



Antagen av KF/BN den 21/3 2006
§ 169 / 4c
Logo kraft den 21/4 2006. 1/4f

**Detaljplan för
VÄSTRA ERIKSBERG
inom stadsdelarna Färjestaden och Sannegården i Göteborg**

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Gestaltungsprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådsrets/Samrådsutlåtande
- Riskanalys - Västra Eriksberg, FBE 2005-08-19
- Kompletteringar, riskanalys – Västra Eriksberg, FBE 2005-10-27
- Detaljplan, V Eriksberg - geoteknisk utredning, Bo Alte 2005-11-07
- Detaljplan Västra Eriksberg – bullerutredning WSP, 2005-09-12 /rev 2006-02-02
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SWECO VIAK 2004-06-18
- Luftkvalitet bedömning, Västra Eriksberg, SWECO VIAK 2005-03-23
- Västra Eriksberg, lokalklimatisk analys av vindförhållandena, Klimator AB, mars 2005
- Vibrationer från Hamnbanan, WSP 2006-02-03

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att omvandla området kring dockan, till en allsidigt sammansatt stadsdel där varje delområde har sin speciella karaktär och där de mäktiga elementen från varvstiden, bockkranen, torrdockan och stapelbädden bevaras som viktiga spår från områdets tidigare användning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet sträcker sig från stapelbädden på Eriksberg i öster till Karl IX:s väg i väster, från älven i söder till Västra Eriksbergsgatan i norr.

Areal och markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB och dess dotterbolag Eriksbergs Förvaltnings AB samt av Göteborgs kommun och Förvaltnings AB Pölsebo.

Ett konsortium bestående av PEAB, NCC, Riksbyggen, HSB, JM, Egnahemsbolaget, och Norra Älvstranden Utveckling AB har bildats för att genomföra utbyggnaden av området.

Gällande planer

För området kring dockan och platån gäller detaljplan F Iia 4195 lagakraftvunnen år 1995. Planen, som tillkom efter en allmän nordisk tävling 1992, har ett blandat innehåll med bostäder och verksamheter. Genomförandetiden för planen är 15 år.

För den västra delen av planområdet gäller detaljplaner F 1047, F 2246, F2344, och F 2864. Den senare, från år 1957, kom till vid varvets expansion västerut. De tidigare är stadsplaner från 1920- och 1930-talet för samhället Färjenäs.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger blandad stadsbebyggelse för området kring dockan, kajen nedanför Kvarnberget, platån, samt för en mindre del av grönområdet i Färjenäs. För övrig mark inom grönområdet anges parker, idrotts- och friluftsområden.

Program för planområdet

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med Norra Älvstranden Utveckling AB upprättat ett planprogram för Västra Eriksbergsområdet, från Maskinkajen på Eriksberg i öster till Karl IX:s väg vid Färjenäs i väster. Målet med programarbetet var att skapa en samlad stadsbebyggelse kring dockan och på platån samt en stor park i Färjenäs. I ramavtalet mellan kommunen och Eriksbergs Förvaltnings AB (1990) fanns en byggrätt på 30 000 m² öster om Karl IX:s väg. I programmet togs denna byggrätt bort.

Programmet innehåller cirka 2000 lägenheter fördelade på området kring dockan, området på platån norr om Kvarnberget, området vid stapelbädden samt kajen söder om Kvarnberget. I dockans inre del finns ett "centrumområde" med verksamheter, butiker och specialbostäder. Den västra delen av programområdet utgörs av en stor park. Programmet godkändes av byggnadsnämnden i juni 2004.

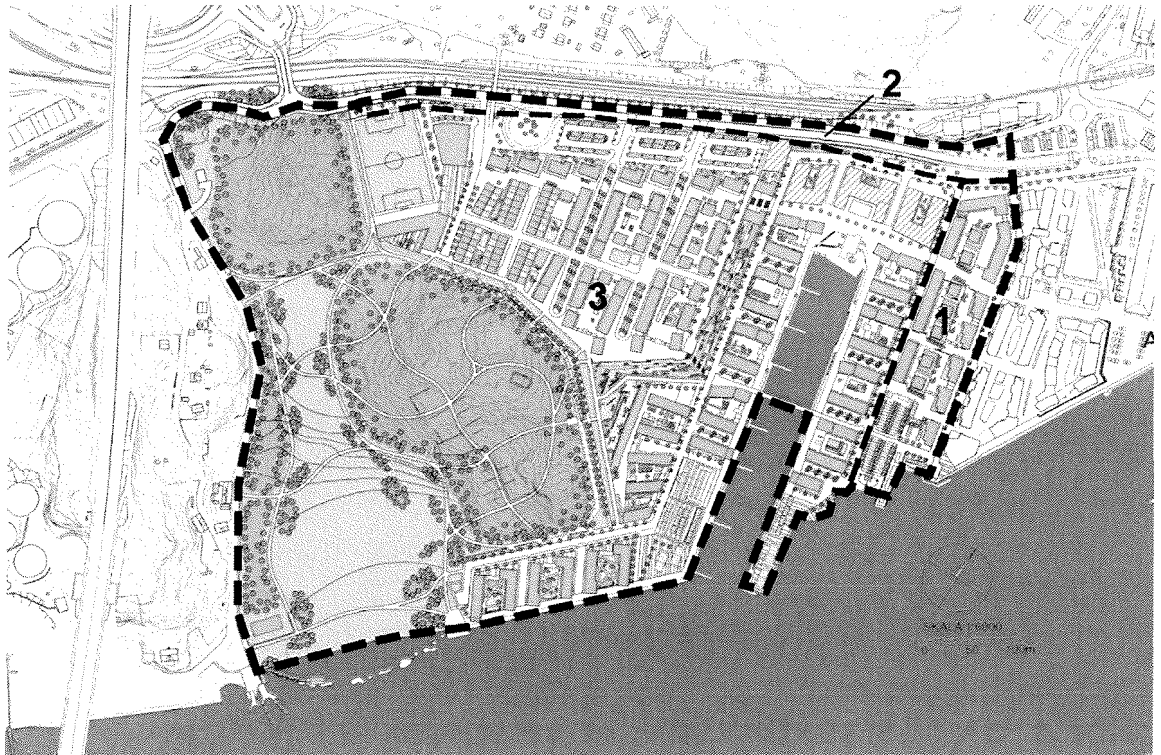


Fig. 1. Programområdet för Västra Eriksberg, med planområdet markerat (3).

Programområdet har delats in i tre detaljplaner: området vid Stapelbädden med ca 350 bostäder (1), vägen i norr (2) och den nu aktuella planen (3).

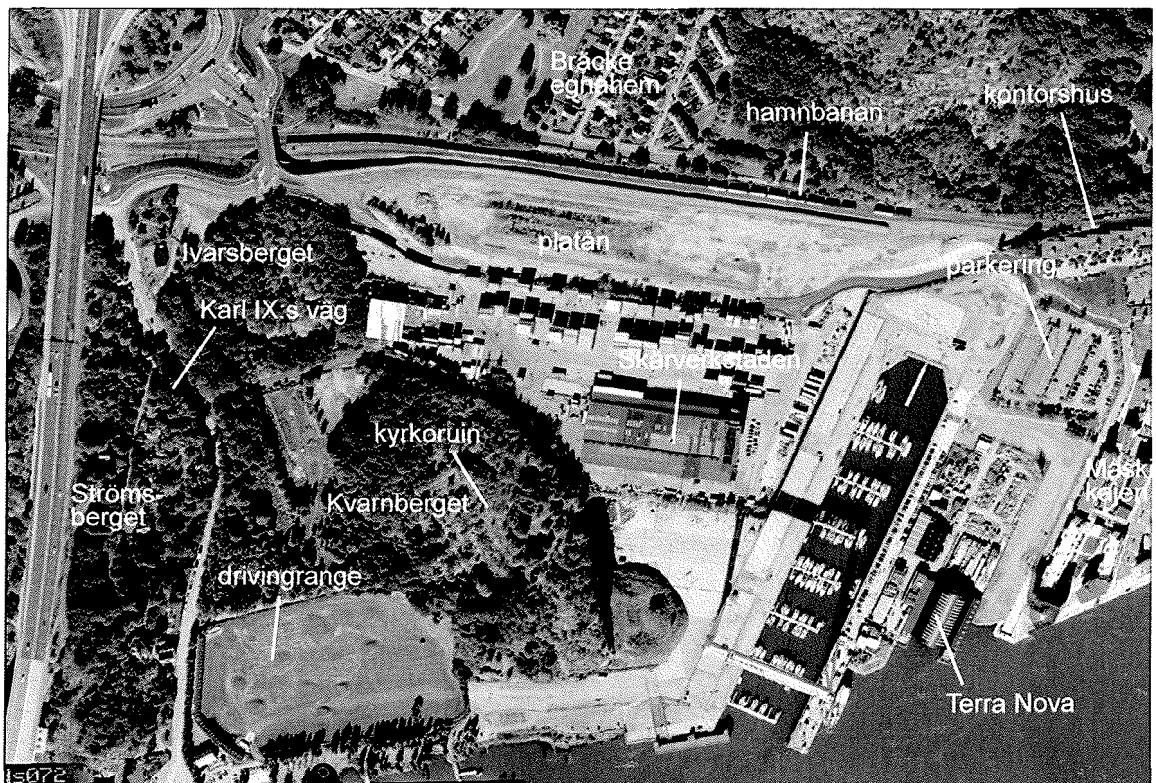


Fig. 2. Området idag.

Mark och vegetation

Planområdets östra del utgörs av det tidigare varvsområdet och består av flacka ytor kring dockan, samt i den norra delen av en platå cirka tio meter över kajens nivå. I området kring dockan och uppe på platån förekommer sparsamt med vegetation.

Planområdets västra del omfattar grönområdet vid Färjenäs. Kvarnberget, Ivarsberget och Strömsberget ramar in detta område mot norr, öster och väster. En större gräsyta mellan dessa höjder sluttar svagt ned mot vattnet i söder. Den södra delen av denna yta utgörs idag av en drivingrange för golf, medan övriga delar består av gräsbevuxna ytor med dungar av blandade trädsorter.

På Kvarnbergets västra sluttning finns rester i form av murar och trädgårdar från en bebyggelse som tidigare utgjorde en del av samhället Färjenäs. Trädgårdarna är idag igenväxta, men innehåller fruktträd och trädgårdsväxter. Även gatunätet är bevarat från denna tid. Kvarnbergets östra sida utgörs av en kraftig bergsskärmning som vittnar om varvets en gång storskaliga verksamhet.

Geotekniska förhållanden

En sammanställande geoutredning för Västra Eriksberg har utförts av Bo Alte AB (1992) samt en geoteknisk utredning med beräkningar av GeoSenior Bo Alte (2005). I utredningarna redovisas även utbredningen av tidigare byggnader och anläggningar inom planområdet. En avstämning har skett med länsstyrelsen (november 2005) angående stabilitetsförbättrande åtgärder och konstruktioner i vatten.

Allmänt

Den aktuella delen av Eriksberg har starkt varierande grundförhållanden med ett bergsparti med branta slänter i väster och ett flackt parti i öster med upp till 40 meter lera. Inom det låglänta partiet öster om dockan har utfyllningar gjorts vilket orsakat sättningar i leran som fortfarande pågår. Hela detta område har varit bebyggt av den tidigare varvsverksamheten och resterna av dessa anläggningar finns kvar som omfattande betongkonstruktioner och ett stort antal pålar. Områdena Dockan och Backen består huvudsakligen av plansprängt berg. Torrdockan är utsprängd i berg utom den allra yttersta östra delen som grundlagts på svävande träpålar. Berget stupar här lodrätt och lerdjupet är mer än 80 meter. Öster om dockan kan släntberg förekomma. Lerdjupet ökar mot öster till cirka 40 meter. Pölseboplatån är till stor del en avsprängd bergsrygg men med jordförekomst inom den norra delen med 0 - 10 meter djupa jordlager varav ungefär hälften består av silt/lera ovanpå friktionsjord. Söder om Kvarnberget förekommer upp till tio meter lera ovanpå några meter friktionsjord. Parkområdet består av berg på höjderna och en delvis lerfylld sänka ner mot älvstranden. Fyllnadsmassor återfinns i ytan inom hela området med varierande mäktighet och sammansättning.

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsförhållandena inom planområdet har dels bedömts och dels beräknats till enligt Skredkommissionens anvisningar motsvarande detaljerad nivå. En del av området har identifierats inte helt uppfylla kraven på säkerhet mot brott

under nuvarande förhållanden. Inom sådant område måste stabilitetshöjande åtgärder genomföras innan byggnadsarbetena kan startas. En fördjupad analys kan behöva föregå åtgärderna för att ge ett bättre underlag för omfattningen av och behovet av åtgärder.

Öster om dockan, området omedelbart sydväst om stapelbädden..

Utförda stabilitetsberäkningar ger för nuvarande förhållanden en säkerhetsfaktor $F_c=1,04$ vid odränerad analys, vilket är inte tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommisionens anvisningar i rapport 3:95. Beräkningarna visar att stabiliteten kan förbättras till en säkerhetsfaktor 1,42 genom en uppfyllnad i vattenområdet till nivån +7,5. Beroende på utförande kan säkerhetsfaktorn höjas ytterligare. En fördjupad stabilitetsutredning bör utföras för att ytterligare utreda omfattning av och behov av utfyllnad i vattenområdet eller andra stabilitetsförbättrande åtgärder. Stabilitetsförbättrande åtgärder måste utföras före byggnationen påbörjas. Framtida byggnation och markplanering får ej medföra att marken belastas ytterligare. Ytterligare uppfyllning av markytan skall undvikas eller kompenseras med lätt fyllningsmaterial. Vid pålning för den planerade närbelägna byggnaden måste stor försiktighet iakttas så att inte stabiliteten försämras ytterligare. Upptagning av lerproppar erfordras liksom mätning av jordrörelser och portryck.

