



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 3 / 5 20 11

§ 150 1 AC

Laga kraft den 10 / 6 2011 . 124

Planhandling

Datum: 2010-12-10, rev. 2011-05-03 / 67. Jesper Adolfsson

Diarienummer: 0413/07

Telefon: 031-368 19 46

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Holländareplatsen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett bostadshus med handel i bottenplan där tidigare Nylöse församlingshem låg. Församlingshemmet har rivits med avsikten att uppföra en ny byggnad på platsen. Totalt kan ca. 25 lägenheter byggas. Holländareplatsen har stora kulturhistoriska värden som skall beaktas i planarbetet. Särskilt får platsen studeras med tanke på Albert Lilienbergs stadsplan.

Handlingar

Planhandlingar:

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

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Översiktligt geotekniskt PM



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

PM Geoteknik

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:400 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Holländareplatsen i Gamlestaden cirka 4 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3 000 kvm varav 1 000 kvm ägs av Bostads AB Poseidon och 2 000 kvm av Göteborgs stad.

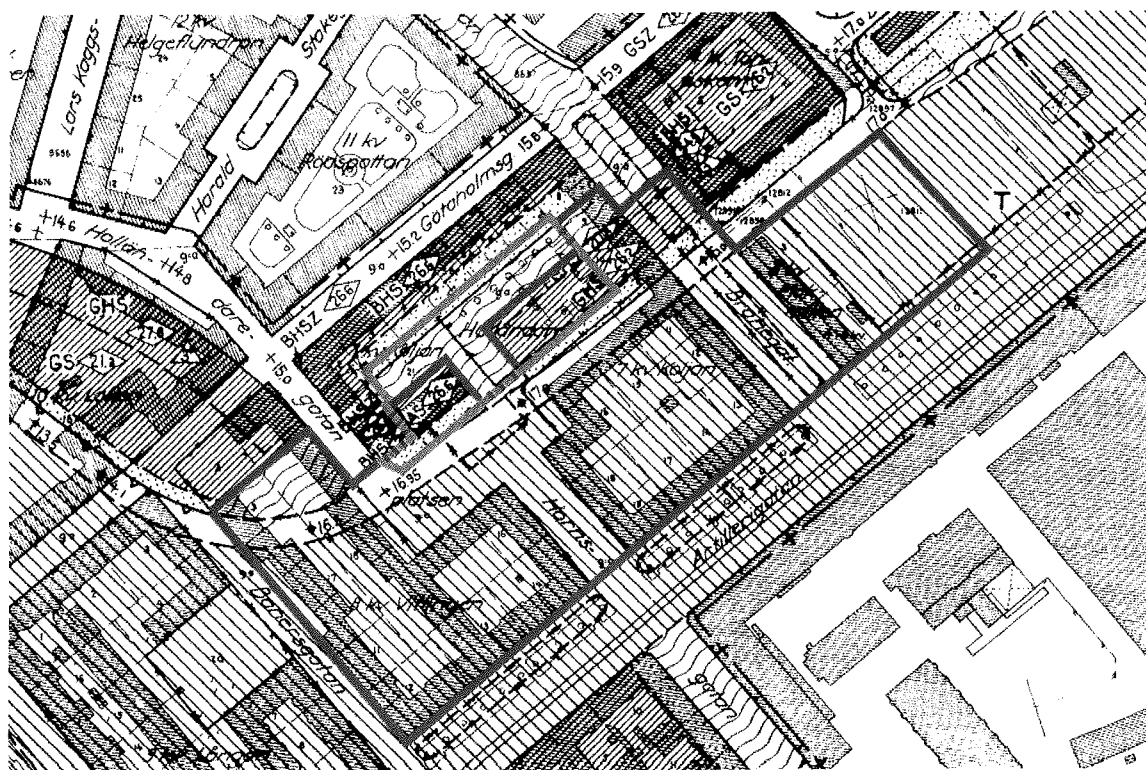
Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger området som befintligt bebyggelseområde; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor etc.. Blandning av bostäder och icke störande industri är önskvärd. En fördjupning för Gamlestaden och Bagaregården, antagen 2006, anger blandstad med 80 % bostäder.

Detaljplan

För området gäller områdesbestämmelser som vann laga kraft år 2001. Avsikten med områdesbestämmelserna är att likställa bygg- och rivningslovsplikten med område inom planlagt område då bestämmelseområdet bl.a. innehåller ett flertal byggnader med kulturhistoriskt värde. I övrigt gäller en stadsplan fastställd 1968-09-06 vars syfte var att genomföra en större trafikanläggning som aldrig har blivit genomförd. Här återfinns även byggrätten för församlingshemmet som tidigare fanns på platsen.



Avgränsningen av områdesbestämmelserna i rött och aktuellt planområde i grönt med stadsplanen från 1968 i botten

Mark och vegetation

Planområdet består av en del en park- och bostadsgårdsmiljö med främst gräs och större träd. Söder om planområdet ligger det hårdgjorda torgrummet med parkeringsplatser och några päronträd i fonden av Hornsgatan.



