

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Gränsen för planområdet föreslås justeras och utökas med område enligt Översiktskarta. Förändringen av planområdet redovisas på nedan. Förändringen är redovisad i samrådskartan från 2020 för utläsning av planbestämmelser. Reviderat planförslag kommer att redovisas i granskningskedet av detaljplanen där inkomna synpunkter från samrådet 2020 och kompletterande samråd bearbetats.

Det utökade planområdet säkerställer en ökad andel grön friyta. Denna del är en del av genomförandet av A-parken och uppfyllande av Översiktsplanen och grönstrategins intentioner om stadsdelspark som kommer sig av den utveckling och exploatering som sker i och med denna plan och andra planer i Gamlestaden.

Syfte

Syfte med utökningen är att ändra befintlig markanvändning, T trafikområde, till allmän plats PARK och TORG samt C centrumändamål. Syftet är att säkerställa en ökad andel grön friyta och bevara Apotekarvillan.

Planförslaget

Användningen PARK syftar till att markens användning ska vara en del i att tillgodose områdets ökade behov av en

stadsdelspark. Området är lämpligt utifrån sin centrala placering, sin tillgängliga topografi och närhet till natur- och rekreationsvärden i närheten till Sæveån. Parkområdet kommer utgöra en del i en större parkanläggning som på längre sikt kommer ge möjlighet att knytas samman med den park som planeras i detaljplan för kv Gösen österut samt söderut vid Kristinedal.

Användningen TORG syftar till att markens användning ska tillgodose infart och angräning till Apotekarvillan och i framtiden säkra fortsatt tillgänglighet till likrikstations öster om planområdet. Torget föreslås utformas med mycket grönska för att vara en del av upplevelsen av parkmiljön.

Apotekarvillan föreslås planläggas med C centrumändamål för att möjliggöra publik verksamhet som gynnar områdets och människors behov av samlingsplats. C-ändamålet föreslås primärt omfatta byggnaden.

Kulturmiljö

Apotekarvillan uppfördes 1925 och finns med i stadens bevarandeprogram (Gamlestaden 40:A). Till detta kompletterande samråd bifogas kulturmiljöutredning (Acanthus 2022). På plankarta anges bestämmelser för skydd av kulturvärden och varsamhet.

Geoteknik

Till detta kompletterande samråd bifogas geoteknisk utredning för området.

Områdets geotekniska förutsättningar omhändertas genom bestämmelser som reglerar belastning. Inom områdets sydöstra del får inga ytterligare laster påföras marken jämfört med befintliga marknivåer, om inte geoteknisk stabilitetsutredning kan visa på tillfredsställande stabilitet för föreslagna åtgärder. Exempel på ej tillåtna laster är markuppfyllnader och byggnader som ej har lastkompenserats eller pålats. Trafiklaster får endast påföras för gångbana enligt plankartans förslag. Erosionsskydd ska läggas ut enligt förslag i utredningen. Kommunen åtar sig att utföra detta.

Markmiljö

Det har genomförts kompletterande miljöteknisk undersökning avseende klorerade lösningsmedel. I undersökningen har det ingått historisk inventering, sammanställning av tidigare utredningar samt provtagning av flertalet medier inom området med avseende på klorerade lösningsmedel. Utredning bifogas det kompletterande samrådet.

De halter som finns i mark och grundvatten inom aktuellt områdes södra del bedöms, även om de inte åtgärdas, inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö vid planerad markanvändning (parkmark).

Den norra delen av området bedöms inte vara påverkat av klorerade lösningsmedel i halter överskridande några riktvärden och det finns således inga risker eller behov av åtgärder inför fortsatt planarbete.

I syfte att utreda huruvida föreningen av klorerade alifater i mark och grundvatten påverkar inomhusmiljön i Apotekarvillan utförde Sweco 2017 en fördjupad miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning. Undersökningsresultaten visade på förekomst av klorerade alifater i inomhusluften, dock i så låga halter att inga åtgärder bedömdes vara nödvändiga i nuläget, se bilaga 3c.

Gällande planer, översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut området som tyngdpunkt, blandad stadsbebyggelse och blågrönt stråk och som framtida stadsdelspark; A-parken. Utökning av detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg (2022).

För området gäller stadsplan 1480K-II-3187 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Bagaregården, Gamlestaden, Kviberg och Olskroken i Göteborg (trafikleder, industri mm vid Gamlestadstorget), som antogs 1966. Planens genomförandetid har gått ut.

Riksintresse för naturvård och Natura 2000

Planförslagets utökade planområde bedöms inte påverka riksintresse för naturvård eller Natura 2000 negativt.

Strandskydd

Det utökade planområdet omfattas idag ej av strandskydd. Vid planläggning återinträder strandskyddet. Strandskyddet

upphävs inom hela aktuell utvidgning av planen undantaget allmän plats PARK. Områden som planlaggs för C och TORG anses vara redan ianspråktaga för vägar och bebyggelse på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förslaget bedöms inte förändra allemansrättslig tillgång till strandområdet och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtlivet i området negativt.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap 5 § 1 st 3 p

TORG Torg

Kvartermark 4 kap 5 § 1 st 3 p

C Centrum

PARK Park

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

utformning₁ Ingen ytterligare belastning får påföras marken jämfört med detaljplanens höjdsättning om inte geoteknisk stabilitetsutredning kan visa på

tillfredsställande stabilitet för föreslagna åtgärder.
utformning₂ Undantag från bestämmelse om att ingen ytterligare belastning får påföras marken gäller för gångbana som får belastas med 5 Kpa.
plantering₂ Plantering och träd ska finnas. Ytan ska utformas med grön karaktär.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnad.