Slänten mellan torrdockan och platån

Slänten mellan torrdockan och platån är idag överbyggd med ett betongdäck på pålar. Sannolikt finns jordlager under slänten. Området bedöms idag vara tillfredsställande stabilt. Befintliga konstruktioner avses rivas och slänten planeras i framtiden att utformas i terrasser där inom vissa partier relativt höga avsatser erhålles. Stabiliteten och erforderliga förstärkningsåtgärder måste utredas baserat på kompletterande undersökningar vilka kan utföras först sedan betongdäcket rivits. Den nuvarande slänten har inom några partier utformats som en bakåtförankrad stålspond. Andra förstärkningsåtgärder kan vara spikförankrad slänt eller stödmurar. Detta parti måste utredas i ett tidigt skede och före att bebyggelsen på platån påbörjas.

Övriga geotekniskt känsliga områden:

Söder om Kvarnberget

Området kan uppdelas i tre delar: Pölsebokajen, det låglänta området väster därom benämnt Kajen samt södra delen av parken.

Pölsebokajen består av ett pålat betongdäck förankrat med dragstag och förstärkt med bankpålar samt uppfyllnad av botten utanför kajen. Stabilitetsberäkningar ger säkerhetsfaktorn 1,48 vid odränerad analys och 1,36 vid kombinerad analys. Om hänsyn tas till att pålarna under och närmast bakom kajen bidrar till stabiliteten bedöms den nuvarande stabiliteten vara tillfredsställande. Under byggskedet måste försiktighet iakttas vid pålning för den planerade byggnaden. Mätning av markrörelser och portryck erfordras speciellt med hänsyn till att skikt av silt, sand och skalrester förekommer i leran.

Vid Kajen består jordlagren av friktionsjord närmast Kvarnberget och upp till 10 á 15 meter lera närmast älven. Berget kan lokalt stupa brant. Den planerade bebyggelsen planeras att utformas med garagekällare under hus och gata. Nedanstående beräkningar gäller under förutsättning att detta genomförs. Uppfyllning under källaren blir måttlig närmast stranden. Mellan källaren och den spontkaj som skall slås som en förlängning av Pölsebokajen erhålles en 4 meter bred remsa som om den fylls med lätt fyllning erhålles en beräknad säkerhet av 1,45 vid odränerad analys och 1,43 vid kombinerad. Om man istället väljer att fylla till +11 och däröver göra ett tomt utrymme ökar säkerheten till 1,56 resp. 1,53 vilket är tillfredställande enligt Skredkommissionens anvisningar. Utrymmet mellan hus och spont bör ej fyllas upp med hänsyn till framtida sättningar. Sponten bör förstärkas mot sättningar med t.ex. pålar slagna till berg. Pålning kan orsaka stabilitetsproblem i utförandeskedet. Upptagning av lerproppar och mätning av jordrörelser och portryck erfordras.

Inom södra delen av parken är markytan uppfylld. Stabilitetsberäkningar för nuvarande förhållanden ger en säkerhetsfaktor 1,6 för både odränerad och kombinerad analys vilket är tillfredställande.

Öster om dockan

I området öster om dockan förekommer berg längs västra delen av dockan och ökande lerdjup mot öster. Släntberg kan förekomma. Vid pålning för husen närmast älven kommer lermassor att pressas ut mot vattnet vilket försämrar stabiliteten. Åtgärder i form av lerproppar bör vidtas och noggrann uppföljning av arbetet skall göras genom bl.a. mätning av jordrörelser med inklinometer samt portryck.

Den utsprängda bergslänten öster om Kvarnberget skall besiktigas för att bedöma eventuellt förstärkningsbehov. Bestämmelse om detta införs i planen.

Grundläggning

I området öster om dockan finns grundläggningen från den tidigare verksamheten med kranbanor och stapelbäddar kvar i marken. Såväl stapelbäddar som kranbanor är grundlagda på kohesionspålar av trä. Delar av de gamla stapelbäddarna och kranbanorna är rivna men pålarna finns kvar i marken. Slänten upp mot Pölseboplatån i väster har överdäckats med ett till berg pålat betongdäck och spont, dessa konstruktioner avses rivas.

Ny grundläggning skall utföras så att byggnader och anläggningar i känsliga områden ej ytterligare belastar marken. Ny bebyggelse öster om dockan samt söder om Kvarnberget där tjockare lerlager förekommer måste grundläggas på pålar till fast botten eller berg. Brant stupande bergytter ställer särskilda krav på förankring av pålgrundläggningen inom vissa partier. Väster om dockan och på platån kan grundläggningen i stor utsträckning ske direkt på berg. Den planerade byggnaden längst ut på piren öster om dockan föreslås grundläggas på långa kohesionspålar såvida inte relativt stora sättningar kan tillåtas.

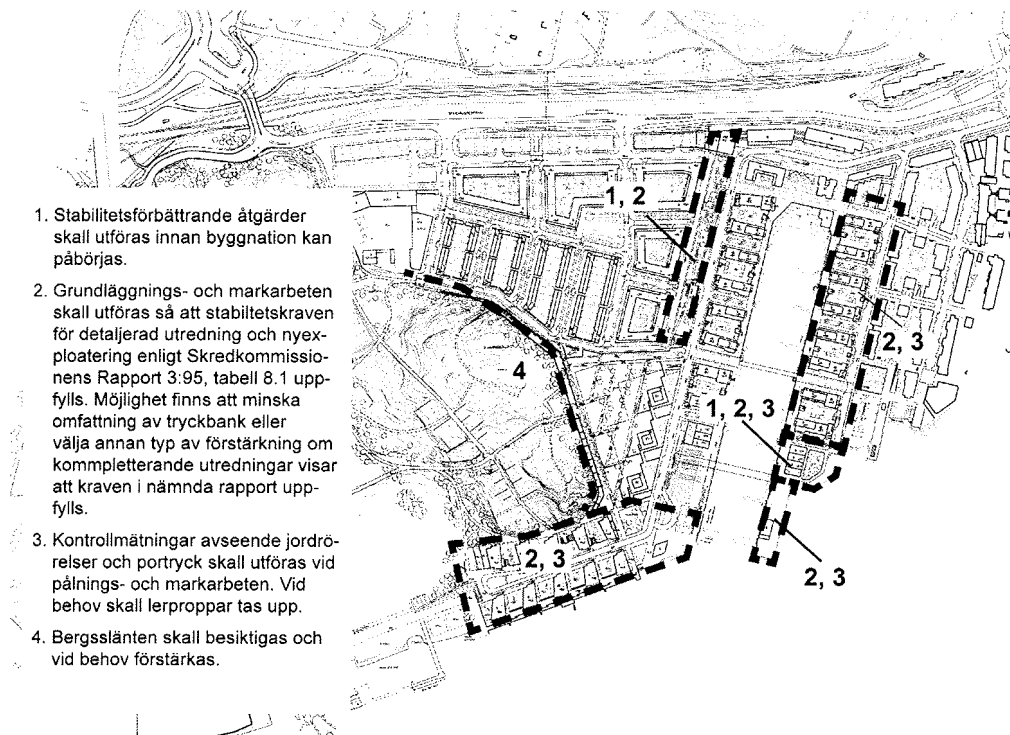


Fig. 3. Geotekniska åtgärder inom planområdet

Den belastning av området öster om dockan som skett genom uppfyllning, betongkonstruktioner m.m. har gett upphov till sättningar i lerlagren. Pågående sättningstakt hos pålade kranbanor har uppmätts till ca 4 mm/år. Marken mellan spåren sjunker troligen mera. Yttersta delen av kranspår 5 har en sättningstakt av ca 5 mm/år. Hänsyn till sättningar skall tas vid planering av mark och ledningar.

Pålning för den nya bebyggelsen kan medföra en massförskjutning av jordlagren ut mot älven och därmed en försämring av stabiliteten. Erforderliga åtgärder måste vidtas för att säkerställa stabiliteten mot Göta älv både på lång sikt och under byggskedet. Dessa förhållanden måste studeras och kontrolleras vid projektering och utförande.

Översvämning

Högsta högvatten i Göta Älv invid planområdet är ca +11,7 mätt i Göteborgs höjdsystem. Med en av stadsbyggnadskontoret rekommenderad säkerhetsmarginal på 0,5 m skall färdigt golv i markplan och öppningar i byggnader placeras på som lägst +12,2. Källare utförs vattentäta under denna nivå. Bebyggelsen kring dockan och på kajen söder om Kvarnberget är planerad till +14,0 och nivåer däröver. Vid planering av marknivåer på lerområden skall hänsyn tas till sättningar.

Markradon

Området är i huvudsak normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

Vibrationer

Mätning har utförts (WSP, 2006-02-03) av vibrationer från hamnbanan på platsen för den tänkta bebyggelsen på platån. Mätningen visar att flerbostadshusen på platån, med tung stomme och normal grundläggning klarar Banverkets riktvärde för vibrationer (dnr S02-4235/SA60.)

Fornlämningar och kulturhistoria

I områdets västra del, Färjenäs, anlades Karl IX:s Göteborg år 1603. Det var den närmsta föregångaren till det nuvarande Göteborg – en kortvarig stadsbildning som brändes av danskarna år 1611. En kyrkoruin finns kvar på Kvarnberget från denna tid.

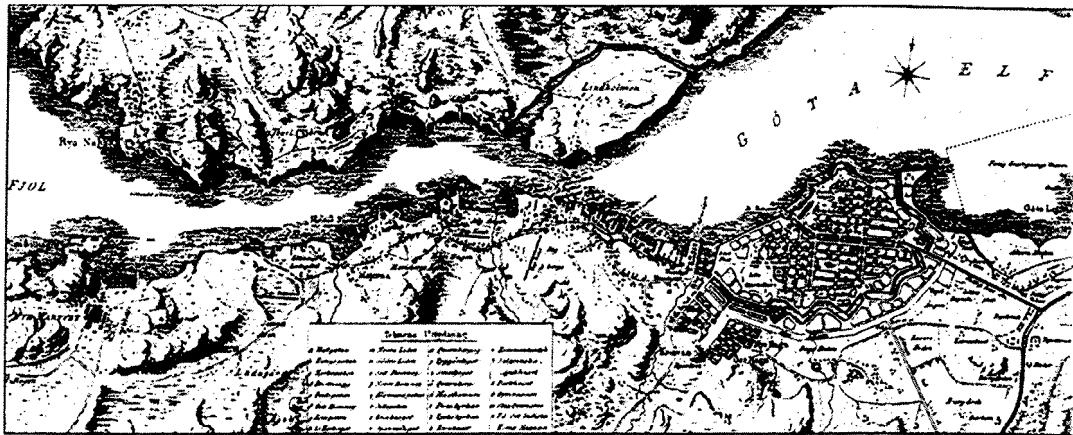


Fig. 4. Karta över Göteborg och dess förorter ritad av A Lindgren 1815.

Färjenäs storhetstid inträffade kring förra sekelskiftet. Då var Färjenäs ett levande samhälle. I landshövdingehusen fanns mjölkaffär och skomakare. Karl IX:s väg var centrum med både polis, post och café. Här finns husen fortfarande kvar. Även på Kvarnberget fanns tidigare hus. Vägnätet, grunder och trädgårdar utgör spår från dessa.

Eriksbergs Mekaniska Verkstads AB grundades år 1853 som skeppssmedja och galvanisk verkstad. Den maskindrivna sjöfartens snabba tillväxt gav arbete för mekaniska reparationer och övergången till skeppsbyggeri låg nära till hands. Det första fartyget, bogserslupen Aktiv, levererades år 1873.

Eriksbergs varv byggdes sedan ut i flera etapper från den första anläggningen vid Eriksberget. När Eriksbergs varv var som störst i början av 1970-talet hade det 6000 anställda och levererade fartyg på sammanlagt närmare en miljon ton per år.

Varvet lades ned år 1979. Från varvsepoken finns tre mäktiga element bevarade: dockan, bockkranen och stapelbädden. De ingår i kommunens bevarandeprogram.



Fig. 5. Eriksberg under sin storhetstid i början av 1970-talet.

Service

Västra Eriksberg har direkt koppling till bebyggelsen längs Maskinkajen med sina butiker längs kajen och huvudgångstråk genom området. Cirka 200 m öster om planområdet ligger Eriksbergstorget med ett flertal butiker, bland annat livsmedelsbutik, samt caféer, restauranger, hotell- och konferensanläggning.

Dockans inre del reserveras för en framtida centrumbebyggelse. Längs huvudgångstråken, kring dockan och vid de större torgen placeras lokaler för handel- och kontorsverksamhet.

Bräckeskolan är närmast belägna skola för låg- mellan och högstadieskolor. En ny låg- och mellanstadieskola planeras inom planområdet. Den ligger på platån, i anslutning till parken. Gymnasieskola finns vid kunskapscentrum på Lindholmen.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Avvägning enligt miljöbalken

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och är från allmän synpunkt förenlig med lämplig användning av mark och vatten.

Planområdet gränsar till Göta Älv, som är av riksintresse för sjöfarten. Hamnbanan norr om området är också av riksintresse. Planförslaget inverkar inte på dessa riksintressen.