Bild tagen från parken öster om planområdet mot planområdet

Geotekniska förhållanden

Terrängen är flack och lutar lite från söder mot norr. Markytan ligger på nivån ca. +16,9 på torget och ca +16 på inre gården. Markens lutning uppgår alltså till ca. 1:15.

Beskrivningen av de geotekniska förhållandena baseras i huvudsak på en tidigare geoteknisk undersökning som gjordes 1978. Jordlagren, räknat från markytan, utgörs av ca. 2 m. fyllnadsmaterial täckt av ca 0,2 m. mulljord. Därunder återfinns torrskorpelera sedan lera och friktionsjord. Mäktigheten av dessa jordskikt varierar inom området.

I den södra delen av området, dvs. intill det planerade bostadshuset, är lerskiktet mycket tunt, från knappt 0,5 m till ca. 2 m. Det underliggande lagret av friktionsmaterial bedöms som fast lagrat. Dess mäktighet är mycket stor. En sondering, nära blivande husets nord-västra hörn, har utförts ned till ca. -4,5, dvs. ca. 20 m under markytan (MY) utan att nå berggrund. Det är oklart om ett lösare jordlager förekommer under detta djup.

Förhållandena på den norra sidan av området är något annorlunda. Lerskiktet ovanpå friktionsmaterialet är tjockare, 7 à 9 m. En sondering har utförts i inre gårdens nord-västra hörn till ca. 39 m. under markytan utan att påträffa berggrund. Lerskiktet är där ca. 7 m. tjockt och friktionsmaterialet därunder bedöms som fast lagrat till ca. 20 m. under MY, löst lagrat till 28 m. och åter fastlagrat till 39 m.

Geohydrologi

Enligt mätning utförd den 1978 låg grundvattenytan (GVY) i friktionsmaterial på nivån +14,5 dvs. ca. 2 m. under nuvarande markyta. Nyare observationer under 2005 visar att GVY ligger något djupare, 2,2 m. till 2,6 m. under MY. Några meter från fastigheten stiger GVY till ca. 2 m. under MY. Den något djupare GVY inom området är betingad av källardränningen som fanns kring församlingshemmet. Man får anta att hydrostatiskt porvattentryck, räknat från GVY, råder inom de underliggande jordlagren.

Markradon

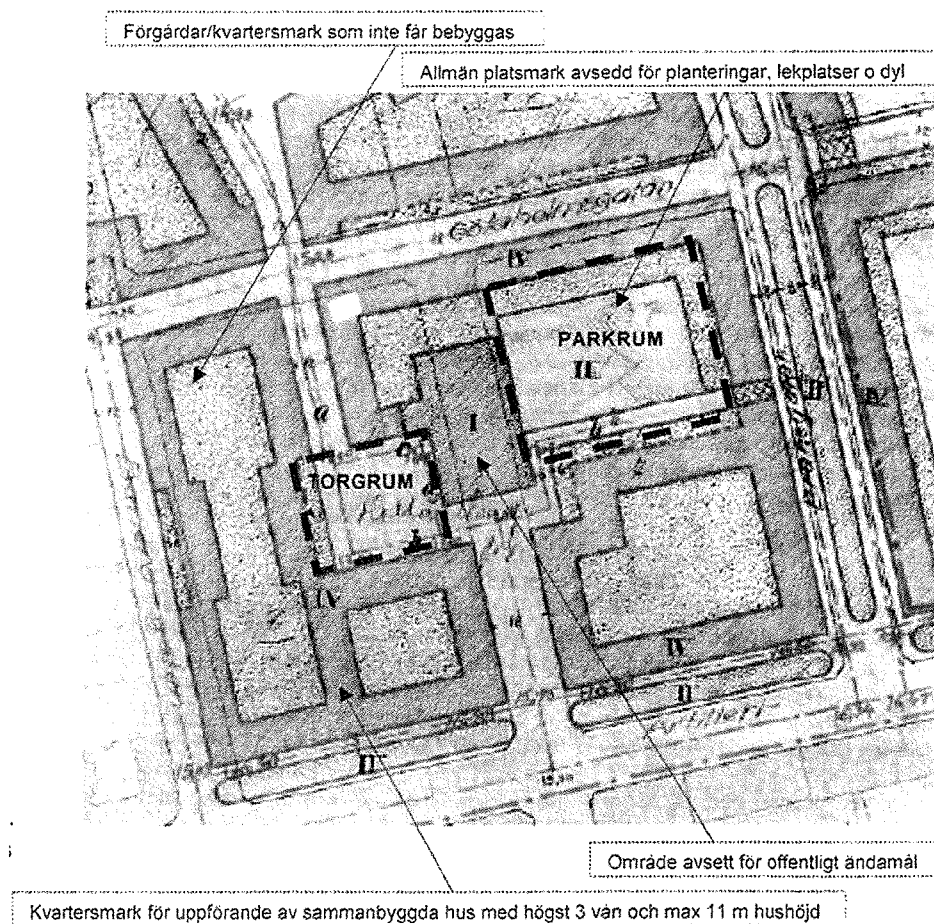
Området är lågriskområde avseende radon.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I planområdets närhet finns ett stort antal kulturhistoriskt intressanta objekt. Här finns för Göteborg flera viktiga helhetsmiljöer som t.ex. Gamlestadens fabriker och Nya Kulan, men även enskilda byggnader. Platsen ingår i Göteborgs bevarandeprogram (Gamlestaden 40:A). Motivet för bevarande är att "bostadskvarteren tillsammans med de anslutande industrianläggningarna är ett värdefullt dokument som visar en viktig del av Göteborgs industrihistoriska utveckling", samt att "stadsplanen (upprättad 1913 av Albert Lilienberg) med oregelbundna storgårdskvarter och platsbildningar är mycket tidstypisk". Trots förändringar av enskilda byggnader anses helhetsmiljön i huvudsak vara bibehållen, stadsplanen anses särskilt värdefull. Karaktäristiskt är det oregelbundna gatunätet, de gröna inslagen i gaturummen, de slutna platsbildningarna och den sammanbyggda kvartersbebyggelsens gruppering kring inre gårdar.