Skydd av kulturvärden

q₃ Byggnadens exteriör med grund, fasader, fönster, dörrar, snickerier och tak ska bevaras till såväl helhet och form som material och detaljer, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart, och betydelse i stadsrummet inte försvåskas.
q₄ Byggnadens fasta ursprungliga interiör bevaras (parkettgolv, brädgolv, profilerade lister, väggpaneler, dörrömfattningar, dörrar och platsbyggda

garderober).
q₅ De karaktärsdrag och värden hos byggnadens exteriör och interiör som angivits i karaktäriseringen, sida 16, ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivras.

Varsamhet

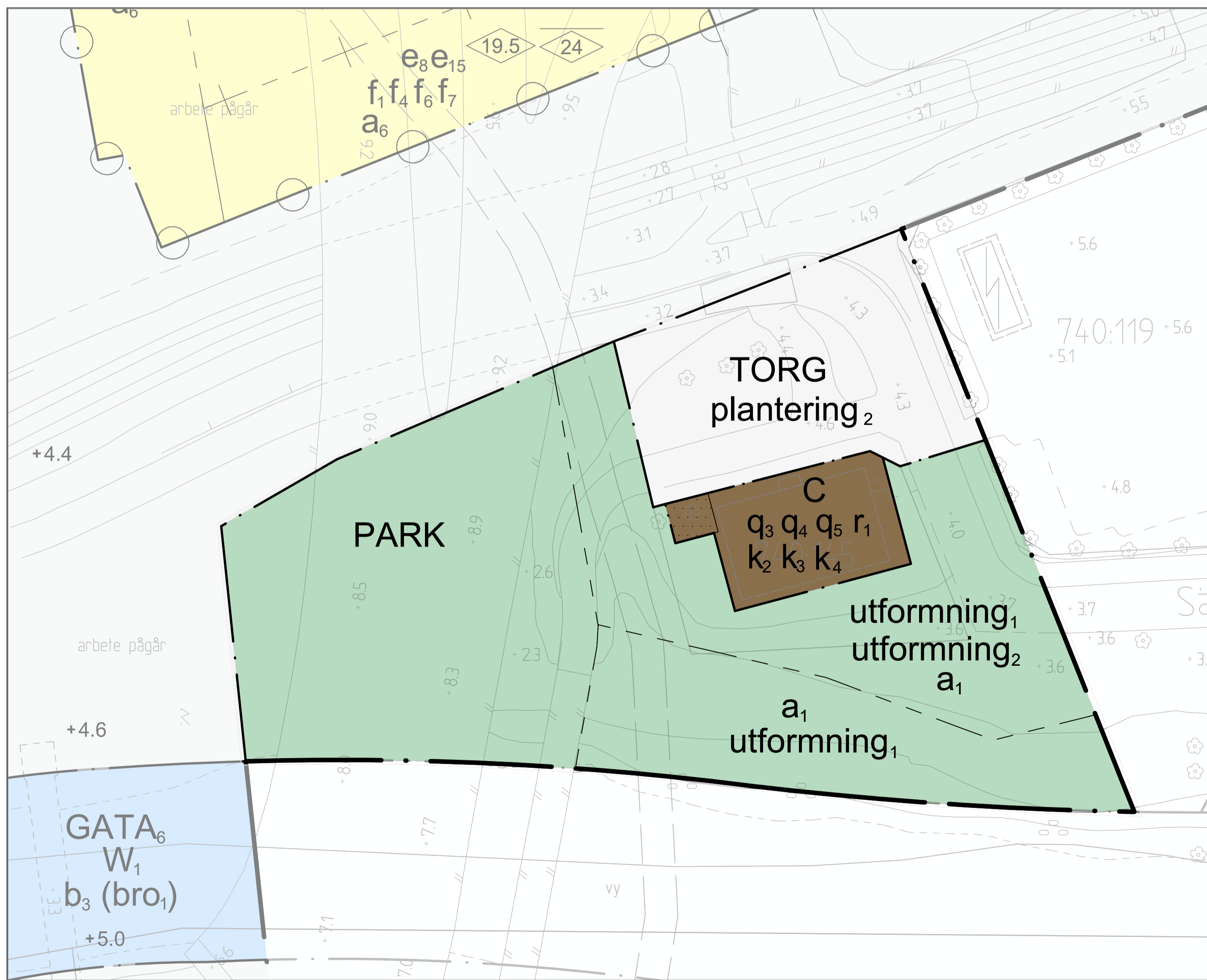
k₂ Underhåll och ändring av byggnadens exteriör och interiör ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska värde inte försvåskas.

k₃ Exteriört ska fasader, fönster, dörrar, snickerier och tak utföras med material och kulörer lika befintligt eller ursprungligt utförande.

k₄ Interiör fast inredning utförs med material lika befintligt eller ursprungligt utförande.

Omfattning av kraven på marklov

a, Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med avseende på markens stabilitet.



Översiktskarta: utökad planområde med park (gulmarkerat)

Cadritad av: Emelie Diep Olsson

KOMPLETTERANDE SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- Kompletterande plankarta med bestämmelser och planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsplans

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
Darienummer SBF-2023-00621	Plankarta med bestämmelser
Tidigare dnr. 0168/20 (t.o.m. 2022-12-31)	Planbeskrivning
Planstart	
Antagande	
Laga kraft	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

Göteborgs Stad Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Gamlestadstorg etapp 2, inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken i Göteborg

Göteborg 2023-12-07

Arvid Törnqvist Enhetschef Detaljplan Centrum öst Alexandra Möllerström Projektledare

PLANKARTA **2** **-XXXX**