



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för IDROTTSPLATS VID HÄRLANDA PARK inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra idrottsändamål vid Härlanda park. Idrott- och föreningsförvaltningen efterfrågar en säkrare och mer ändamålsenlig idrottsplats än Torpavallen inom Härlanda stadsdelsnämnd. Torpavallens närhet till E20 gör att den inte är gynnsam för idrottsverksamhet. Göteborgs fastighetskontor har därför begärt en ny detaljplan för idrottsändamål vid Härlanda park. Fotbollsforeningen Qviding FiF, som idag har Torpavallen som hemmaarena, önskar en bättre anläggning för träning och matchspel. Förslaget är att idrottsplatsen lokaliseras till den i huvudsak obebyggda marken vid Härlanda park, intill före detta Härlanda fängelse. I översiktsplanen för Göteborg, ÖP99, är området avsett för arbetsplatser.

HANDLINGAR

Handlingarna består av planhandlingar:

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

och övriga handlingar:

- Program
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådsrets och samrådsredogörelse

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget inom Härlanda park intill f.d. Härlanda fängelse, ca 3 km öster om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas av f.d. Härlanda fängelse och Kålltorpsgatan i väster, de s.k. personalbostäderna utmed Härlandavägen i norr, Ängsvaktaregatan i öster och bostäderna vid Poppelmansgatan i söder.



Flygfoto: Härlanda park sett från sydost med planområdet markerat.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 2,5 ha stort. Göteborgs stad äger alla grönytor samt del av befintlig markparkering inom planområdet. Kulturfastigheter i Göteborg AB (KIGAB) äger fastigheten som omfattar f.d. Härlanda fängelse med kringliggande parkeringsområden.

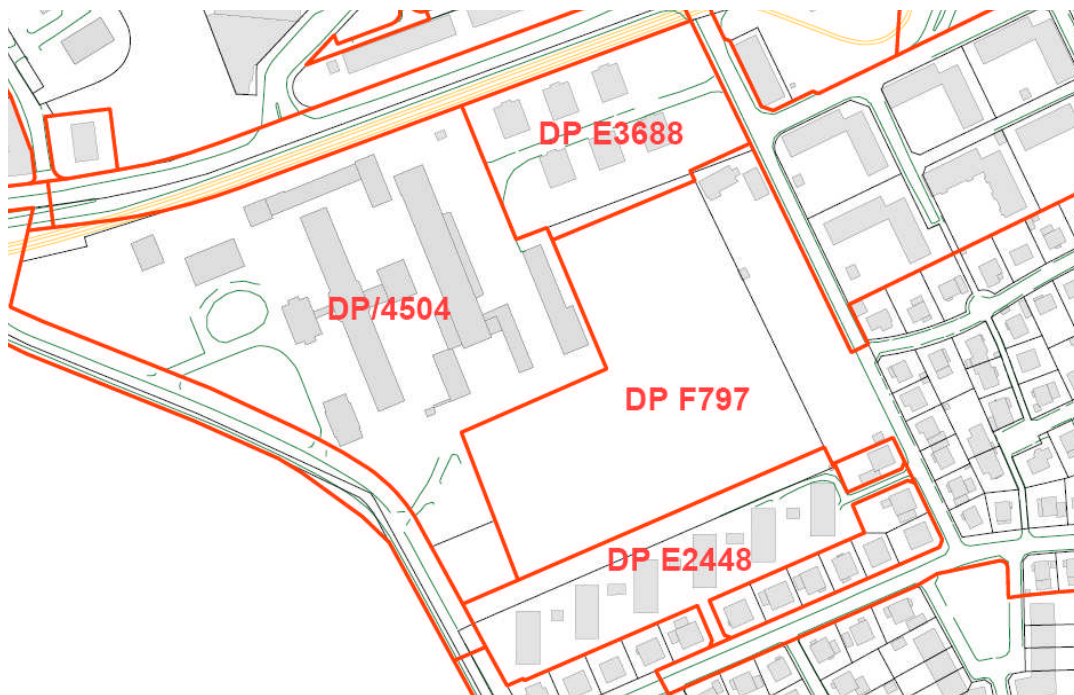
Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 (ÖP99) anger mark för arbetsplatser. Föreslagen idrottsanläggning överensstämmer inte med ÖP99. Före detta Härlanda fängelse och personalbostäder redovisas som riksintressant kulturvärde i ÖP 99.