Bostadsbebyggelsen kring Holländareplatsen omfattar tre kvarter med sammanhållna byggnader grupperade kring inre gårdsrum. Kvarteren är oregelbundet utformade med delvis indragna byggnadskroppar som bildar variation i gaturummet och som lämnar utrymme för grönytor. Tillsammans skapar de tre kvarteren den inre platsbildningen Holländareplatsen, stadsdelens centrala torg- och mötesplats.

Platsen planerades av Albert Lilienberg som två avgränsade rumsbildningar – ett torgrum och ett parkrum – placerade på ömse sida om en större fastighet avsedd för allmänt ändamål. Den offentliga byggnaden gavs en central roll i Lilienbergs planering av platsen – dels som rumsavgränsande byggnadskropp mot torget respektive platsen, dels som en arkitektonisk fond mot Artillerigatan.



Bilden visar Albert Lilienbergs stadsplan med byggrätten avsedd för allmänt ändamål i lila färg. Från Kulturhistoriskt underlag inför handläggning av rivningslov, Gamlestaden 7:22 (Nylöse församlingshem), NAI Svefa Göteborg

Uppförandet av en offentlig byggnad på platsen dröjde till slutet av 1950-talet då Nylöse församlingshem byggdes. Församlingshemmet sammanbyggdes med befintlig bebyggelse enligt intentionerna i Lilienbergs stadsplan men med en betydligt mindre volym än den ursprungliga planen medgav. Därigenom fick fastigheten en helt annan roll än den som Lilienberg planerat. Istället för två avgränsade rumsbildningar kom platsen att präglas av en mer öppen karaktär, med en flytande övergång mellan torg- och parkrum. Den mer privata gården bakom församlingshemmet kom dock att få den slutna rumsverkan som Lilienberg planerat. Byggnaden är nu riven.

Under slutet av 1970-talet och början av 1980-talet revs delar av bebyggelsen kring Holländareplatsen. Med den nya bebyggelsen som uppfördes frångicks de ursprungliga intentionerna med sammanbyggda och enhetligt gestaltade bostadskvarter och byggnaden får en gavel med baksideskaraktär mot torget.



Landshövdingehuset söder om Holländareplatsen. Till höger i bilden syns det nyare tillskottet från 1980-talet, norr och väster om planområdet.

Öster om Brahegatan, som utgör en skiljelinje i bebyggelsen, består bebyggelsen av 2-3-våningshus i en öppnare struktur. Vissa kvarter närmast Artillerigatan är helt eller delvis rivna och fungerar idag bl.a. som parkering till SKF och de nya kontorsverksamheterna som finns i området. Bostads AB Poseidon förvärvade nyligen Forumhuset (höghuset vid Brahegatan) och har byggt om detta till studentlägenheter.

Service

Konsum vid Brahegatan utgör den större mataffären i Gamlestaden. Här finns också restauranger, krogar, frisörer, diverse service, närbutiker mm. Föreningslivet i Gamlestaden är starkt och arbetarrörelsen har ett starkt fäste här med omfattande klubbverksamhet. I Gamlestaden finns även många livaktiga etniska föreningar, idrottsföreningar och en stor pensionärsverksamhet.

Störningar

E20, Rv 45, Gamlestadsvägen samt Artillerigatan orsakar idag både luftföroreningar och buller som kan påverka planområdet. Beräkningar avseende kvävedioxid från 2008 visar dock att Holländareplatsen underskrider miljö kvalitetsnormerna.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en översiktlig bullerberäkning vilken visar att den ekvivalenta bullernivån underskrider riktvärdet 55 dBA vid fasad mot Holländareplatsen. Den maximala nivån har beräknats till 77-75 dBA vid fasad. Om täta balkongräcken uppförs, typ glas som illustreras, underskrider nivåerna riktvärdena om 70 dBA. Riktvärdet avseende maximalnivån erhålls på gården norr om föreslagen byggnad. En planbestämmelse finns om att uteplats med <70 dBA maximal ljudnivå ska ordnas för varje lägenhet.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en byggnad, inrymmande bostadslägenheter samt handel/kontor i bottenvåning, med 4-5 plan och källare kan uppföras inom fastigheterna Gamlestaden 7:22 samt delar av 7:30 och 740:158. Delar av parken berörs. Behovet av parkeringsplatser löses genom att de nya lägenheterna får andel i ett befintligt parkeringshus utanför planområdet.