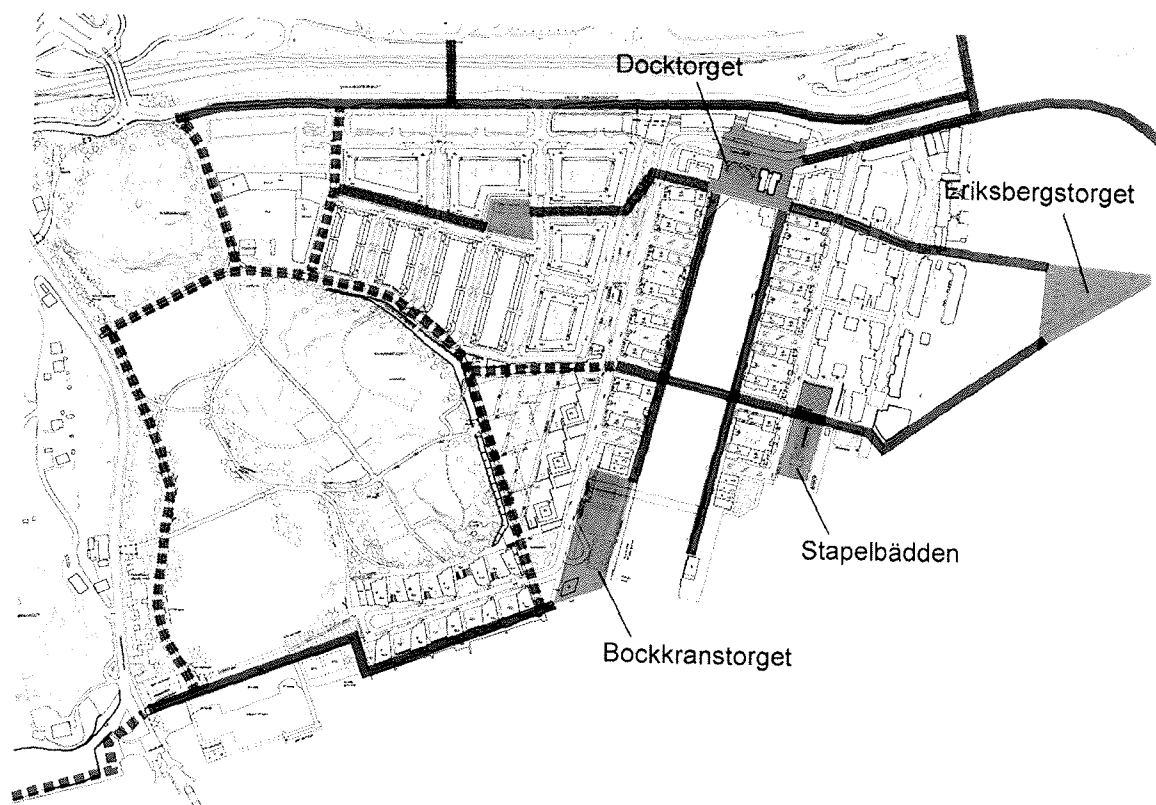


Fig 6. Huvudgångstråk och platser inom Västra Eriksberg.

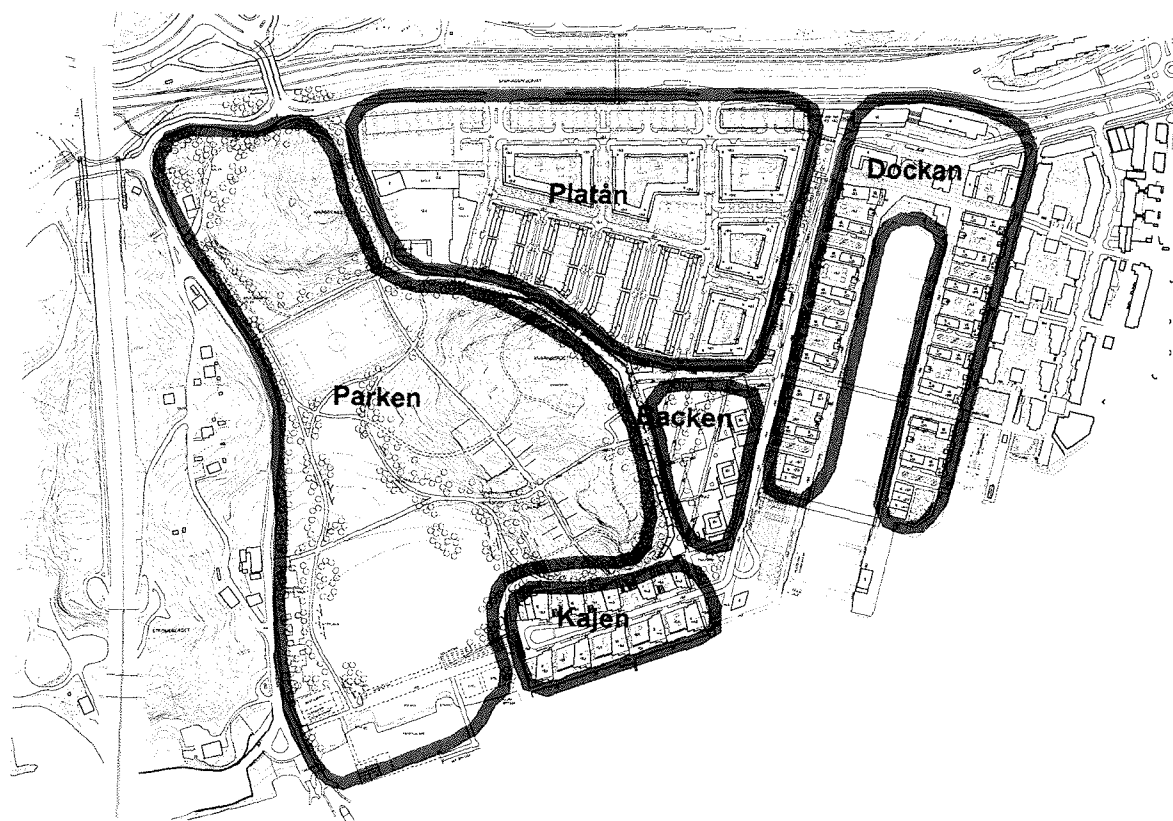


Fig 7. Delområden inom Västra Eriksberg.

Bebyggelsen

Bebyggelsen är uppdelad i fyra delområden, nämligen Dockan, Platån, Backen och Kajen. Varje delområde får sin egen karaktär. Gestaltningen av dessa delområden redovisas i till detaljplanen hörande gestaltungsprogram.

Dockan

Dockan utgör tillsammans med bockkranen och stapelbädden viktiga element i området. Dockan skär djupt in i området och bildar en vattenspegel med fyrahundra meters längd. Bockkranen reser sig cirka 75 meter över vattnet och utgör tillsammans med Älvsborgsbron ett viktigt landmärke för området och för hela staden.

Åtta kvarter kantar dockan. Varje kvarter består av två lamellhus i åtta våningar över kajens nivå, orienterade i öst- västlig riktning. Bebyggelsen beskriver med sina gavlar dockans mäktiga stadsrum. Den öppna strukturen tillåter det låga västerljuset att nå ned till kajen. Kvarteren hålls ihop av en tydlig utsida i tegel mot omgivande gator. Kvarteren har en insida mot gården som är friare i sin utformning och med en ljusare färgskala. Även in mot dockan är husen ljusa. En åtta meter bred takvåning övergår i burspråk mot dockan.

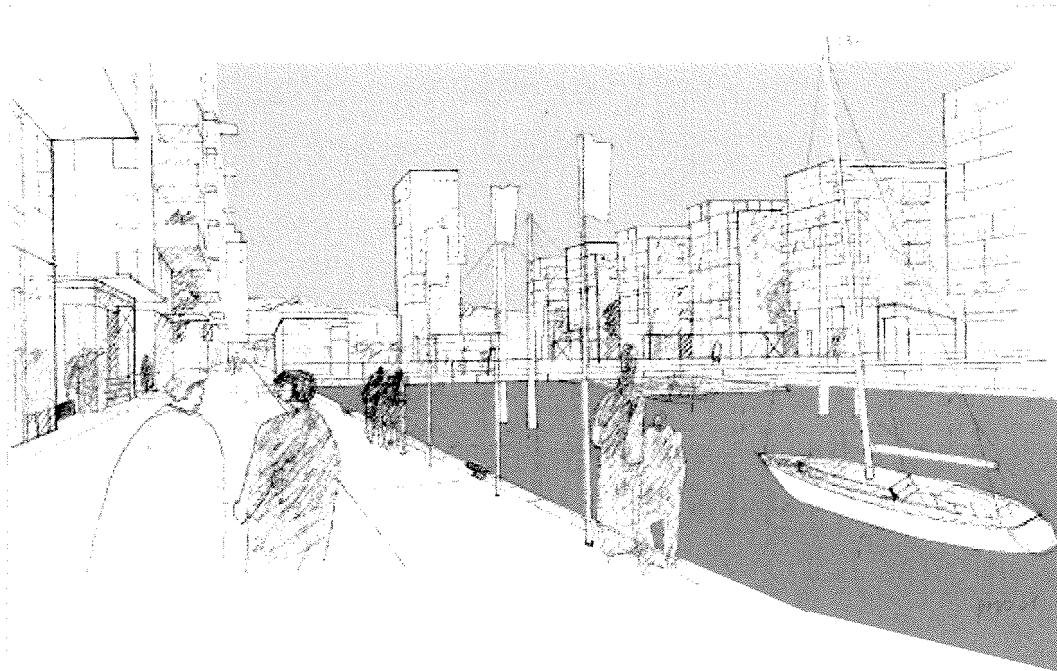


Fig. 8. Vy längs dockan mot den inre delen.

För att skapa variation har tre av lamellhusen försetts med ”torn”. Dessa markerar läget för bron och avslutningen av bebyggelsen mot torget i dockans inre del.

Lokaler i gavlarna på varje hus lyser upp kajpromenaden längs dockan. Här finns även mindre lokaler i fristående hus mellan gård och kaj.

Gårdarna runt dockan ligger förhöjda i förhållande till kajens nivå. På den västra sidan ligger de en våning över kajens nivå, på den östra cirka en meter. Morgon- och eftermiddagsolen når ned till gårdarna och skapar en välbelyst miljö avskild från gatan

genom nivåskillnaden. En bred trappzon förbinder gårdarna med kajernas offentliga stråk. Genom att orientera grönska mot gatan och kajen skapas en klimatskyddad miljö på gårdarna. Detta är speciellt viktigt öster om dockan som är mest vindutsatt.

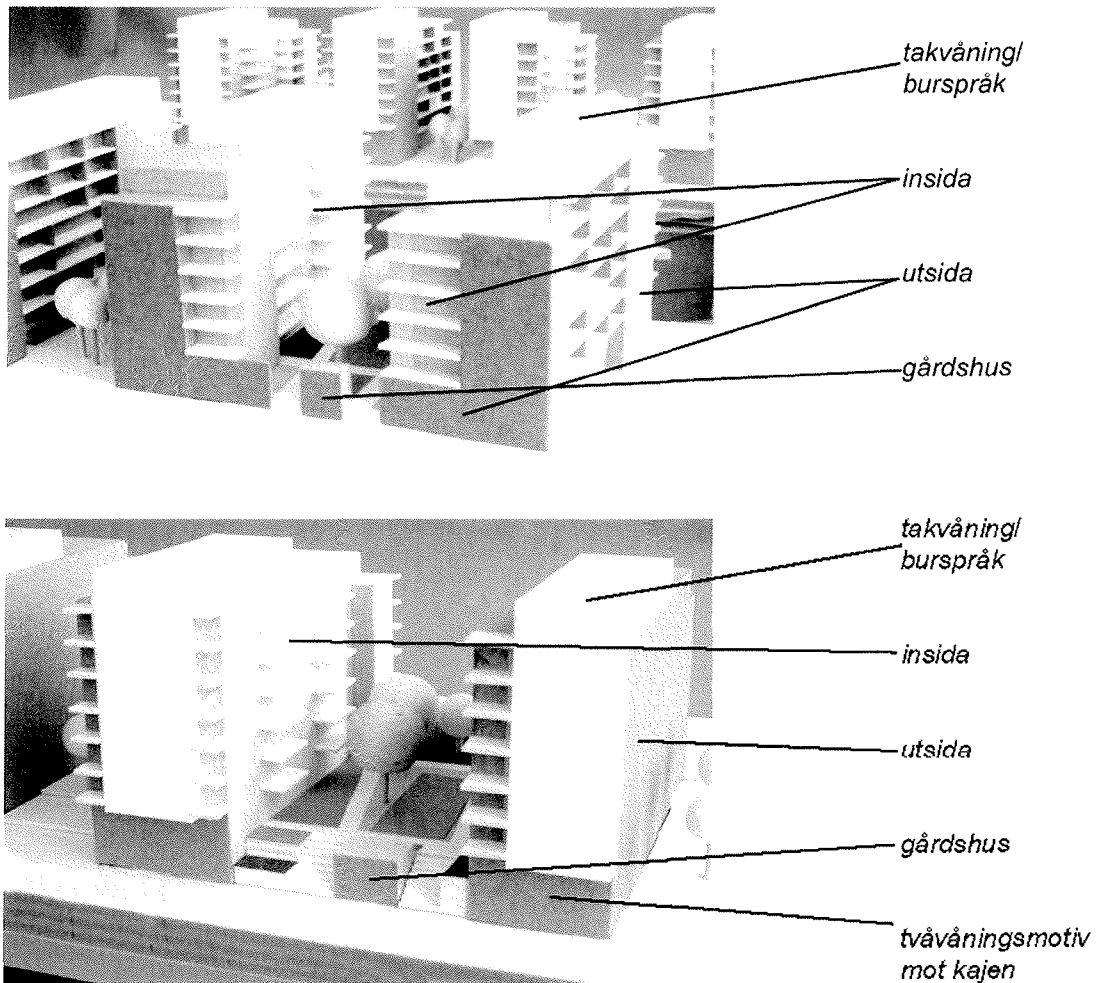


Fig 9. Modellfoto från gatan (övre bilden) respektive från kajen (nedre bilden)

Gårdarna är underbyggda med garage. Kraftiga konstruktioner i kajen på den västra sidan medför att denna parkering ligger i kajens nivå. På den östra sidan däremot är garagen nergrävda.