Detaljplaner

För planområdet gäller fyra detaljplaner. Parken omfattas i huvudsak av detaljplan F 797 från 1923. Detaljplanen anger att ytan skall användas för offentligt ändamål. För f.d. Härlanda fängelse gäller detaljplan DP/4504 från 2000. Den del som kan bli aktuell för fotbollsplaner anger parkeringsändamål och är prickmarkerad. För södra delen av planområdet gäller detaljplan E2448 från 1942. Detaljplanen anger prickmark som inte får bebyggas. För de s.k. personalbostäderna gäller detaljplan E3688 från 1987 som även anger prickmark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.



Karta: Gällande detaljplaners utbredning vid Härlanda park.

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden 2006-12-12. Programsamråd har genomförts under tiden 2006-09-13 till 2006-10-25 och samrådsmöte för programmet har hållits 2006-09-28 på stadsbyggnadskontoret. Följande frågor lyftes fram i programmet:

- Platsens förutsättningar, markdisposition
- Kulturmiljön vid f.d. Härlanda fängelse
- Påverkan på närboende
- Trafik och parkering

De synpunkter som framkom vid programsamrådet berörde framförallt ovanstående punkter, varför kommunen ansåg det lämpligt att fortsätta studera området utifrån dessa.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan (från +38,8 till +40,0 meter) och består av stora öppna gräsytor, en fotbollsplan samt planteringar i anslutning till de s.k. personalbostäderna. Det finns en mindre asfalterad yta i nordöst och parkeringsplatser i väster. En allé med lindar finns utmed Kålltorps gatans östra sida. Utmed planområdets södra gräns står det 8 st. gamla almar, ett par lönnar samt gran, rönn, björk och plommonträd. Inga särskilt skyddsvärda arter i flora eller fauna finns på platsen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 2007-12-10, har genomförts för planområdet. Marken inom området är mycket flack, svagt sluttande åt sydost. Jordlagren utgörs under fyllningsmaterial av grus, sand och tegel, av lera med ett jorddjup på mellan 4-15 m. Jorddjupet är störst i den västra och södra delen. Leran bedöms utifrån utförda sonderingar vara halvfast. En 3-4 m mäktig torrskorpa finns utbildad. Leran vilar på ett lager friktionsjord på berg. Ingen grundvattenyta har noterats i de två grundvattenrör som installerats i underkant torrskorpan. Trycknivån i friktionsjorden under leran ligger ca 4 m under befintlig markyta. Stabiliteten bedöms tillfredsställande utifrån den mycket flacka topografin, lerans relativt goda skjuvhållfasthet samt de måttliga belastningar som planerade anläggningar ger upphov till.

Markradon

Området är normalradonmark trots de relativt stora lerdjupen, på grund av förekomst av fyllnadsmassor och mäktig torrskorpelera.

Kulturhistoria och fornlämningar

Före detta Härlanda fängelse och de s.k. personalbostäderna öster om fängelset är byggnadsminnesförklarade och skyddade enligt Kulturminneslagen 3 kap. Byggnadsminnet omfattar större delen av anläggningens äldre delar. Fängelset uppfördes 1904-1907 och personalbostäderna tillkom 1912-1925. Den så kallade "cellbyggnaden" har ett mittparti som betonas genom ett högt brutet tak och ett torn. I övrigt är utformningen relativt enkel och de bevarade små fönstergluggarna visar tydligt byggnadens funktion. Administrationsbyggnaden har ett elegant klocktorn, en fritrappa med dekorerat järnräcke, en kalkstensportal och ett ovalt fönster insatt i en bågformad frontespis. Byggnaderna var från början vita men är idag ljusgula, putsade med svarta falsade plåttak. De s.k. personalbostäderna var ursprungligen avsedda för "konstaplar". De är i två våningar med valmade, plåttäckta tak och putsade fasader. Trädgårdarna som är anlagda söder om personalbostäderna är väsentliga inslag i denna del av anläggningens miljö. Den monumentala och slottsliknande anläggningen är ytterst värdefull i stadsbilden. Anläggningen är mycket välbevarad.