Bebyggelse

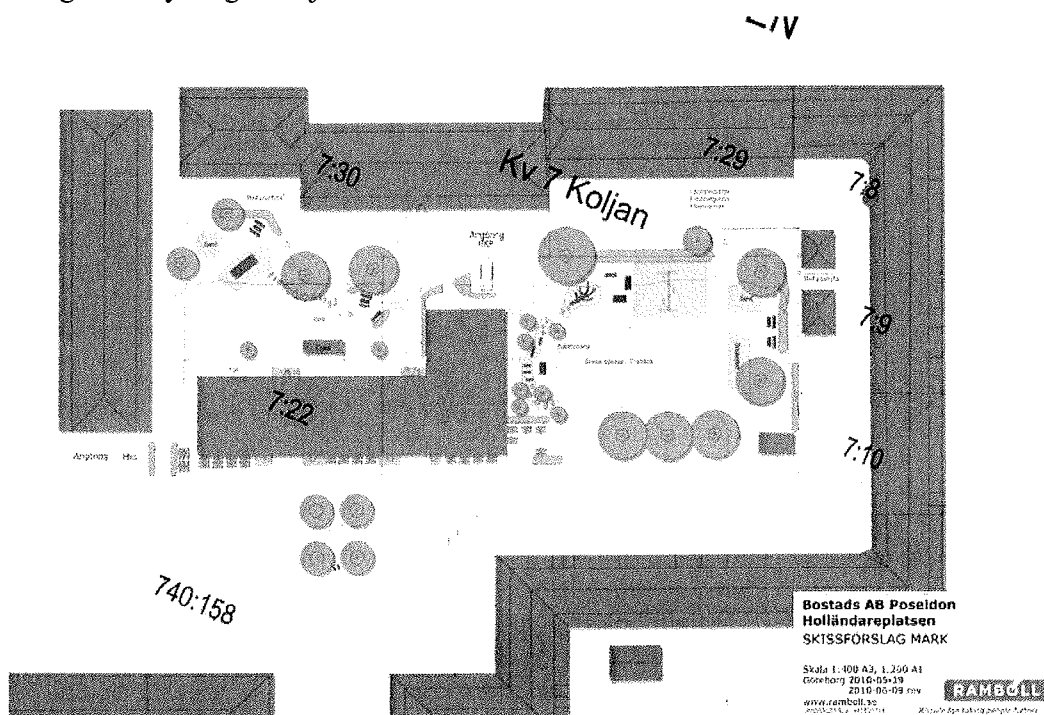
Bostäder och övrig bebyggelse

Illustrerad byggnad innehåller 24 lägenheter. Föreslagen byggnad kompletterar befintligt bostadsutbud i Gamlestaden med tillgängliga och fler större lägenheter dvs. en tredjedel 1-2 r.o.k. och resten 3-4 r.o.k. På entréplanet finns möjlighet för kontor och butiker. Bostadsentréerna vänder sig mot innergården.

Friytor

Holländareplatsen har karaktären av ett stillsamt och grönskande torg- och parkrum där det är möjligt att slå sig ner för att läsa en tidning eller titta på folk. Det är en avkopplande plats, central men ändå tillbakadragen. Även med den nya byggnaden som detaljplanen medger blir det stora rummet som Holländareplatsen och parken utgör uppdelad i tre delar. Meningen är att torgytan ska återfå sitt liv med torghandel, caféer med uteservering, sittplatser i vårsolen etc. Torgrummet sluts och markeras med en byggnad i norr. Den nya byggnaden blir till ett fondmotiv från Hornsgatan.

Öster om den nya byggnaden skapas en kvarterspark. Kvartersparken med en tydlig visuell koppling till torget är ett stadsrum som rumsligt definieras av omgivande byggnader och den tillkommande byggnaden. Parken ska få en gestaltning som motsvarar dess betydelsefulla läge i stadsdelen. Med den nya byggnaden som, relativt den tidigare byggnaden på platsen (församlingshemmet), placeras en bit in på torget blir bostadsgården rymlig och ljus.



Markbehandlingsförslag för parken och gården

Trafik

Befintlig gatustruktur ändras inte i planen.