En gångbro över dockan knyter ihop kajstråket utmed Maskinkajen med bebyggelsen väster om dockan. Vid varje brofäste skapas en generös öppning mellan kvarteren för att betona passagens offentlig karaktär.

Genom ett större breddmått fångar den östra kajen upp eftermiddagssolen och ger goda förutsättningar för trivsamma sittplatser och ett varierat flanörstråk. En restaurang längst ute på piren öster om dockans mynning har utsikt både in mot staden och mot hamninloppet i väster.

Kajerna runt dockan ligger fyra meter över vattenytan. Från kajens nivå leder ramper och trappor ned till en träbrygga på en mellannivå som löper utmed dockans båda sidor.

På den östra sidan finns båtplatser avsedda för de boende i området. I dockans inre del bildar bryggan en större sammanhängande yta. Här kan en restaurang etableras.

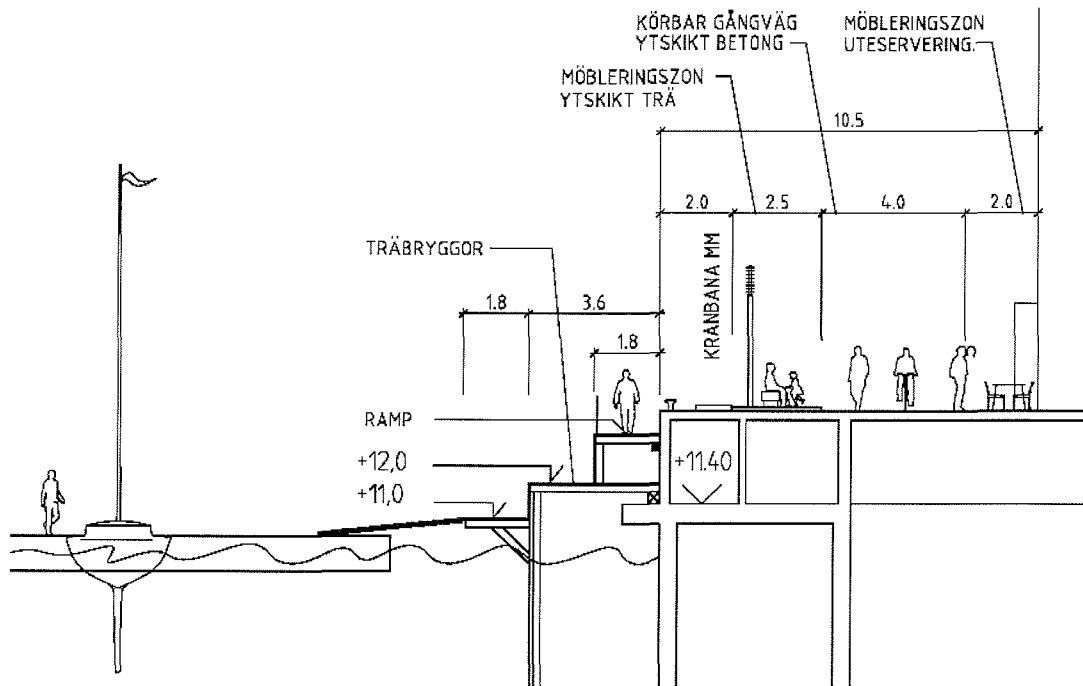


Fig. 10. Sektion genom kajen längs dockans östra sida.

Ett torg i dockans inre del avslutar dockans rum. Här finns plats reserverat för en framtida centrumbebyggelse. Platsen markeras av ett höghus i tjugo våningar.

Platån

Platån utgör den gröna delen av bebyggelsen i Västra Eriksberg och skiljer sig tydligt i karaktär och skala från området kring dockan. Fyra kvarter med stadsradhus in mot Kvarnberget ramas in av kringbyggda flerbostadskvarter i tre våningar med en indragen fjärde våning. Här igenom hålls området ihop genom en trevåningsskala mot gatan, i likhet med stadsdelar som Kungsladugård och Majorna. De slutna kvarteren bildar ett tydligt bryn mot dockan och staden.

De fyra radhuskvarteren ansluter till Kvarnbergets grönska. Mot gatorna är husen tre våningar, mot trädgården två. Den tredje våningen har plats för en rymlig och väl solbelyst terrass. Mot norr binds radhuslängorna ihop till hela kvarter med en smal byggnadskropp i två våningar där det övre planet rymmer en terrass bakom gatufasaden. Mot Kvarnberget och parken hålls kvarteren ihop med manshöga murar som avgränsar förträdgårdar och trädgårdar. I trädgårdarna kan mindre förrådsbyggnader bidra till en ombonad miljö med möjlighet till nödvändig förvaring.

Radhuslängorna ramas in av fem kvarter med flerbostadshus. Husen är i tre våningar med en indragen fjärde våning runt kringbyggda gårdar. Mot gatan har dessa kvarter en två och en halvmeters zon med upphöjd förgårdsterrass. Vid trapphusentréer och vid lokaler ligger bottenplanet i gatunivå vilket ger högre rumshöjd än omgivande bostäder.

Mot gatan begränsas utbyggnader med burspråk och balkonger till högst 0,7 m för att skapa ett tydligt gaturum. Mot gårdarna är friheten större. Här kan uteplatser och

balkonger utformas utan begränsningar i planen, samt utbyggnader ske inom en zon på 1,5 m upp till och med tredje våningsplanet.

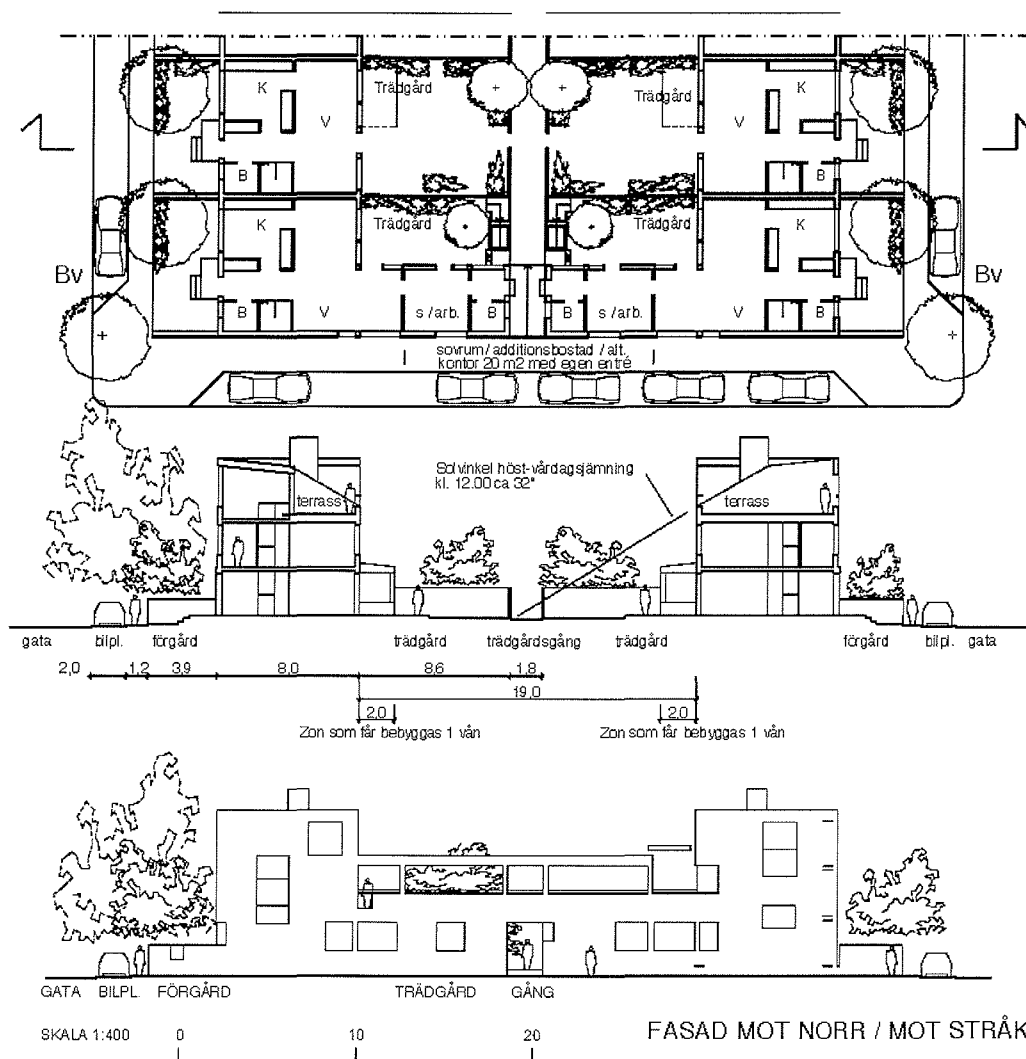


Fig. 11. Utsnitt som visar radhusens norra del, samt fasader mot stråket i norr.

Torget i bebyggelsens mitt är platåns gröna vardagsrum och utgör den självklara mötesplatsen för de boende. Torgytan är grusbelagd, en vattenspegel ger tillsammans med häckar och bänkar inbjudande platser att vistas på.

Inom området har gaturummen olika grad av offentlighet. Stråket i öst-västlig riktning förbinder den inre delen av dockan med torget på platån och leder vidare till Färjenäsparken. Dubbla trädrader och generösa mått signalerar att detta är områdets offentliga stråk, som förbinder Eriksbergstorget med parken i Färjenäs. Radhusgatorna har i kontrast till stråket en intim halvoffentlig karaktär med smala gångbanor och mindre träd inne på förgårdsmarken.

En skola för cirka 300 barn med klasser upp till årskurs nio samt två förskoleavdelningar ligger i den västra delen av platån i direkt anslutning till parken. Skolbyggnaderna är i två plan och placerade i vinkel med skolgården i sydvästläge, in mot parken. Genom byggnadernas placering skapas en entréplats i förlängningen av det

centrala stråket över platån. I skolgårdens sydvästra hörn placeras en förskola med två avdelningar.

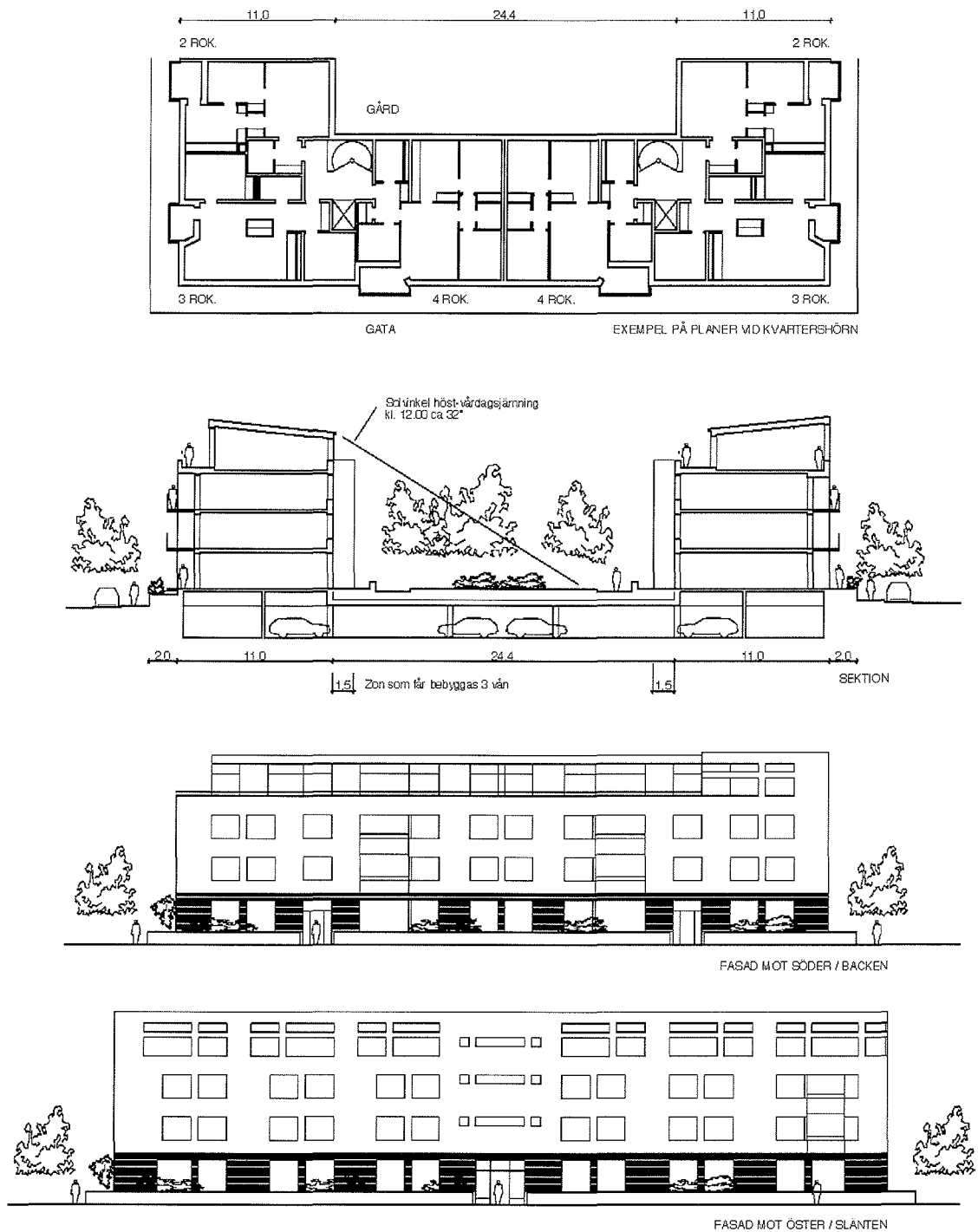


Fig 12. Snitt genom flerbostadshuskvarter på platån.