Vad gäller fornlämningar så finns det idag inga kända inom Härlanda park.

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar i sydöst till Kålltorps egna hem som byggdes ut enligt Albert Lilienbergs plan 1923-30. Området domineras av villor, men mindre flerbostadshus i två våningar finns utmed de mer trafikerade stråken och vid platsbildningar i gaturummet. Inom planområdet finns idag två förrådsbyggnader i nordöst med skyddsrum i källarplan och ett upplag för Gatubolaget samt en transformatorstation i den sydöstra delen av planområdet. Väster om planområdet ligger Östra Kyrkogården som anlades 1860-1862. Nordväst om planområdet ligger f.d. Härlanda fängelse och norr om planområdet de s.k. personalbostäderna.

Service

Ett kulturhus har färdigställts i en av byggnaderna som tillhörde Härlanda fängelse där det bl.a. kommer att finnas bibliotek och café. Skolor i närheten är Gamla och Nya Lundenskolan, Kålltorpsskolan, Munkebacksgymnasiet, Bagaregårdsskolan, Ånässkolan och Redbergsskolan.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen gör det möjligt att anlägga idrottsplats vid Härlanda park. Avsikten är att ersätta Torpavallens idrottsplats, som är kraftigt bullerstörd från E20 och som dessutom är vägsträcka för transporter av farligt gods. Idrottsplatsen kommer därmed att ligga mer centralt i stadsdelen. Idrottsanläggningen innebär tre stycken fotbollsplaner, en byggnad innehållande omklädningsrum, klubbstuga och förråd/förvaring samt en läktare. Befintliga förrådsbyggnader rivs medan befintlig transformatorstation kvarstår inom planområdet. Befintlig parkering utökas något.

Idrottsområdet

Idrottsanläggningen innebär två stycken planer med konstgräs, varav en med fullmått för matchspel upp till division 1 (tidigare division 2), och en mindre 5- eller 7-mannaplan med grus, vilken även kan fungera som parkering under matchtid. Det begränsade området gör att två av planerna lokaliseras i öst-västlig riktning, normalt lokaliseras fotbollsplaner i nord-sydlig riktning med tanke på solförhållandena på eftermiddagen.

Planområdet innehåller även en byggnad för omklädning, klubbstuga, förråd och förvaring om 600 kvm, som får uppföras i högst 2 våningar och till en byggnadshöjd av högst 7,5 meter. Byggnaden ska följa befintlig bebyggelsestruktur, d.v.s. placeras i nord/sydlig riktning en bit in på fastigheten för att inte skymma fängelsebyggnaden. Dess byggrätt och utformning har specificerats i detalj i plankartan för att ta hänsyn till byggnadsminnet f.d. Härlanda fängelse. Byggnaden ska utföras med slät fasad i puts eller träpanel samt färgsättas i dämpad, diskret kulör för att inte kontrastera för hårt mot byggnadsminnet.

En läktare kan placeras i en gräsbeklädd jordvall i södra delen av planområdet. Läktaren ska ha ett enkelt formspråk och rikta sig åt norr för att inte störa omgivningen mer än nödvändigt. Därigenom kommer fotbollsplanerna inte så nära flerbostadshusen söder om planområdet. Ett genomsiktligt väderskydd är möjligt att uppföra i anslutning till läktaren. Plank eller motsvarande vid läktaren kommer att studeras vidare i planarbetet. Befintlig transformatorstation i sydöst kvarstår.