Parkerings- / cykelparkering

Parkeringsbehovet löses genom att de nya bostäderna och ev. arbetsplatser får andel i Bostads AB Poseidons parkeringsdäck i kv. Tonfisker. Gångavståndet dit är ca. 150 meter. Ett fristående cykelhus placeras på innergården.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till Gamlestaden är en av de bästa i staden i förhållande till både linjeantal och turtäthet. Vid Gamlestads Torg passerar totalt 6 spårvägslinjer varav 3 går vidare mot Kortedala/Bergsjön och 3 vidare mot Angered. Här angör även totalt 8 olika busslinjer, som bl.a. fortsätter vidare mot Partille, Göteborgs Centralstation, Skräppekärr, Gunnilse, Angered, Hjällbo, Redbergsplatsen, Bergsjön och Skintebo.

Teknisk försörjning

All infrastruktur i form av vatten och avlopp, fjärrvärme, elkraft och tele finns utbyggd i anslutning till planområdet. En elledning som löper längs med fasaden mot Holländareplatsen vid den planerade byggnaden behöver flyttas i samband med byggnation.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Holländareplatsen. Befintliga servisanslutningar finns i Holländareplatsen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Plankartan innehåller en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara lägst 0,3 m. över marknivå i förbindelsepunkt. Detta med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Grundläggning

Det föreligger inget problem angående total stabilitet för blivande byggplatsen då terrängen är flack. Om schakt kommer att utföras med angränsande slänter måste den lokala släntstabiliteten säkerställas. Det rekommenderas att designa ev. slänter utifrån en analys där man tar hänsyn till belastningar (lagring av material, byggtrafik m.m.) på släntkrön och förekomsten av lös lera några få meter under markytan (MY) samt grundvattnet ca. 2 m. under MY.

I fallet med en ytgrundläggning skall man lägga märke till att lerskiktet ovanpå friktionsmaterialet är löst och har en varierande tjocklek. Utan åtgärd kan detta leda till viss sättningsskillnad som å sin tur kan förorsaka skador på murverket m.m. En möjlighet är att gräva bort lerskiktet. Man måste i så fall utföra en schakt som på vissa ställen kan vara 3 – 4 m. djup under befintlig markyta. Som alternativ lösning kan man överväga en djupgrundläggning. Det handlar i så fall om friktionspälår och pållängder ska bestämmas med hänsyn till såväl lasteffekt som sättning. Resultaten av de två provpålningar som utfördes år 1978 är värdefulla i detta avseende, de bör studeras i samband med arbetena.

Nivån för grundvattnet inom området för det nya huset kommer sannolikt inte att påverkas av källardrainering då den djupaste delen av blivande huset har en överkant på nivå ca. +15,50 och den befintliga grundvattenytan ligger på nivå ca. +14,5.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

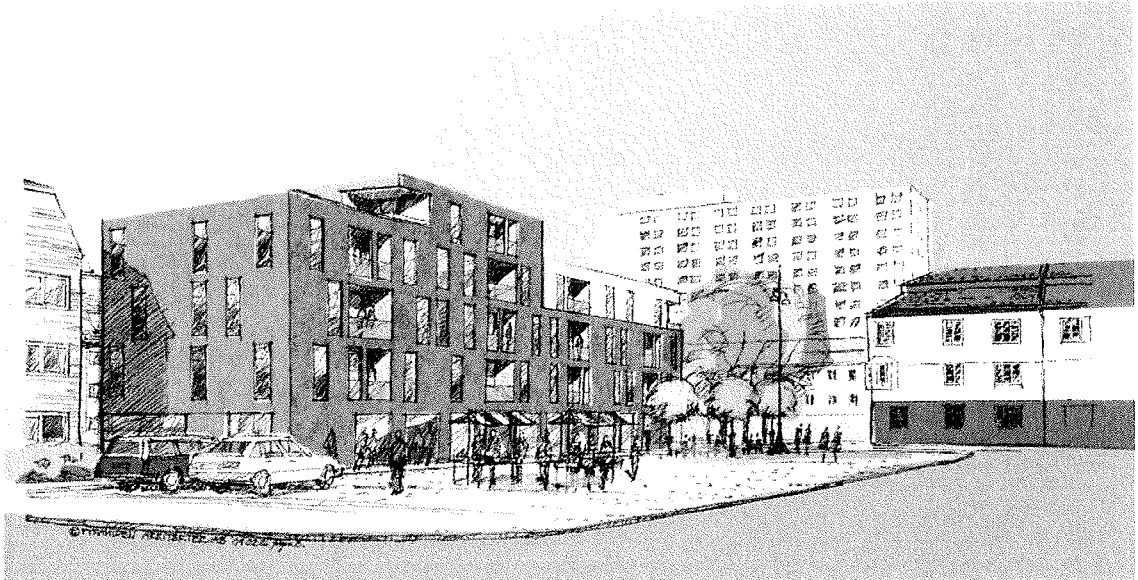
Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen den 9 april 2010. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

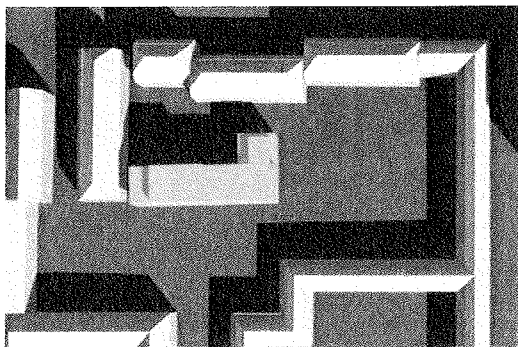
Kulturmiljö och stadsbild

Den ursprungliga stadsplanen (Lilienbergs) medger en betydligt större byggrätt än den som den föreslagna byggnaden representerar och med en placering mitt för Hornsgatan. Intentionen i planen var att byggnaden skulle fungera dels som arkitektonisk fond i stadsmiljön, dels som en rumsbildande volym mellan platsens två huvudfunktioner: torget och parken.

