya gång- och cykelvägen byggs ut.

Vatten och avlopp

Dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i angränsande gator.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 87 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägarna.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Befintliga va-ledningar inom det område som ges användningen centrum, bostäder och parkering, i den norra delen av fastigheten Järnbrott 142:16 samt inom fastigheten Järnbrott 758:66, skall läggas om av Diligentia Köpcentrum AB innan utbyggnaden påbörjas inom denna del av kvarteret. Va-ledningarna skall förläggas i kvartersmark runt bebyggelsen och vidare söderut till dess att de kan ansluta till befintliga va-ledningar. Va-anslutningen till fastigheterna Järnbrott 142:4-6 skall säkras vid en omläggning av ovan nämnda va-ledningar.

Vid en utbyggnad inom den södra delen av fastigheten Järnbrott 142:16 skall de nord-sydgående va-ledningarna, som berörs av utbyggnaden, förläggas inom kvarteret längs Marconigatan. Anslutande va-ledningar skall sammankopplas till det nya läget. Diligentia Köpcentrum AB svarar för omläggningen.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning i stenmagasin innan det avleds till det allmänna ledningsnätet. Innan dagvattnet från parkeringsytorna avleds till det allmänna ledningsnätet bör vattnet renas med exempelvis oljeavskiljare.

För dagvattenhantering i övrigt hänvisas till medföljande dagvattenutredning.

Uppvärmning

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Den nya bebyggelse inom kvarteren kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El-, tele-, opto- och fjärrfärmeledningar

Ledningsomläggningar inom kvartersmark sker i samverkan mellan ledningsägare och fastighetsägare. Befintlig nätstation på den norra parkeringen ges en ny placering i köpcentrat. Den södra nätstationen säkras i befintligt läge

Markmiljö

Inom det område av kommunens fastighet Järnbrott 758:66 som idag nyttjas för biltvätt har det tidigare legat en bensinstation. Markområdet saneras för närvarande av SPIMFAB till mindre känslig markanvändning. Vid Poseidons hus längs Näverlursgatan har tjärasfalt påträffats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av allmänna anläggningar inom allmän plats och i direkt anslutning till planområdet beräknas kosta närmare 100 miljoner kronor. Kostnaden kommer i huvudsak att fördelas mellan kommunen och Diligentia. Övriga fastighetsägare inom planområdet beräknas bidra i mindre omfattning. Kommunen kommer att ansvara för genomförandet.

Kommunen genom dess fastighetsnämnd skall upprätta avtal med berörda fastighetsägare avseende bland annat fastighetsbildningsfrågor, utbyggnad av allmänna anläggningar och ekonomisk ersättning för utbyggnaden. Avtalen skall tecknas innan detaljplanen tas upp för antagande.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden erhåller en inkomst i samband med överlåtelsen av kvartersmark till Diligentia. Fastighetsnämndens inkomst beräknas motsvara nämndens utgifter i projektet.

Trafiknämnden bekostar ombyggnaden av de allmänna torgytorna och spårvagnshållplatsen. Ombyggnaden beräknas kosta 35-40 miljoner kronor.

Trafiknämnden svarar för utbyggnaden av samtliga lokal- och huvudgator med bidrag från Diligentia.

Trafiknämnden skall svara för drift och underhåll av det allmänna torget, spårvagnshållplatsen, gatunätet samt gång- och cykelvägar. Torget överförs från park- och naturnämnden efter ombyggnaden.

Park- och naturnämnden kommer att svara för drift och underhåll av parkmarken samt grönytor inom trafikområden. Driftkostnaden är beräknad till ca 60 tkr per år.

Ekonomiska konsekvenser för Diligentia Köpcentrum AB

Mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Diligentia skall ett avtal upprättas som reglerar ekonomi och genomförande av detaljplanen. Avtalet skall tecknas innan detaljplanen tas upp för antagande.

Diligentia svarar för ut- och ombyggnaden av anläggningar inom kvartersmark samt anläggningarnas framtida drift och underhåll. Detta innebär även att Diligentia skall bekosta och utföra omläggningen av de allmänna vatten- och avloppsledningarna som berörs av utbyggnaden. Omläggning av övriga ledningar och nätstationer regleras i avtal mellan Diligentia och respektive ledningshavare.

Diligentia skall därutöver bidra till erforderliga ombyggnader av det allmänna trafiknätet inom och i anslutning till planområdet. De anläggningar som i första hand avses är Marconigatan, Lergöksgatan och Radiovägen med anslutande gång- och cykelvägar samt Frölundamotet och trafikanläggningar i anslutningen till Västerleden. Diligentia skall likaså bidra till kostnaderna för erforderliga bullerdämpande åtgärder inom spårområdet samt skyddsvall mot Västerleden. Ombyggnaden av ovan redovisade allmänna anläggningar beräknas kosta cirka 50 miljoner kronor, varav Diligentia skall bidra med 50 miljoner kronor.

För den kvartersmark som överförs från kommunen till Diligentia skall en ersättning betalas till kommunen. De delar av Diligentias fastigheter som skall ingå i allmänplats överförs till kommunägd fastighet utan ersättning.

Lantmäteriförrättningen, plan- och bygglovsavgiften, tillkommande anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme med mera betalas av Diligentia.


Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare inom planområdet

Poseidon skall betala en ersättning till kommunen för den mark som överförs till fastigheterna Järnbrott 184:1-4 samt lantmäteriförrättningen. Poseidon kommer även att bekosta iordningställandet av Näverlursgatan till gårdsgata.

Bostadsbolaget kommer att tillföras ett bostadsfastighet för parkering i anslutning till Orgelgatan som ersättning för det markområde längs Marconigatan som kommer att tas i anspråk för gång- och cykelväg samt gata.

Avtal kommer att upprättas mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och respektive fastighetsägare som bland annat reglerar genomförandet av detaljplanen i de delar som berör respektive fastighet samt fastighetsregleringar.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR


Peter Junker
Avdelningschef