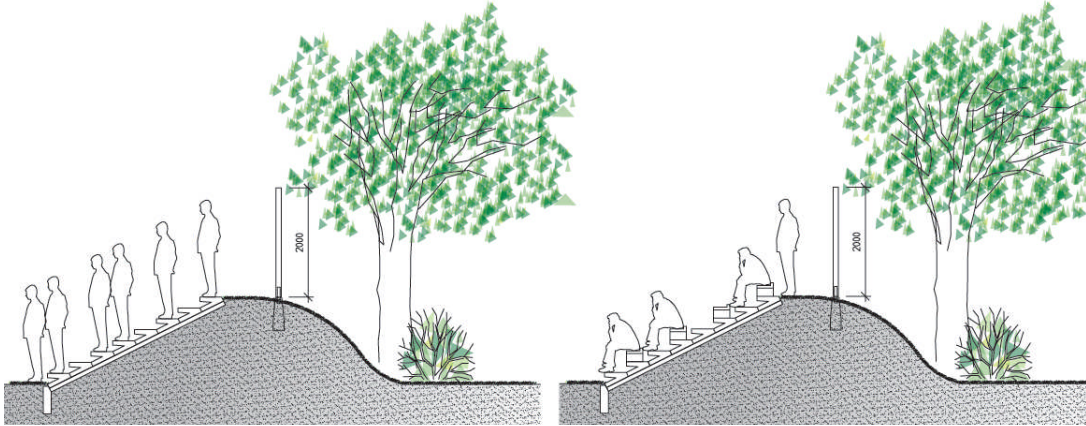


Illustration: Läktare i gräsbeklädd jordvall, SWECO FFNS

Områdets användning ändras till "Idrott" med undantag av befintlig transformatorstation där användningen "Transformatorstation" kvarstår. Parkeringsytorna i västra delen av planområdet utformas som gemensamhetsanläggning. Trärad skall finnas utmed planområdets östra och södra gräns. Häck skall finnas utmed planområdets norra gräns för att begränsa insynen och skapa viss avskärmning från idrottsområdet.

Ett u-område är utlagt i planområdets västra gräns för att säkerställa åtkomst av allmänna underjordiska ledningar. Det är möjligt att anordna en gångväg mellan Ängsvaktaregatan och klubbhuset/kulturhuset. Ny bebyggelse skall utföras med radonskyddande konstruktion.

Kulturmiljö

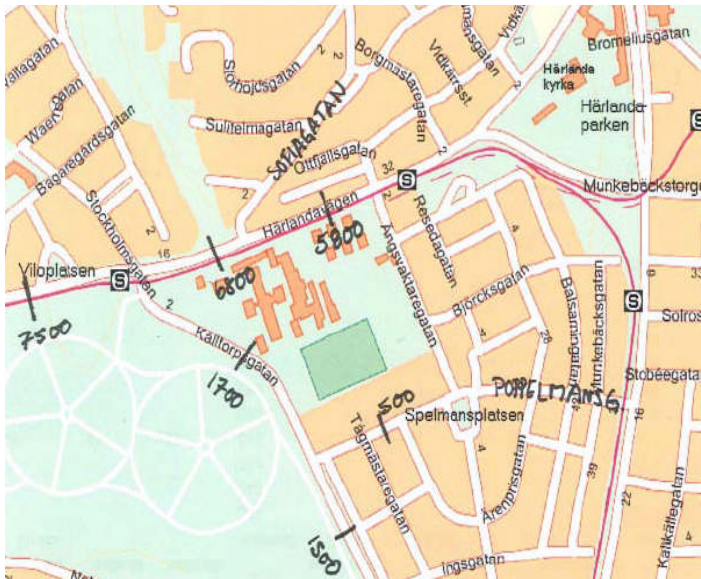
Föreslagna fotbollsplaner behåller öppenheten kring fängelset, vilket bedöms värdefullt för stadsbilden och för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Befintligt förråd rivs och en ny byggnad för omklädning/klubbstuga/förråd/förvaring uppförs, vilken på ett bättre sätt anpassas till byggnadsminnet f.d. Härlanda fängelse.