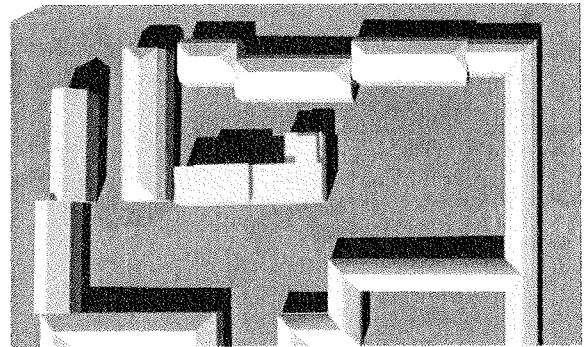
Dessa intentioner fullföljs till viss del. Byggnaden föreslås placeras så att torget behåller dagens storlek men byggnaden sluter och betonar ändå torgrummet. Torget kan då fortsättningsvis användas för både parkering och torghandel, uteserveringar, etc. Även parken definieras men det finns en öppenhet mellan parken och torget som inte återfinns i ursprungsförslaget.



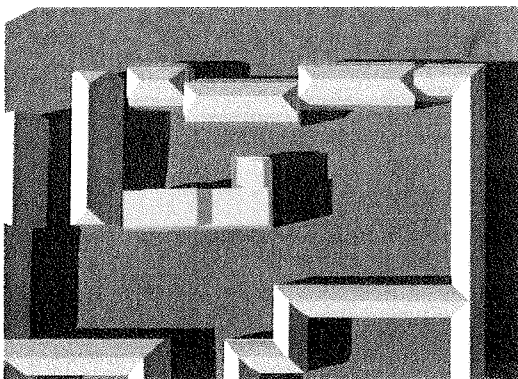
Perspektiv från det sydvästra hörnet av Holländareplatsen



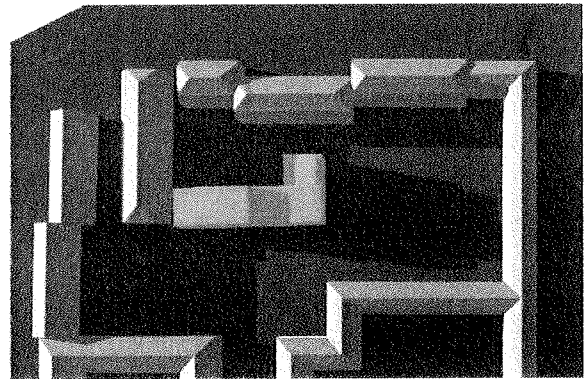
21 mars/september kl 12.00 med förtur på tak



21 mars/september kl 12.00 med förtur på tak



21 mars/september kl 15.00 med förtur på tak



21 mars/september kl 17.00 med förtur på tak

Solförhållandena under vår/höstdagjämning

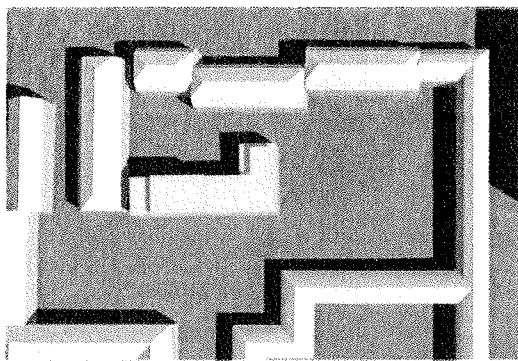


Fig. 2. Solförhållanden på morgon.

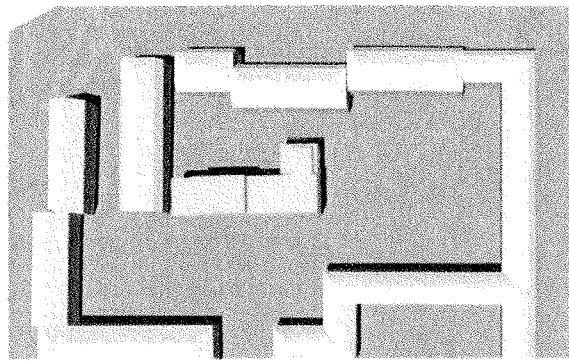


Fig. 3. Solförhållanden på morgon.