Backen

I "backen" öster om Kvarnbergets kraftiga bergsskäring står tre punkthus i tretton våningar med en indragen takvåning. Genom sin rena gestalt och ljusa kulör står dessa hus mot dockans tyngre karaktär och den lägre bebyggelsen på platån. Husens utformning samordnas för att upplevas som tre "systrar", dock inte "trillingar".

Husen är roterade för att inte stå parallellt med gatan. Härigenom skapas triangulära förgårdar mellan gata och entré. Där avståndet till gatan är som minst placeras lokaler. Vridningen ger även goda sol- och utsiktsförhållanden såväl för de egna lägenheterna som för den bakomliggande bebyggelsen på platån.

De tre husen har en gemensam sockelvåning som bildar en upphöjd gård i anslutning till parken. Bostädernas utemiljö integreras med den allmänna parken bakom. Med hjälp av häckar och annan vegetation definieras gränsen mellan privat och allmän mark.

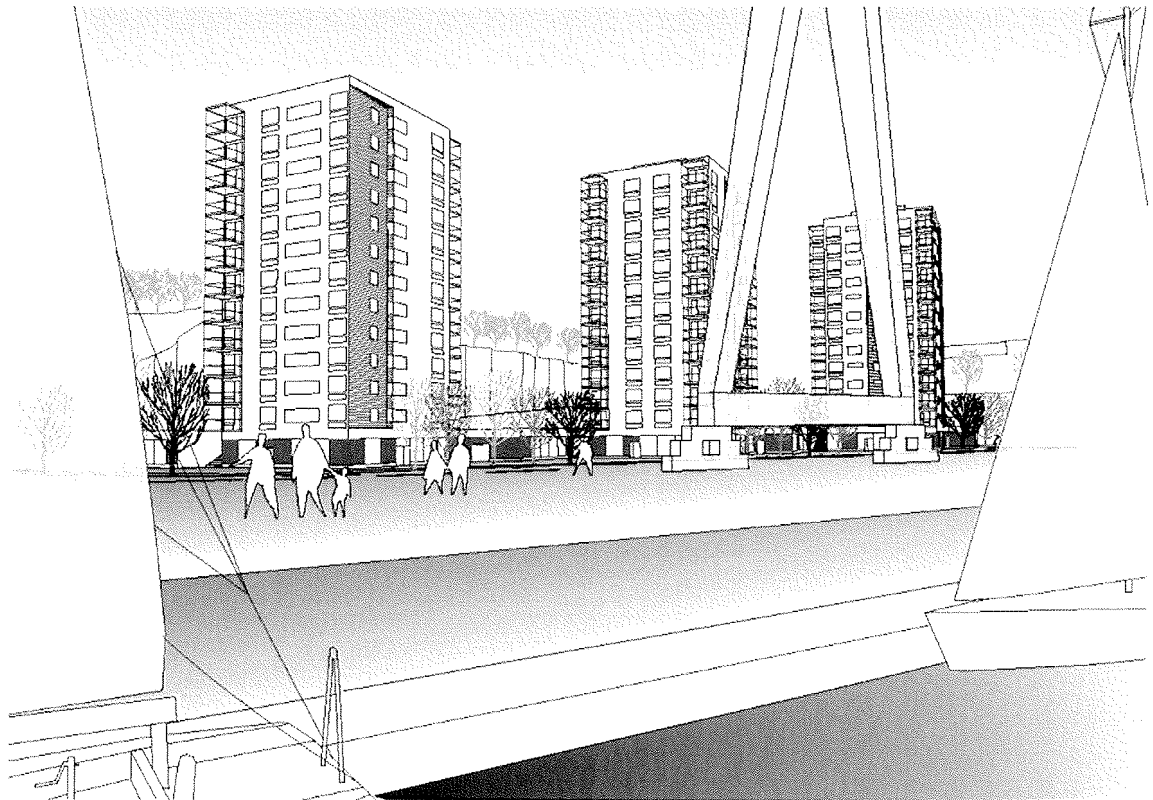


Fig. 13. Vy mot de tre punkthusen från sydost.

Kajen

Husen längs kajen söder om Kvarnberget avslutar den nya byggelsen utmed Norra Älvstranden och utgör stadens utpost i väster. Västerljuset, den magnifika utsikten och den närmsta omgivningen har bildat utgångspunkt för utformningen av detta område.

Gestaltningen av husen utgår från Kvarnbergets två tydliga sidor. Husen har en sluten sida mot öster och är friare mot väster. Stora uppglasade burspråk mot torget i öster förstärker fasadens skivkaraktär och utgör samtidigt lyktor mot torget och in mot staden.

Tio punkthus placerade parvis trappar från tio våningar i öster ned till sex våningar i väster. Trappningen tar upp och förstärker platsens naturliga topografi med Kvarnberget som från sin högsta punkt i öster sluttar mot väster. Ett urtag i fasaden mot torget i öster ger en anpassning till platsen samtidigt som det gör mötet med punkthusen i "backen" mer distinkt. Husen är orienterade som en solfjäder för att öka utsiktsmöjligheterna samt

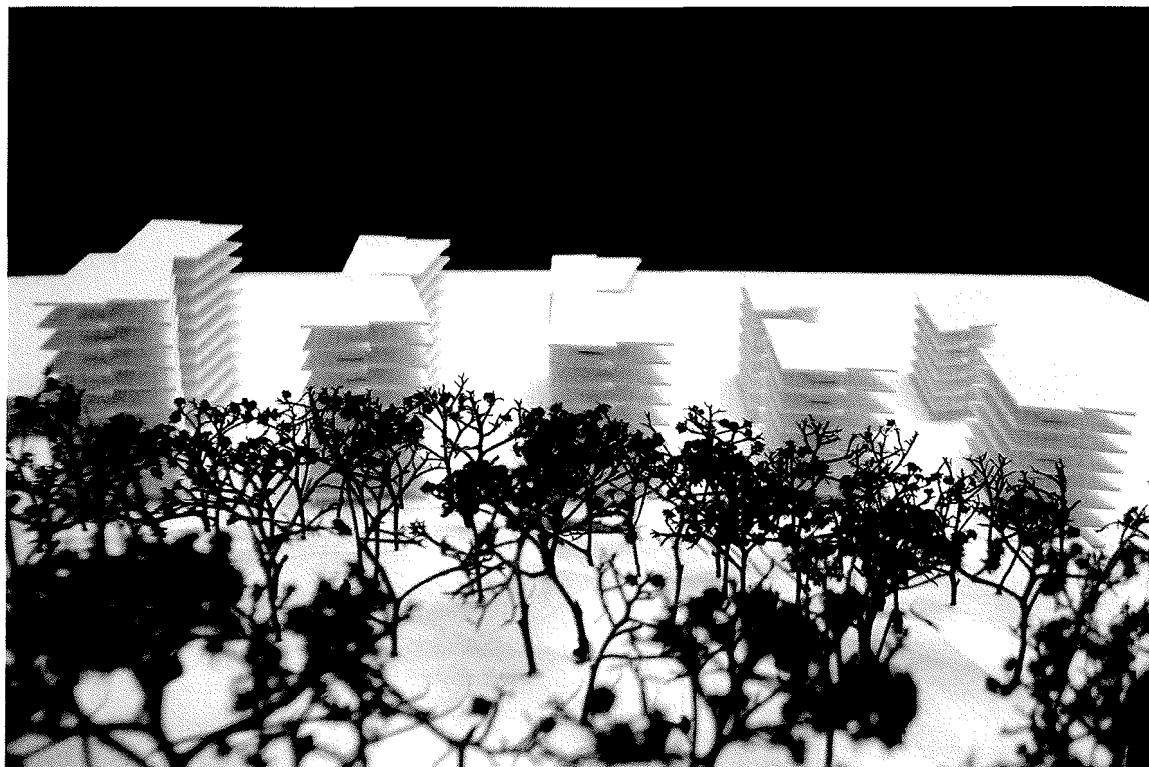


Fig. 14. Bebyggelsen från norr, med Kvarnberget i förgrunden

för att skapa ett rymligare förhållande mellan husen. Bebyggelsen öppnar sig mot parken i sydväst. Detta gör att eftermiddagssolen når in mellan husen.

Husen längs kajen når i de övre planen ut till kajkant. En överdäckad parkering i norr skapar en naturlig övergång mellan bergets högre och kajens lägre nivå. Genom att gårdarna är upplyfta skapas fina möjligheter till utblickar mot älven och mot den södra sidan.

Bockkranen

Bockkranen utgör tillsammans med torrdockan ett mäktigt element från varvstiden och är ett viktigt landmärke i staden. Bockkranen bevaras i planförslaget och förses med en bestämmelse för att säkerställa att den inte rivs. Dock kan enklare byggnader på och i anslutning till kranen tas bort.

Lokaler

Lokaler placeras utmed huvudgångstråk, de större torgen och längs dockan. Planen reglerar en miniminivå för lokaler. I dockans inre del finns ett område reserverat för en framtida centrumbebyggelse med en blandning av bostäder, kontor och handel.

Parken

Parken vid Färjenäs är Norra Älvstrandens största park. I likhet med större parker som Slottsskogen är det en park för alla, en träffpunkt för de boende i området och ett utflyktsmål för besökande från övriga delar av staden.

Parken utformas som en klassisk stadspark där spår från områdets historia, med bland annat rester från tidigare bebyggelse får leva vidare och utgöra utgångspunkt för dess gestaltning.

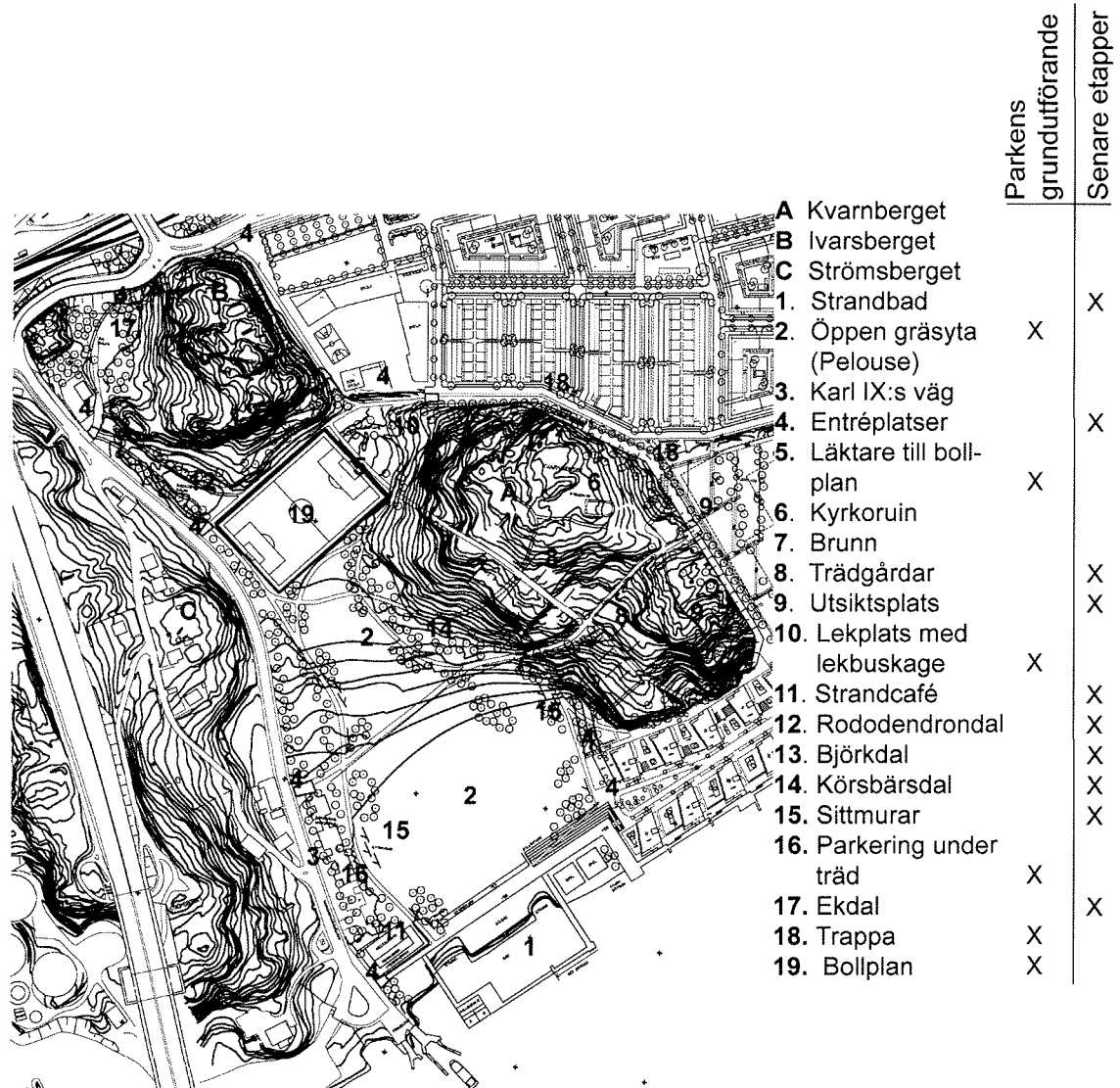


Fig 15. Färjenäsparken

Befintliga murar från trädgårdar och husgrunder på Kvarnberget lagas och kompletteras för att omgärda parkens trädgårdar. Mot Kvarnberget kontrasterar Ivarsberget vars vilda karaktär lämnas orörd.