Trafik

Biltrafik och parkering

Med Kulturhuset och idrottsplatsen kommer trafiken inom Härlanda parkområde att öka. Härlandavägen har för biltrafik ett körfält i vardera riktningen och i korsningen Kålltorpsgratan separata svängfält. Idrottsplatsen nås via Kålltorpsgratan. Ca 150 idrottsutövare kommer per dag (måndag – fredag) att besöka anläggningen. Ca 10-15 % av utövarna kommer med bil till anläggningen, d.v.s. ca 15-25 bilar, vilket innebär ett tillskott om ca 50 trafikrörelser på Kålltorpsgratan. Vid matcher på helgerna har de ett publikgenomsnitt på ca 260 personer per match. Två till tre matcher spelas per dag (lördag – söndag) där ca 15-20 % kommer med bil till an-

läggningen, d.v.s. ca 40-50 bilar. Detta innebär ett tillskott om 160-300 trafikrörelser på Kålltorpsgatan. Den senaste mätningen från år 2004 av trafikmängderna på Kålltorpsgatan visade på 1700 trafikrörelser under årsmedelvardagsdygnet.



Karta: Siffrorna anger ÅMVD-trafiken (årsmedelvardagsdygns-trafiken) år 2004.

En parkeringsutredning har gjorts för området i samband med att Kulturhuset planerades (Härlanda Park, Trafikutredning av Ramböll Sverige AB, daterad 2006-03-09). Förutom dagens verksamheter; Härlanda stadsdelsförvaltning, hemsjukvård, Park- och naturförvaltning och Ungdomens hus, tillkommer Kulturhus och idrottsanläggning i området vilket ökar parkeringsbehovet.

Befintlig parkering söder om fängelsebyggnaden rymmer 80 platser och öster om fängelset 58 platser (inklusive befintligt garage), d.v.s. sammanlagt 138 platser. Tillsammans med befintliga verksamheter och Kulturhus bedöms parkeringsbehovet bli 163 platser dagtid och 133 platser kvällstid. Parkeringsplatserna dagtid behöver därför utökas med minst 25 platser.

Verksamhet	Antal P		Status
	Dag	Kväll	
SDF Härlanda	8	8	Befintlig
SDF Härlanda	44	0	Befintlig
Hemsjukvården	38 (25)	25	Befintlig
Park & Natur	44 (9)	9	Befintlig
Besöks P	4 (+2 HKP)	4 (+2 HKP)	Befintlig
Fotboll	5	50	Tillkommande
Kulturhuset	5	5	Tillkommande
Bio/Stora salen	0	12	Tillkommande
Biblioteket	15	15	Tillkommande
Summa	163	128	

Tabell: Framtida parkeringsbehov, röda siffror visar bilpoolsplatser (Ramböll Sverige AB)

Detta resonemang förutsätter att P-platser för dag- och kvällsverksamheter, som i princip inte kolliderar, kan samordnas. Genom att utöka befintlig parkering något kan 100 parkeringsplatser skapas väster om grusplanen och söder om kulturhuset. Vid Kulturhuset finns idag 71 parkeringsplatser, d.v.s. sammanlagt 171 parkeringsplatser. Grusplanen kan fungera som reservparkering med 89 st. parkeringsplatser.