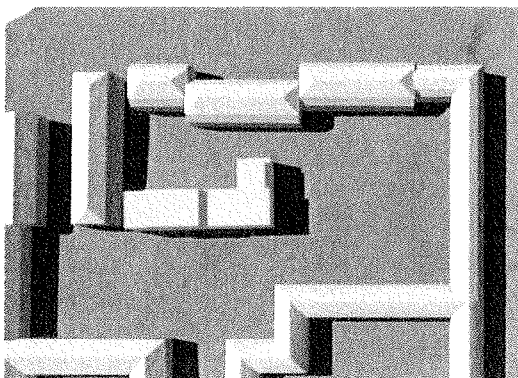


Fig. 4. Solförhållanden på eftermiddag.

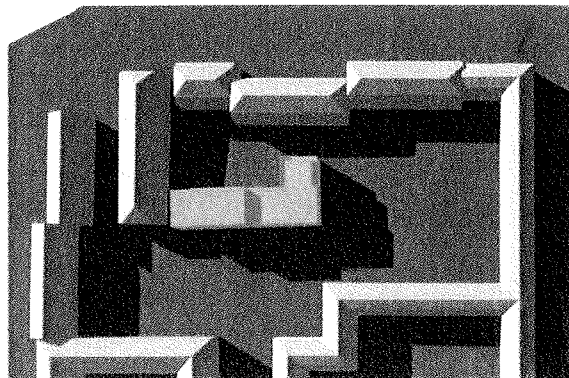
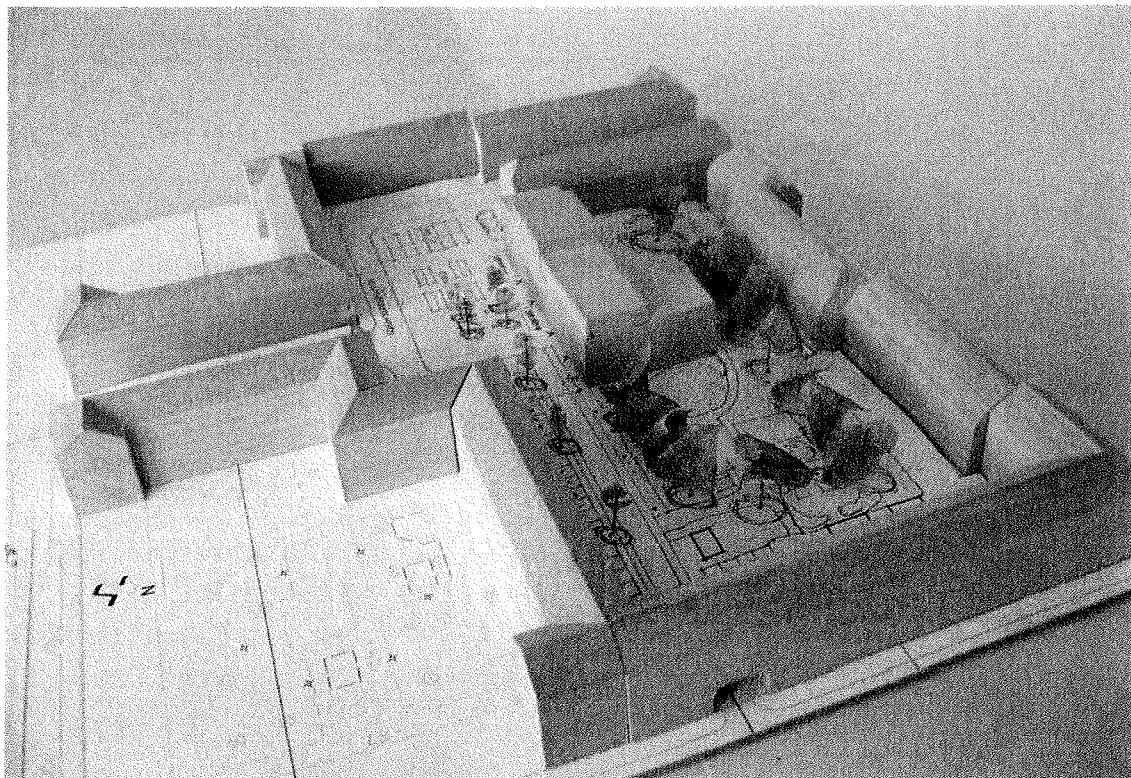


Fig. 5. Solförhållanden på eftermiddag.

Solförhållandena under sommaren

Byggnadens volym är anpassad till de omgivande byggnaderna och solförhållandena blir goda även efter detaljplanens genomförande. Under sommaren är små områden som påverkas av skuggning, en liten del av byggnaden närmst åt väster skuggas på morgonen. På höst och vår skuggas gården som skapas innanför den planerade byggnaden främst på morgonen. De längsta skuggorna kastas österut över parken under kvällstid.