Bestånd av olika växtarter renodlas genom gallring och plantering. Kring den öppna gräsytan planteras bestånd av ädellövträd. I de igenväxande trädgårdarna gynnas kulturväxterna.



Fig. 16. Färjenäsparken omvandlas efter klassisk förebild. Här exempel från Trädgårdsföreningen i Göteborg.

Parken möter bebyggelsen på platån med ett grönt brätte. Denna grönzon följer bergsskärringen på Kvarnbergets norra sida och vidgar sig till en triangulär park vid de tre punkthusen i "backen". Denna park utgör ett sluttande plan mellan platån och kajens nivå. Mot punkthusen övergår parken i en sammanhängande öppen gård en våning över gatans nivå, ovanpå husens sammanhängande sockelvåning. Söder om punkthusen avslutas parken med en ordnad trädgård för allmänheten.

Parken nås enkelt från omgivande bebyggelse. Det befintliga gatusystemet bevaras och kompletteras med gångvägar för att ge alternativa promenadvägar genom parken, till den öppna gräsytan, pelousen, och vidare ned mot älven. Utmed den kraftiga bergsskärringen på Kvarnbergets östra sida förläggs en trappa som leder till bergets östra utsiktsplats.

Den öppna gräsytan avslutas i norr av en fotbollsplan med fulla mått. Fotbollsplanen kommer enligt idrotts- och föreningsförvaltningen att bli en konstgräsplan som förses med belysning. I utformning av inhängnad och belysning kommer hänsyn att tas till att planen är planerad i parkmiljö i den utsträckning funktionerna tillåter.

I en framtid kan parken avslutas i söder med ett strandbad vid älven. Färjenäs gamla färjeläge kan då utvecklas med strandcafé och uteservering.

Friytor

Lek och rekreation

Färjenäsparken blir en viktig tillgång för promenader och rekreation. Genom sin storlek och med sina generösa fria ytor kan parken nyttjas av besökare i alla åldrar. Här kan man spela boll eller ha picknick - eller gå på en kulturvandring för att upptäcka spår från områdets historia. I parken finns även lekplatser för de lite större barnen.

Parken har en nära koppling till Krokängsparken, även den med promenadvägar och med en bollplan längs Säterigatan.

De sluttande grönytor som förbinder bebyggelsen kring dockan med platån utgör med sina ramper och avsatser spännande lekytor för de större barnen. Här är det perfekta stället att åka skateboard eller cykla mountainbike.

För de minsta barnen ordnas mindre lekytor på gårdarna i anslutning till bostäderna.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Östra Eriksbergsgatans förlängning västerut leder till området kring dockan, bebyggelsen i "backen" och ute på kajen nedanför Kvarnberget. Bebyggelsen på dockans östra sida och bebyggelsen vid stapelbädden angörs via en lokalgata öster om planområdet. En gång- och cykelväg genom parken i Färjenäs förbinder bebyggelsen med Karl IX:s väg.

Bebyggelsen på platån angörs i två punkter från huvudgatan i norr. Samtliga gator i området på platån är avsedda för biltrafik.

Två huvudgångstråk leder genom området. Det kajstråk som byggs ut längs hela Norra Älvstranden förlängs västerut via en bro över dockan och vidare utmed kajen mot Färjenäs – på längre sikt hela vägen till Rya Nabbe. Ett annat huvudgångstråk leder från Eriksbergstorget via dockans inre del upp till platån och vidare västerut mot parken i Färjenäs.

Enligt beräkningar som trafikkontoret utfört kommer området när det är fullt utbyggt att bidra med en ökning av trafiken på E6.20 (*Hisingleden*) med mellan 500 fordon vid Ivarsbergsmotet och 100 vid Volvo. Trafiken på E6.21 (*Lundbyleden*) bedöms få ett tillskott på ca 1300 fordon öster om Sannegårdsmotet. Antalet minskar sedan österut. Lundbytunneln bedöms inte få något tillskott genom planförslaget. Trafiken över älven bedöms inte påverkas eftersom nytillskottet av bostäder hamnar på "rätt sida" i förhållande till de många arbetsplatserna på Hisingen.

Parkering

Parkering för den planerade bebyggelsen tillgodoses inom planområdet. Varje delområde får möjlighet till ca 1 plats /lgh (1 lgh = 100 m²), besöksparkering inkluderad. För radhusen på platån finns plats för en bil per hus i direkt anslutning till husen. Ytterligare platser finns tillgängliga i parkeringsytorna utmed Hamnbanan.

Parkering för området kring dockan sker i huvudsak i garage inom varje kvarter. Utöver dessa platser ordnas platser i garaget under parken innanför de tre punkthusen i Backen.

För de tre höghusen i Backen sker parkering i garage under parken.

Parkering för bebyggelsen på kajen nedanför Kvarnberget tillgodoses genom parkering i garage.

Parkering till radhusen på platån sker som kantstensparkering i anslutning till den egna entrén. För flerbostadshusen tillgodoses parkeringsbehovet genom parkering i garage under respektive kvarter. En yta mellan den planerade bebyggelsen och gatan i norr utformas som markparkering med utrymme för ca 135 p-platser.

Kantstensparkering utmed gatorna på Platån, längs tillfartsgatan utmed dockan och i området Kajen ger parkeringsmöjligheter för besökare till området.

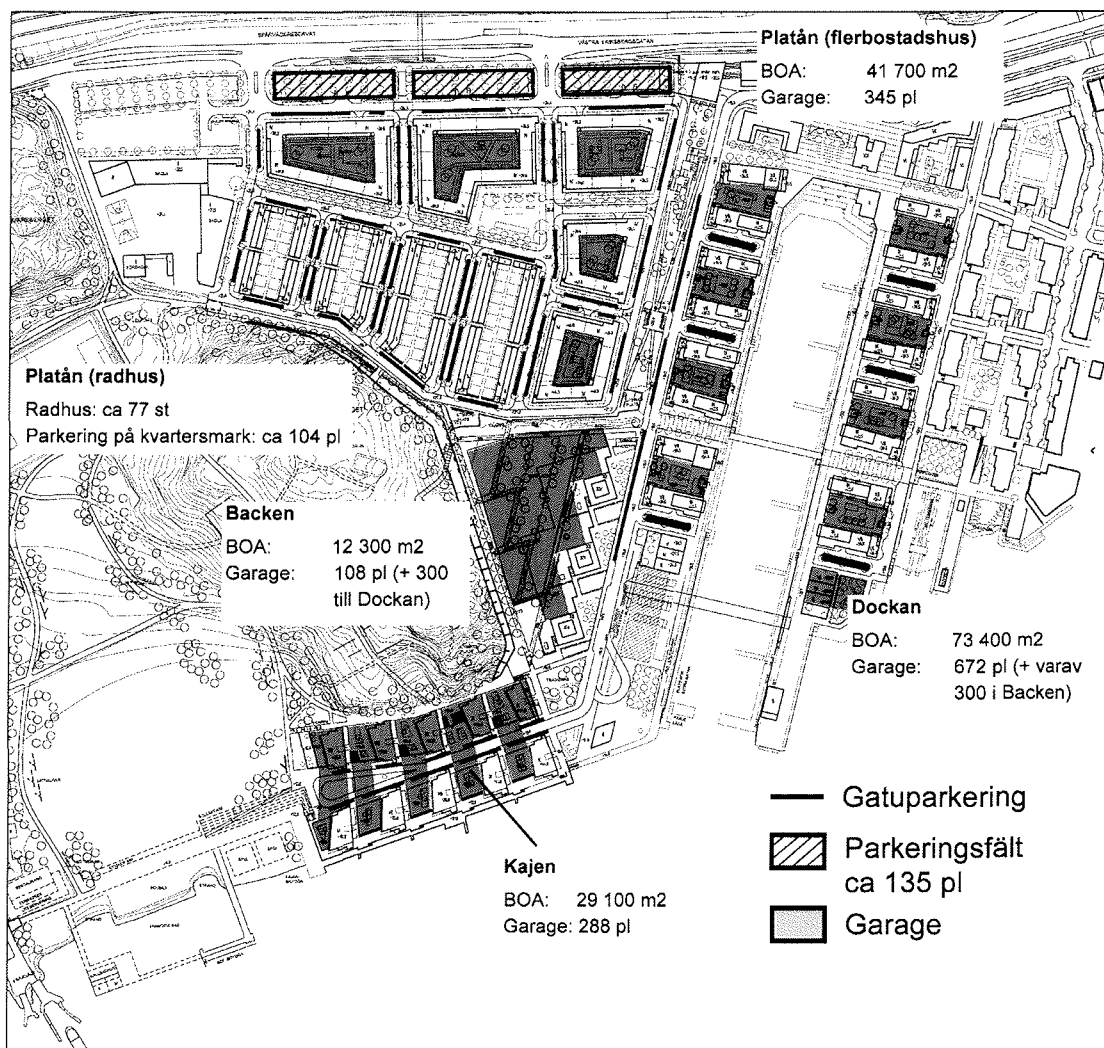


Fig. 17. Boende- och gatuparkering i Västra Eriksberg

Ett parkeringshus i släntens norra del utgör reserv vid ett ökat behov av p-platser inom planområdet, samt för området vid stapelbadden. Från kajens nivå är huset fyra våningar över gatan. Från platåns nivå är huset en och en halv våning över mark med tre våningsplan under mark. P-huset kan byggas ut mot väster under mark.

Parkering för allmänheten ordnas i parken mot Karl IX:s väg och på det stora torget vid bockkranens västra fot.

Kollektivtrafik

Bussar med stor turtäthet passerar norr om planområdet. Hållplats planeras i anslutning till gångbron över Hamnbanan. Gatan som leder till området vid dockan dimensioneras för busstrafik med vändplats på torget vid bockkranens fot. En busshållplats anläggs på torget i dockans inre del.

Ett kollektivtrafikreservat för en eventuell framtida spårbunden kollektivtrafik planeras utmed Västra Eriksbergsgatan, från Säterigatans mynning till Ivarsbergsmotet.

Älvsnaabben angör Eriksbergstorget, ca 200 m öster om planområdet. I dockans mynning, vid Bockkranstorget kan ytterligare en hållplats anordnas.

Teknisk försörjning

Tekniska anläggningar på allmän plats utformas och placeras i samråd med ansvariga för markgestaltningen. Anläggningar på kvartersmark skall inordnas i den övergripande gestaltningen.

Ovan den på plankartan angivna byggnadshöjden får enstaka tekniska installationer anläggas.

Vatten och avlopp

Nya dricks- och spillvattenledningar förläggs i allmän platsmark

Avlopps nätet inom kvartersmark utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. En pumpstation för spillvatten anläggs på torgytan väster om dockan.

Vatten för brandsläckning anordnas enligt VAV P83.

I området Kajen skall gårdarna utföras så att åtkomlighet till ledningar i kajen garanteras.

Dagvatten

Nya dagvattenledningar byggs ut inom planområdet. Bebyggelsen på platån avvattnas via den planerade uppsamlingsgatan väster om dockan. Bebyggelsen öster om dockan avvattnas via en planerad dagvattenkulvert öster om planområdet.

Värme

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme.

El och tele

Tre nya transformatorstationer anläggs inom planområdet. En telestation placeras tillsammans med elcentralen i sockelvåningen till de tre punkthusen i Backen.

Sopsug

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till befintligt sopsugsanläggning öster om planområdet. Ledningar för sopsug behöver då byggas ut.

Konsekvensbeskrivning

Sociala konsekvenser

Utbyggnaden av Västra Eriksberg innebär ett tillskott av cirka 1650 lägenheter och utbyggnaden av den stora parken vid Färjenäs. Området kopplas naturligt till bebyggelsen längs Maskinkajen på Eriksberg och norrut mot Kyrkbyn och Bräcke via Säterigatan. I väster ansluter parken till befintlig bebyggelse utmed Karl IX:s väg.

Genom ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer inom området som helhet kommer olika människor att ha möjlighet att bosätta sig här.

Genom upprustningen av grönområdet i Färjenäs till en park skapas en träffpunkt inte bara för de boende i Västra Eriksberg utan även för boende i angränsande områden, som Kyrkbyn, Bräcke och Biskopsgården.

Trygghet och tillgänglighet

Kopplingar till närliggande områden har studerats och utformats för att åstadkomma så stor trygghet och tillgänglighet som möjligt.

En blandning av bostäder och andra verksamheter har eftersträvat för att området skall leva under så stor del av dygnet som möjligt. Bland annat har en blandform, ”bokaler”, införts på Dockans västra sida. Områdets täthet gör att människors rörelser kommer att bli många vilket skapar trygghet. Gränserna mellan halvprivata och offentliga zoner definieras tydligt och poängteras i de olika delområdena på olika sätt.

De viktigaste gång- och cykelstråken går i huvudsak intill bostadshus och långsamt körande biltrafik. Stråken utformas med så stor överblick som möjligt.