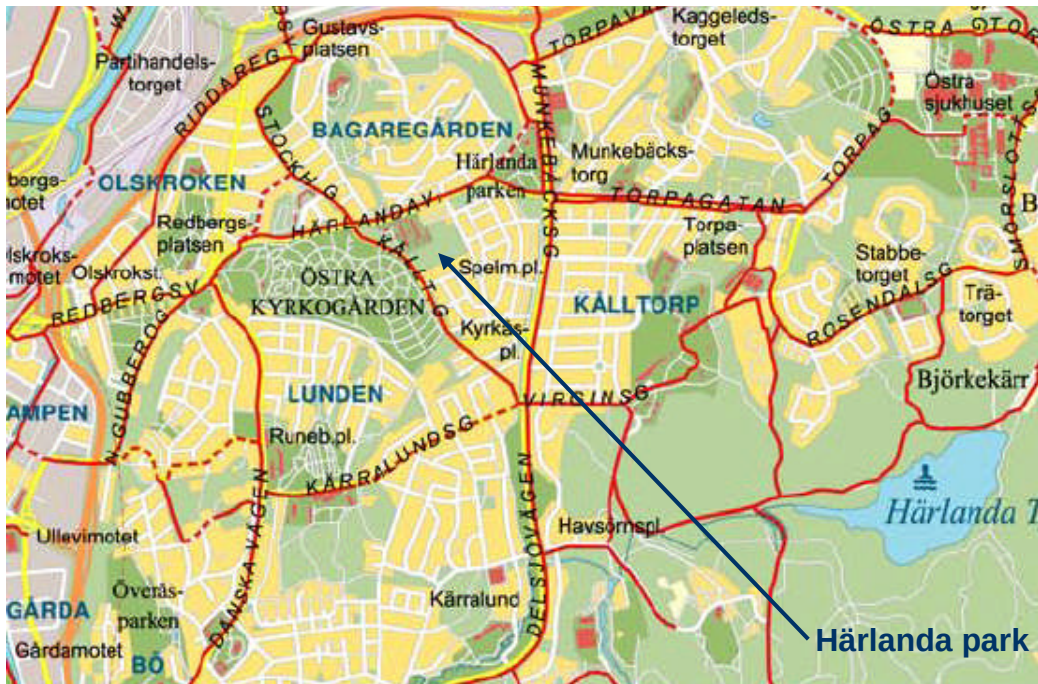
Illustration: Parkeringsplatser i anslutning till idrottsplatsen och kulturhuset.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Buss- och spårvagnshållsplats ligger på Härlandavägen, ca 100 meter från planområdet. Stombuss 17 (Östra sjukhuset – Tuve) och spårvagn 1 (Östra sjukhuset – Tynnered) och 3 (Kålltorp – Marklandsgatan) går alla ungefär var tionde minut under högtrafik.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg finns längs Kålltorpsgratan och Härlandavägen. Mellan konstgräsplanerna skall en gångväg anläggas för att gående från Ängsvaktaregatan lättare ska kunna ta sig till idrottsplatsen utan att gå över tomten vid de s.k. personalbostäderna.



Karta: Befintliga gång- och cykelvägar (röda linjer) i närheten av Härlanda park

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning sker till allmänt ledningsnät i Källtorpsgatan. Avlopps nätet skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller, genom bland annat infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän kombinerad avloppsledning. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för upp-
dämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Bestämmelse krävs därför om lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall skall tillåtas, vilket skall vara lägst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Värme, el och tele

Det finns möjlighet att ansluta ny byggnad till fjärrvärmenätet i området. El och tele finns utbyggt i området. Befintlig transformatorstation kommer att kvarstå, då den är viktig för områdets elförsörjning.

Avfall

Källsortering av avfall ska kunna bedrivas inom föreslagen byggnad.

Grundläggning

Kompletterande geotekniska undersökningar krävs till projekterings- och byggskede. Det planerade klubbhuset bedöms kunna anläggas med platta på mark. Anläggandet av de nya fotbollsplanerna och angränsande vall bedöms inte medföra några geotekniska problem. Området längst österut mot Ängsväktaregatan behö-

ver banas av ca 2 m för anslutning till omgivande mark. Nivåskillnaden kan hanteras med slänt alternativt stödmur. Eventuellt plank på läktarvallen bör inte överstiga 2 m eftersom det då kräver betydligt större fundament.

Leran bedöms vara överkonsoliderad. De lastfall som planerad anläggning ger upphov till kommer att medföra små deformationer.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta finns i detaljplanen.

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 mm.

Behovsbedömning enligt MB 6 kap. 11 § och PBL 5 kap. 18 §

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver beaktas.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Planförslaget innebär ett ianspråktagande av ett område som idag används för fotboll, spontanidrott, planteringar och uppställningsplats för Gatubolagets fordon. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eftersom den lokala trafikökningen innebär samma trafik som idag går till andra delar av staden. En mer centralt belägen fotbollsplan kan t.o.m. minska bilanvändandet. Idrottsplatsen kommer att behålla öppenheten kring byggnadsminnet Härlanda fängelse med tillhörande personalbostäder, vilket är betydelsefullt för stadsbilden och det kulturhistoriska värdet.

Stadsbyggnadskontoret har härmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i ett tidigt skede.