Fotografi av en trämodell gjord under planarbetet, från öster

Exploatörens ambition är ett modernt uttryck med platt eller flackt tak och lite oregelbunden fönstersättning. Det kan vara positivt att huset skiljer ut sig och markerar Holländareplatsen från Artilleri- och Brahegatan. En sådan utformning ställer dock höga krav på detaljer såsom tegelsort, utförandet av nischer, balkongräcken etc. för att matcha Lilienbergs stadsplan och de kvaliteter landshövdingehusen har.

Sociala konsekvenser

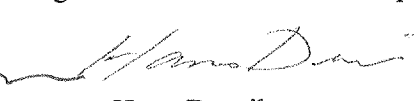
Planen innebär att en önskvärd komplettering med tillgängliga lägenheter och handel/kontor kan ske. Behov och efterfrågan på kommunal service påverkas inte nämnvärt.

Genomförandetid

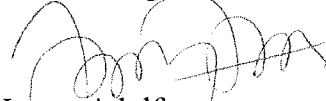
Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Gunnel Jonsson
Planchef



Hans Drevik
Planarkitekt



Jesper Adolfsson
Sweco Architects



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 3 15 2011

§ 150 1 AC

Laga kraft den 1016 2011 . 1 JA

Planhandling

2010-12-14

(rev. 2011-05-03)

FN Diarienummer: 0649/10

Plannummer: (FIIa 5109)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren

Telefon: 031-368 10 77

E-post: tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Holländareplatsen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4kv. 2010
Utställning	1kv. 2011
Antagande	2kv. 2011
Laga kraft	2kv. 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägoförhållanden m.m.

Kommunen äger fastigheten Gamlestaden 740:158 som utgör allmänplatsmark inom planområdet.

Bostads AB Poseidon är byggherre och äger fastigheterna Gamlestaden 7:22 och 7:30. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt 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.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark

Avtal

Fastighetsnämnden kommer att göra en överenskommelse om fastighetsreglering med Bostads AB Poseidon för överförande av mark från fastigheten Gamlestaden 740:158 till Gamlestaden 7:22.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Fastigheten Gamlestaden 7:22 utökas genom fastighetsreglering från fastigheterna Gamlestaden 740:158 och Gamlestaden 7:30. Ny fastighet bildas för transformator (befintlig) genom avstyckning från Gamlestaden 740:158.

Servitut, ledningsrätt mm.

Tillgänglighet med bil till ny handikapparkering som berör fastigheterna Gamlestaden 7:8, 7:9, 7:10 och 7:29 kan säkras i avtal eller med servitut.

Befintlig ledningsrätt längs den södra gränsen på fastigheten Gamlestaden 7:22 (Göteborgs Energi) omprövas för flyttning av ledning i samband med byggande.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och svarar för lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor**Trafik**

Tillfart och angöring till den nya bebyggelsen sker från Holländareplatsen.

Gator

Gator finns utbyggda i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i området.

Parkering

Parkering anordnas inom parkeringshus inom fastigheten Gamlestaden 4:9 öster om planområdet. Fristående cykelhus byggs på innergården.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik är belägen inom 200 m från planområdet. Planen medför inte någon utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Såväl omgivning som tillkommande byggnader skall uppvisa god tillgänglighet

Park och natur

Planen medför att den befintliga parkens västra del omvandlas till kvartersmark. Upprustning/återställande av park och lekplats för anpassning till den nya byggnaden måste utföras.

Vatten- och avlopp

Kommunalt VA finns utbyggt i området och medger brandvattenuttag motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Anslutningspunkter för dricksvatten dag- och spillvatten är belägna i planområdet.

Avfallshantering

Källsortering skall ske inom fastigheten.

Uppvärmning

För uppvärmning av byggnaden förordas fjärrvärme.

Elledningar, Teleledningar

El- och teleledningar finns i området. Anslutning kan ske till befintligt el- och telenät.

Markmiljö

Förorenad mark förutsätts inte finnas i området.

Området klassas som lågriskområde för markradon. Radonskyddande utförande krävs således inte.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning av det aktuella området utfördes 1978 ger en god översiktlig bild av jordlager och stabilitet inom planområdet.

Detaljerad geoteknisk undersökning för byggande utförs av byggherren i samband med projektering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

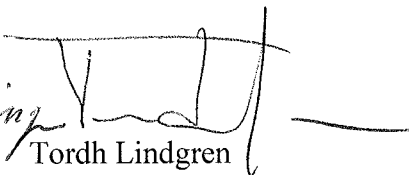
Fastighetsnämnden får inkomster från marköverlåtelsen och utgifter för park- och naturförvaltningens upprustning/återställande av park och lekplats i anslutning till nyexploateringen.

Nämnden för Göteborg Vatten får utgifter för upprättande av förbindelsepunkter.

Kretsloppsnämnden har inkomster från anläggningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören Bostads AB Poseidon svarar för samtliga kostnader på kvartersmark enligt plankartan. Bostads AB Poseidon får också utgifter för lantmäteriförrättning och för den mark som överförs från Gamlestaden 740:158 genom fastighetsreglering till bolagets fastighet.

	
Elisabet Gondinger Tf avdelningschef	Tordh Lindgren Handläggare