Kollektivtrafikens hållplatser kommer i möjligaste mån att gestaltas med god överblick, närhet till bostadsfönster, kvällsöppna verksamheter och biltrafik. Planförslaget innehåller platser där mänskliga möten kan uppstå, inte bara sommartid. Torgbildningar och stråk förses med goda skyddade sittplatser utomhus.

Bockkranen som landmärke gör att det är lätt att orientera sig i området var man än är.

Hela området utformas tillgängligt för rörelsehindrade och synskadade.

En virtuell trygghetsvandring enligt Bo Tryggt 05 har genomförts med representanter från Stadsbyggnadskontoret, TMG, Polisen, Norra Älvstranden Utveckling AB, Universitetet samt från Lundby SDF och Biskopsgården SDF. Vandringen innebär att deltagarna får föreställa sig hur området fungerar för människor i olika åldrar, kön och situation och vid olika tider på dygnet. I detaljplaneförslaget har hänsyn tagits till resultatet från detta evenemang.

Eftersom området nybebyggs har ingen reell trygghetsvandring utförts.

BO Tryggt 05:s checklista för detaljplan, kontrollpunkter, har använts.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär inte denna plan så betydande påverkan på miljön att en särskild MKB måste upprättas. Nedan beskrivs planförslagets mest betydande miljökonsekvenser.

Förorenad mark

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har utförts för planområdet, bland annat en översiktlig miljöteknisk markundersökning av SWECO VIAK (juni 2004). Förhöjda föroreningshalter (bland annat metaller och PAH) har påträffats öster om dockan och på kajen söder om Kvarnberget. På platån har inga föroreningar konstaterats inom undersökningsområdet.

För att närmare klargöra föroreningssituationen behöver fördjupade miljötekniska markundersökningar genomföras inom hela den del av planområdet som avses bebyggas. Undersökningarna skall genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

För parken behöver en översiktlig markmiljöundersökning utföras. Undersökningen skall utföras i samråd med miljöförvaltningen.

En platsspecifik riskbedömning, inklusive riktvärden för olika markanvändningsområden har tagits fram för hela Norra Älvstranden. Dessa bör tillämpas som åtgärdskrav för aktuell markanvändning.

Inom delar av området är föroreningarna av den art att efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga.

Byggnad och markarbeten i förorenade områden är anmälningspliktiga. I god tid innan markarbeten påbörjas inom sådana områden skall en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljöförvaltningen. Marksaneringen skall ske i samråd med miljöförvaltningen.

Omfattande schaktningsarbeten kommer att bli aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet. Eventuell återanvändning av uppschaktade massor skall ske i samråd med miljöförvaltningen. Återanvändning av schaktmassor är normalt anmälningspliktigt.

Ett övergripande miljökontrollprogram för markarbeten upprättas för Västra Eriksberg.

Buller

Västra Eriksberg utsätts genom sitt läge i staden av en ljudmiljö med generellt höga bakgrundsljudnivåer. I väster finns Älvsborgsbron, i söder vägtrafik på Oscarsleden och Stenas hamnverksamhet, i norr Eriksbergsgatan och tågtrafiken på Hamnbanan. Även de lokala gatorna påverkar ljudmiljön i närområdet. Det är av stor vikt att vid utformningen av området skapa skyddade miljöer. Dessa finns främst i markplanet på innergårdar och på skyddad sida av byggnader.

Trots att det är långa avstånd till de olika trafiklederna så ligger ljudnivåerna från trafiken i samma storleksordning som gällande riktvärden på grund av mycket höga trafikflöden.

En bullerstudie har utförts av WSP (2005-09-12 /rev 2006-02-02). Studien visar att med ett undantag, i platåns nordvästra hörn (8 st lägenheter) klaras riktvärdet utomhus med kompletterande åtgärder eller anpassade planlösningar. Dessa åtta hörnlägenheter utsätts för buller från Älvsborgsbron med värden på mellan 58 och 60 dBA i fasad runt om. En särskild planbestämmelse säkerställer att dessa lägenheter får en inomhusnivå enligt ljudklass B. För övriga området gäller generella bestämmelser för att garantera en god ljudmiljö i bostad och vid uteplats.

Det finns inte några lägenheter i området där riktvärden med avseende på inomhusmiljön överskrids.

På nordligaste fasader i området och de fasader som vetter mot väst kommer de ekvivalenta ljudnivåerna att vara i intervallet 55-60 dBA. Här finns tillgång till tyst eller ljuddämpad sida mot gården.

Husen på kajen nedanför Kvarnberget utsätts för buller från Älvsborgsbron. Fasader mot väster får en ekvivalent ljudnivå på 56-59 dBA. Genom ljudreducerande åtgärder, exempelvis yttre glasning i fasad och skärmande glaspartier vid balkonger, kan samtliga rum få tillgång till vädring mot en utomhusmiljö som har högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Bussar på lokalgata i området ger ett fåtal maximala ljudnivåtoppar per timme vid närmaste fasad. Nivåerna avtar snabbt på längre avstånd. Det är främst bussar på närmaste körfält som ger hög ljudnivå. Genom att inte placera sovrum vid gavel mot vägen möjliggörs vädring med en dämpad ljudnivå till sovrum. En bestämmelse har införts i planen för att säkerställa att uteplats inte placeras mot gatan i de nedersta två våningarna.

Den planerade skolan får ekvivalenta ljudnivåer som är lägre än 55 dBA inom merparten av skolgården. Riktvärde inomhus i klassrum klaras.

Stenas hamnverksamhet har ekvivalenta ljudnivåer som är i storleksordningen 48 dBA vid närmaste bostäder vid älvstranden. Stena har utfört åtgärder för att reducera ljudnivåerna till omgivningen. Den av WSP gjorda bullerutredningen har inte tagit med effekten av dessa åtgärder. Ljudnivåerna från Stenas verksamhet är i samma storleksordning som ljudnivåerna från Oscarsleden på södra älvstranden.

Tågtrafiken på hamnbanan är skärmd av den bullerreducerande vall som redan är uppförd. Den ekvivalenta ljudnivån uppgår som mest till 56 dBA på nordligaste fasad.

Luftföroreningar och luktstörningar

En särskild bedömning av luftkvaliteten har utförts av SWECO VIAK i samband med planarbetet för Västra Eriksberg.

De bedömningsgrunder som har använts är miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, bensen samt partiklar. Miljökvalitetsnormerna för marknära Ozon har ej bedömts eftersom den skiljer sig från de övriga normerna i förordningen genom att ange nivåer som "skall eftersträvas".

De utsläpp som beaktats är dels närliggande industrier, dels trafiken. Bedömningen är att ingen av miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas inom det studerade området.

En bedömning av luktstötter har utförts i planarbetet för Västra Eriksberg. Resultatet av denna tyder på att förnimmelse av lukt från petroleumprodukter för området närmast Älvsborgsbrons norra fäste och västra Bräcke sannolikt kan urskiljas ca 5% av tiden. För planområdet, åtminstone dess östra del är denna tid sannolikt lägre.

Lukt från Ryaverket kan förekomma under korta perioder och bedöms vara ett mindre problem än för petroleumprodukter. Även lukt från sjöfarten kan förekomma under kortare tillfällen vid ogynnsamma väderförhållanden i kombination med manövrering och kallstart av motorer.

Klimat

En studie av vindförhållandena har utförts för den planerade bebyggelsen.

Klimatet i planområdet präglas starkt av närheten till havet. Detta innebär att temperaturen får ett utjämnat förlopp sett både över dygnet och över året som helhet. Två dominerande vindriktningar förekommer under året, dels från väst-sydväst (sommar-höst), dels från öst (vinter-vår).

Gårdarna kring dockan och längs kajen nedanför Kvarnberget är mest utsatta för vind. Genom att placera grönska och kompletterande mindre byggnader och murar kan vindskyddade miljöer i markplan skapas.

Risk för hälsa och säkerhet

Intill planområdet trafikeras farligt gods på Göta Älv och på industrispåret, Hamnbanan, som löper strax norr om området.

I den fördjupade översiktsplanen avseende transporter av farligt gods (antagen av kommunfullmäktige 1999) föreslås en fysisk ram kring järnvägar och huvudvägar, där farligt gods transporteras. Säkerhetsaspekter, allmän miljö- och resurshushållning samt näringslivs- och transportintressen har bevakats vid framtagandet av den fysiska ramen. Följande avstånd gäller för järnvägar.

Järnvägar: Ett bebyggelsefritt område på 30 meter.

Tät och stabil kontorsbebyggelse medges fram till det bebyggelsefria området, dvs 30 meter från järnvägen.
Sammanhållen bostadsbebyggelse medges fram till 80 meter från järnvägen.

Intill Göta Älv medges tät bebyggelse fram till 10 meter från kaj eller cirka 20 meter från strand.

Enligt den fördjupade översiktsplanen skall någon ytterligare riskanalys inte behöva utföras för bebyggelse som anpassas till den fysiska ramen.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger som närmst 80 meter från järnvägen. Avståndet från skolan till järnvägen är 100 meter.

Räddningstjänsten har pekat på två punkter i planen som kräver närmre studier med avseende på risk: husen på kajen söder om Kvarnberget som kragar ut över kajen och garaget i slätten. En särskild riskstudie har därför utförts för dessa platser.

För husen på kajen söder om Kvarnberget visar studien att det finns risk för påkörning och att påkörningsskydd därför behöver anordnas som komplement till älvbottens uppbromsande verkan. En särskild planbestämmelse anger att sådant skydd skall anordnas samt att muddring inte får ske utanför dessa hus.


Parkeringsgaraget i slätten ligger cirka 40 m från järnvägen. Riskstudien föreslår att garagets fasad mot norr skall utföras tät. En särskild planbestämmelse har införts i planen för att säkerställa detta.

Skyddsrum

Planområdet är delvis beläget innanför kommunens skyddsrumsområde, fastställt av Byggnadsnämnden 1999-02-09, varför skyddsrumsbesked skall sökas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden utgår 15 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Kenneth Fondén
Planchef

Jöran Bellman

Martin Clase
White Arkitekter AB



Johan Gerremo, FK
Tfn 031-611381

Antagen av KF/BN den 21/3 2006
§ 109 1 AL
Laga kraft den 2/4 2006. 124

(FIIa 4841)

**Detaljplan för
VÄSTRA ERIKSBERG
inom stadsdelarna Färjestaden och Sannegården 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 2:a – 3:e kvartalet 2005
Utställning 4:e kvartalet 2005
Antagande 1:a kvartalet 2006
Laga kraft 1:a kvartalet 2006

Innan detaljplanen antas skall avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägarna inom planområdet. Anläggningsarbeten för gator och ledningar mm beräknas påbörjas 2006, även byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till 2006. Utbyggnaden av planområdet sker etappvis under ca 10 års tid.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna 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 fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs kommun, Eriksbergs Förvaltnings AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Pölsebo. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ett konsortium bestående av PEAB, NCC, Riksbyggen, HSB, JM, Egnahemsbolaget och Norra Älvstranden Utveckling AB har bildats för att genomföra den planerade byggnationen.

Inom planområdet finns följande markupplåtelse:

Två upplåtelse avseende containerverksamhet och betongdäck på platån. Avtalen har sagts upp och verksamheten på platån kommer att upphöra vid årsskiftet 2006/2007.

Ett arrende avseende drivmedelsstation för fritidsbåtar på bryggan utanför den planerade bebyggelsen på kajen söder om Kvarnberget. Arrendator är Bilisten i Sverige AB. Avtalet kommer att sägas upp.

Ett bryggarrende avseende båtbyggor i dockan. Arrendator är Grefab. Avtalet kommer att sägas upp.

Ett löpande arrendeavtal (5 år) för en drivingrange för golf. Arrendator är Göteborgs Citygolf AB. Arrendeområdet är beläget på gräsytan i den södra delen av parken vid Färjenäs. Avtalet kommer att tas över av kommunen.

Huvudmannaskap –allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet. Utbyggnad och finansiering av den allmänna platsmarken regleras i det avtal som kommer att träffas mellan kommunen och Eriksbergs Förvaltnings AB (nedan kallad exploitören), se vidare under Avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall ett avtal träffas mellan kommunen och exploitören. Avtalet skall bl a reglera erforderliga marköverlåtelse, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar och avstående av ersättningsanspråk mot kommunen på grund av rivningsförbud för bockkranen. Avtalet kan även reglera eventuell upplåtelse av bostäder för särskild service.

Innan detaljplanen antas skall även överenskommelser om fastighetsreglering avseende den allmänna platsmarken träffas mellan kommunen och övriga berörda fastighetsägare inom planområdet (se fastighetsrättsliga frågor nedan).

Vattenområdet i dockan avses överlåtas till kommunen. Kommunen, genom fastighetskontoret, kan genom arrendeavtal upplåta rätt för intressent att anlägga och förvalta båtbyggor i detta vattenområde.

Bockkranen vid dockan ägs av Eriksbergs Förvaltnings AB. Bockkranen föreslås överlåtas till HIGAB. Ett avtal som reglerar villkoren för överlåtelsen behöver träffas mellan parterna.

Befintliga arrendeavtal kommer att sägas upp (se Markägoförhållanden mm ovan).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bebyggelsen inom planområdet är fördelad på fyra olika delområden: Området på kajen söder om Kvarnberget, området i backen öster om Kvarnberget, området kring dockan och området på platån i den norra delen av planområdet.

Mark ingående i allmän plats och vattenområde, inlösen

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats och vattenområde överförs till intilliggande kommunal fastighet. Detta innebär att hela Sannegården 734:5 samt del av Sannegården 5:3 och Färjestaden 728:163 och 728:164 avstår mark för allmän plats och vattenområde till kommunen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Planen möjliggör bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (sk 3D-fastigheter och 3D-utrymmen). Tredimensionella utrymmen som utgörs av kvartersmark under/över allmän platsmark betecknas med användningsbestämmelse inom parentes. Markanvändningen redovisas på plankartan med tillhörande bestämmelser.