Buller och ljud

Planens genomförande bedöms inte medföra någon större ökning av de ekvivalenta bullernivåerna i området eftersom befintlig biltrafik vid Härlandavägen och Kålltorpsgatan dominerar som bullerkällor. Flerbostadshuset närmast tillfart och

parkering för idrottsplatsen kommer att utsättas för något mer trafikbuller än vad byggnaden utsätts för idag. Ekvivalenta bullernivån vid byggnaden uppgår idag till 53 dBA. Maxnivån vid byggnaden uppgår idag till 73 dBA, vilket inte kommer att öka. Maskinbuller från skötsel av planerna bedöms vara detsamma som idag. Det kommer att finnas en ljudanläggning för den södra konstgräsplanen. Ljudstyrkan från denna regleras via Miljöbalken. Läktaren är i gällande förslag placerad och riktad så att publikljud i minsta möjliga mån ska störa närboende.

Belysning

Fotbollsplanerna kommer att belysas kvällstid med belysningsstolpar, ca 15 meter höga, vilka inte ska "slaska", d.v.s. sprida ljuset utanför planerna, för att minimera störningen för närboende. Belysningsmasterna bör vara runda (ej av fackverkstyp) för bättre anpassning till byggnadsminnet. Detaljplanen innehåller bestämmelse om att bygglov krävs för belysningsmaster.

Reklamskyltar

Idrottsanläggningen ligger centralt i stadsdelen, med bostäder och kulturhistoriska byggnader runtom, det är därför inte lämpligt med omfattande reklam kring planerna så som det kan finnas på andra idrottsanläggningar. Lämplig placering av skyltarna är på klubbhusets östra fasad, vilket regleras med planbestämmelse.



Fotomontage: Klubbhus sett från sydöst som visar plats för reklam, SWECO FFNS

Friytor kring fotbollsplanerna

Stängsel, 4-5 meter högt, kommer att placeras vid fotbollsplanernas kortsidor och på delar av långsidorna där målen placeras vid 7-mannaspel. Stängslet bör ha en mörk grön kulör för att passa till byggnadsminnet. Träd planteras gruppvis utmed Ängsvaktaregatan. Befintliga träd utmed tomtgräns i söder sparas. En häck planteras vid gräns till de s.k. personalbostäderna för avskärmning mot fotbollsplanerna. Valet av växter till häcken avses anpassas till kulturmiljön.



Bondsyren och
Parksyren i bersåer.
Blodbok och vanlig
bok som klippt häck.

Illustration: Planteringar utmed gräns till de s.k. personalbostäderna.

Trygghet, sociala konsekvenser

Kulturhuset med Bagaregårdens och Munkebäcks stadsdelsbibliotek, café, scen och öppen förskola kommer tillsammans med idrottsanläggningen att utgöra en viktig del av stadsdelens fritids- och kulturaktiviteter. Med både arbetsplatser, bostäder och aktiviteter blir området en mötespunkt för olika åldrar vilket främjar befolkning av området dygnet runt som ökar trygghetskänslan. Idag kan Härlanda park kännas ödslig under de mörka timmarna då den inte används. Med en genomtänkt belysningsplan kan en tryggare och säkrare miljö skapas. Förslaget medför inte att möjligheten till spontanidrott minskar totalt sett, eftersom konstgräsplanerna kan användas för spontanidrott året om då de inte används för träning/matchspel eftersom de är belagda med konstgräs som är mera slitstarkt än naturgräs.

Tillgänglighet

Planområdet är plant, gång- och cykelväg samt parkering finns inom planområdet och det är nära till kollektivtrafik vilket gör att området bedöms som väl tillgängligt.

GENOMFÖRANDETID

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

Birgitta Lööf
Planchef

Agneta Runevad
Planarkitekt



Handläggare: Anders Alm
Tfn: 031-368 10 63

SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
HÄRLANDA PARK
inom stadsdelen Kålltorp 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1:a kvartalet 2008
Utställning	2:a kvartalet 2008
Antagande	3:e kvartalet 2008
Laga kraft	4:e kvartalet 2008

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 byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Planområdet omfattas av del av fastigheten Kålltorp 4:17 som ägs av KIGAB och av fastigheterna Kålltorp 4:15 och del av Kålltorp 746:4 vilka båda ägs av Göteborgs Stad. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Byggherre är Göteborgs Stads idrotts- och föreningsnämnd.

Huvudmannaskap – allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Idrotts- och föreningsnämnden är byggherre för den nya idrottsplatsen. Idrottsplatsen kommer efter färdigställandet att förvaltas av idrotts- och föreningsnämnden.

Avtal

Gatubolaget har ett hyresavtal på del av Kålltorp 746:4. Detta är uppsagt.

Överenskommelse om fastighetsreglering får upprättas mellan Göteborg Stad och KIGAB för att reglera del av Kålltorp 4:17 till Kålltorp 4:15.

Internupplåtelse tecknas mellan Fastighetsnämnden och Idrotts- och föreningsnämnden gällande idrottsplatsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

De delar av fastigheten Kålltorp 4:17 och 746:4 som ligger inom planområdet regleras till Kålltorp 4:15 för idrottsändamål. Fastighetsbildningen skall vara genomförd innan bygglov kan meddelas.

Ledningsrätter

Planen ger möjlighet till ledningsrätt för Telias teleledning i planområdets västra del. Ledningsrätt för nätstation tillhörande Göteborg Energi Nät AB skall inrättas i planområdets sydöstra hörn.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas för parkeringen och tillfart i västra delen av planområdet. Ingående fastigheter blir Kålltorp 4:15, d v s den nya idrottsanläggningen, och Kålltorp 4:17 som ägs av KIGAB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om förrättning för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till området med bil sker från Kålltorpsgatan. Kollektivtrafikresenärer når området via en ingång mot Ängsvaktaregatan (hållplats Härlanda) eller från nordväst (hållplats Stockholmsgatan).

Allmänna anläggningar

Ingen utbyggnad av anläggningar inom allmän plats erfordras.

Gångväg inom kvartersmark

En gångväg anläggs inne på området. Den löper mellan de båda konstgräsplanerna och möjliggör passage från Ängsvaktaregatan i öster till klubbstugan i områdets västra del.

Parkering

Idrottsanläggningen innebär att behovet av parkeringsplatser ökar i området. Det finns idag en parkeringsplats i västra delen av planområdet. Denna utökas med åtta platser och blir en gemensamhetsanläggning. Utöver Kålltorp 4:15 ingår i denna gemensamhetsanläggning KIGAB:s fastighet Kålltorp 4:17. Planen ger också möjlighet att anlägga parkeringsplats inom Kålltorp 4:15 som endast tjänar idrottsplatsen.

Den grusplan som anläggs inom planområdet fungerar som extra parkeringsyta vid behov.

Vatten och avlopp

Anslutning av dricksvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Kålltorpsgatan. Avlopps-nätet inom kvartersmark utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten och spillvatten. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark för att minska belastningen på miljön. Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Kålltorpsgatan.

El- och fjärrvärmeledningar

Fjärrvärme finns i Ängsvaktaregatan.

Elledningar att ansluta till finns i Kålltorpsgatan och Ängsvaktaregatan.

Teleledningar

Teleledningar att ansluta till finns i Kålltorpsgatan eller Ängsvaktaregatan.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Geoteknik

Fastighetsnämnden bekostar geoteknisk undersökning för området.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får en årlig inkomst från idrotts- och föreningsnämnden för intern-upplåtelsen av idrottsplatsen.

Fastighetsnämnden tar utgiften för att förvärva mark från Kålltorp 4:17.

Fastighetsnämnden bekostar fastighetsbildning för området.

Fastighetsnämnden bekostar rivning av de anläggningar i planområdets nordöstra hörn som Gatubolaget idag hyr.

Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden svarar för utbyggnaden av samtliga anläggningar inom planområdet.

Idrotts- och föreningsnämnden står för driftskostnaden för idrottsplatsen. Avtal för upplåtelse av anläggningen görs i sin tur med de klubbar som använder idrottsplatsen.

VA-nämnden

VA-nämnden kommer att få inkomster för anslutning av anläggningen till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt gällande VA-taxa för Göteborg.

Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret

Karin Frykberg
Distriktschef
Fastighetskontoret