Separata 3D-fastigheter kan bildas för bostäder, handel och kontor. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar mm. Planen möjliggör även inrättande av sk 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

Innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut mm (se nedan).

Bebyggelsen på kajen

För den planerade bebyggelsen på kajen kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Merparten av marken är idag belägen på Sannegården 5:3, för att möjliggöra byggnationen behöver marköverföringar ske från Färjestaden 728:163, 728:164 och 728:133 samt från Sannegården 734:2.

Detaljplanen möjliggör inrättande av särskilda 3D-fastigheter för bostäder, handel och kontor. Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av servitut. Garage och källarutrymmen under allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen i backen

För den planerade bebyggelsen i backen kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Detaljplanen möjliggör även inrättande av särskilda 3D-fastigheter för dessa ändamål. Garage och källarutrymmen under allmän plats kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen vid dockan

För den planerade bebyggelsen vid dockan kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Detaljplanen möjliggör även inrättande av särskilda 3D-fastigheter för dessa ändamål. Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller servitut. En separat fastighet bildas för bockkranen.

Bebyggelsen på platån

För den planerade bebyggelsen på platån möjliggör detaljplanen bildande av fastigheter för bostäder, handel, kontor samt skola/förskola. Merparten av marken är belägen på Sannegården 5:3 men för att möjliggöra byggnationen på den norra delen av platån behöver även mark från Sannegården 734:4 utnyttjas.

Detaljplanen möjliggör inrättande av särskilda 3D-fastigheter för bostäder, handel och kontor.

Parkeringshus i slänten öster om platån

Ett föreslaget parkeringshus i den norra delen av slänten öster om platån får en underbyggnadsrätt under intilliggande lokalgata och markparkering (på plankartan betecknade (P)). Underbyggnadsrätten skall höra till parkeringsfastigheten och säkerställas genom 3D-fastighetsbildning.

Restauranger

Separata fastigheter bildas för restaurangerna på torgen. Övriga restauranger inom planområdet kan vid behov också styckas av.

Gemensamhetsanläggningar

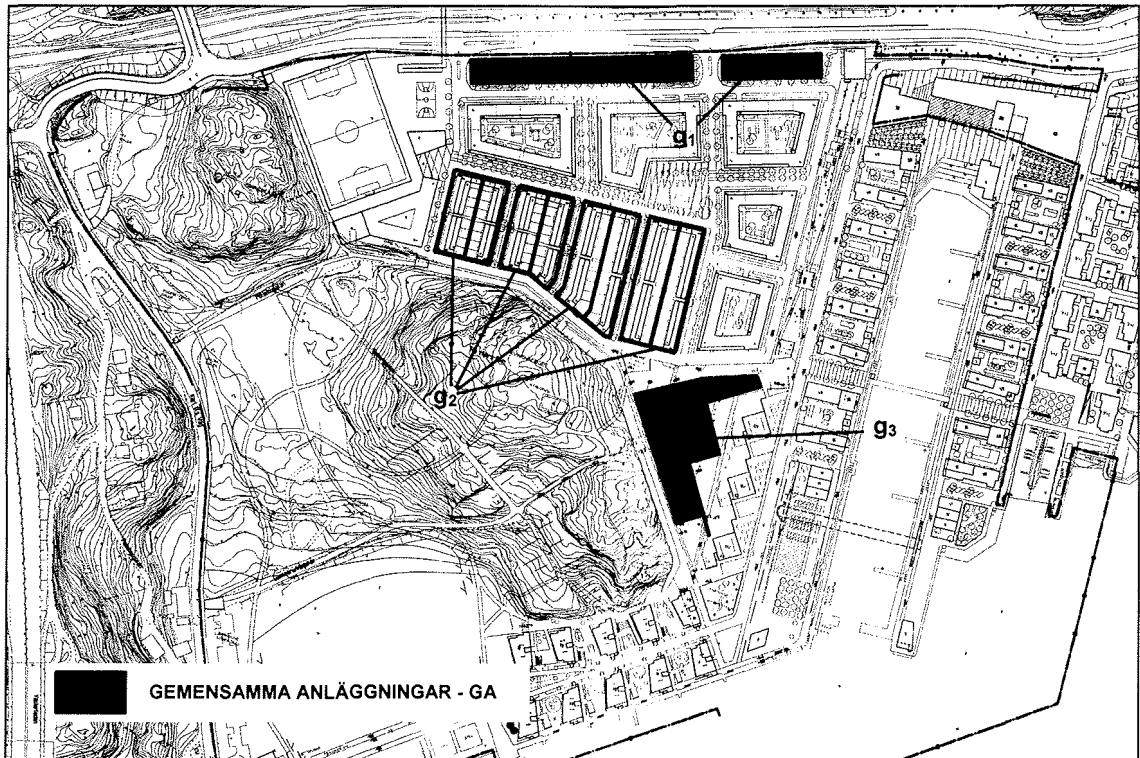
Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Följande gemensamhetsanläggningar föreslås bildas inom planområdet:

g₁: markparkering/plantering för flerbostadshuset på platån

g₂: passage genom radhuskvarteren på platån i nord-sydlig och öst-västlig riktning samt gångbana och parkering i anslutning till radhusen

g₃: underjordiskt parkeringsgarage och garageinfart väster om husen i backen, garaget behövs för att täcka parkeringsbehovet för bebyggelsen kring dockan.



Figur 1. Föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Vissa gemensamhetsanläggningar erfordras även vid tredimensionell fastighetsbildning (se ovan). Underjordiska parkeringsgarage kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar om flera fastigheter bildas som behöver utnyttja garagen gemensamt.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig sopsugsanläggning. Detta säkerställs genom att Sannegården ga:10 utökas till att även omfatta bebyggelsen inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut (se ovan).

Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller genom bildande av servitut.

Servitut skall bildas för påkörningsskydd och stabilitetsförbättrande åtgärder, inom de områden som är betecknade med W_3 respektive W_4 på plankartan, till förmån för fastigheten Sannegården 5:3. Servituten belastar kommunens fastigheter Sannegården 734:2 och 734:9 samt den mark som kommunen förvärvar enligt ovan.

Allmänna ledningar inom med "u" och "u₁" markerade områden på plankartan tryggas genom bildande av ledningsrätt. Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut.

Sannegården 5:3 belastas av en ledningsrätt för starkström för befintlig transformatorstation vid Bockkranen. Transformatorstationen kommer att flyttas och ledningsrätten föreslås därför upphävas. Nya ledningsrätter bildas för planerade transformatorstationer med tillhörande ledningar på kvartersmark. Även den planerade stationsbyggnaden för tele föreslås säkerställas genom bildande av ledningsrätt (se Tekniska frågor, el och tele nedan).

Vattenfall Naturgas AB och Nova Naturgas AB har ledningsrätt för gasledningar och mottagningsstation i det nordvästra hörnet av planområdet samt i Karl IX:s väg väster om planområdet.

Sannegården 5:3 belastas av ett servitut för utfart och parkering till förmån för Sannegården 5:4.

Vattendom mm

Länsstyrelsen har bedömt att vattendom inte erfordras för anläggande av gc-bro över dockan, kajskoningar och promenadbryggor i och kring dockan samt viss mindre utfyllnad av strandkanten. Vattendom bedöms inte heller krävas för anläggande av båt-bryggor i dockan.

Beträffande utfyllnad i vattenområdet öster om dockan och utförande av påkörnings-skydd i vattenområdet söder om husen vid kajen (se avsnitten om geoteknik och risk under "Tekniska frågor" nedan) har kontakt tagits med länsstyrelsen och samråd har skett med Göteborgs hamn och Sjöfartsverket. Det är kommunens uppfattning att de planerade åtgärderna inte påverkar varken allmänna eller enskilda intressen. Efter samråd med länsstyrelsen gör kommunen bedömningen att inte heller dessa åtgärder är vattendomspliktiga.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken och vattenområdet. Respektive byggherre ansöker om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark regleras i kommande avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Tillfart till bebyggelsen på platån sker norrifrån via infarter från den planerade gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan. Bebyggelsen på dockans östra sida angörs via en lokalgata öster om planområdet. Den planerade restaurangen i planområdets västra del angörs från Karl IX:s väg. Övriga delar av planområdet trafikmatas från Västra Eriksbergsgatans förlängning väster ut via en ny uppsamlingsgata väster om dockan.

Gator

Genomförandet av planen innebär att flera gator behöver byggas ut för att betjäna den nya bebyggelsen inom området. Nya gator anläggs på platån samt väster om dockan fram till den planerade bebyggelsen på kajen.

Gång- och cykeltrafik

Två huvudstråk för gång- och cykeltrafik leder genom planområdet. Ett stråk kommer från Eriksbergstorget öster om planområdet och leder förbi den inre delen av dockan upp över platån fram till den planerade skolan/förskolan och vidare genom parken vid Färjenäs i den västra delen av planområdet. Det andra huvudstråket utgörs av det kajstråk som byggs ut längs hela Norra Älvstranden, detta stråk förlängs väster ut via en gång- och cykelbro över dockan och vidare utmed kajen mot Färjenäs. En gång- och cykelväg kan anläggas i den södra delen av parken vid Färjenäs för att förbinda den nya bebyggelsen med Karl IX:s väg i väster.

En gc-bro föreslås anläggas över hamnbanan norr om planområdet. Gc-bron behövs för att knyta ihop bebyggelsen inom planområdet med den befintliga bebyggelsen norr om hamnbanan.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm uppfylls med god marginal inom planområdet som helhet, däremot kan en omfördelning av parkeringsplatser behöva ske mellan vissa delområden. Respektive byggherre ansvarar för att tillräckligt antal parkeringsplatser anordnas för varje fastighet. Parkeringsplatser utanför den egna fastigheten kan säkerställas fastighetsrättsligt, se fastighetsrättsliga frågor ovan.

Källarparkering anordnas under kvarteren vid kajen, backen, dockan och flerbostadshusen på platån. Även kantstensparkering/besöksparkering kommer att finnas i anslutning till dessa kvarter. För bebyggelsen vid dockan anläggs markparkeringsplatser mellan husen. Parkering för bostäderna i radhusområdet på platån sker som kantstensparkering utmed gatan framför respektive hus. Väster om husen i backen anläggs underjordiska parkeringsgarage för att betjäna såväl dessa hus som husen vid dockan.

Tre områden söder om den planerade gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan på platån kan användas för markparkering av de boende i flerbostadshusen på platån.

Angöringsparkering till skolan/förskolan sker inom den egna fastigheten. Även parkering till restaurangen i den västra delen av planområdet sker inom den egna fastigheten.

Detaljplanen möjliggör anläggande av ett parkeringsgarage i den norra delen av slätten öster om platån. Garaget utgör en parkeringsreserv för såväl bebyggelsen inom planområdet som för bebyggelsen vid Stapelbädden öster om planområdet. Parkeringsgaraget kan byggas ut åt väster under föreslagen intilliggande lokalgata och markparkering (på plankartan betecknad (P)).

Allmänna besöksparkeringar planeras i anslutning till torget vid bockkranens västra fot samt vid Karl IX:s väg i den sydvästra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanens illustrationsritning redovisar en bussvändslinga och ett möjligt hållplatsläge för Älvsnabben vid bockkranstorget. En busshållplats planeras vid uppsamlingsgatan väster om dockan. En busshållplats planeras även utmed den blivande gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan norr om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom områdena vid kajen och kring dockan samt på platån är god. Mellan platån och övriga områden sluttar dock terrängen kraftigt. Nivåskillnaden tas upp genom trappor och långa ramper.

Samtliga flerbostadshus förses med hiss.

Park och natur

En stor park kommer att iordningställas vid Färjenäs. Nya gångvägar och trappor anläggs, utsiktsplatser iordningställs, ny vegetation planteras och befintlig vegetationen gallras och röjs. I samband med upprustningsarbetet bör man värna om de äldre strukturer som berättar om stadsdelen Färjenäs historia såsom t ex husgrunder, murar, terrasser, gångar, trappor och äldre trädgårdsvegetation. Anläggningsarbeten i parken bör ske i samråd med stadsmuseet.

Ytterligare två parker anläggs inom planområdet, dels väster om bebyggelsen i backen och dels i slänten öster om platån.

Befintlig kaj utmed älven och dockan rustas upp och förlängs förbi den planerade bebyggelsen söder om Kvarnberget. Trådbryggor anläggs utmed kajerna. Drivmedelsstationen vid bryggan söder om Kvarnberget flyttar.

Tre torgytor iordningställs inom planområdet. Torgytorna är belägna i anslutning till bockkranen på dockans västra sida, i den inre delen av dockan och på platån.

Allmänna lekplatser föreslås iordningställas vid skolan/förskolan mellan Kvarnberget och Ivarsberget samt väster om husen i backen. Lekplatsen vid skolan kan även användas av skolans/förskolans elever.

På detaljplanens illustrationsritning redovisas ett möjligt läge för en eventuell framtida badplats i den sydvästra delen av planområdet.

Skola/förskola

En skola/förskola planeras i den nordvästra delen av planområdet. Skolan/förskolan föreslås utgöra en egen fastighet och ägas och förvaltas av kommunen.

Bollplan

En bollplan anläggs söder om Ivarsberget. Bollplanen föreslås förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen.

Båtbryggor

Detaljplanen möjliggör uppförande av tvärställda båtbryggor på den östra sidan av dockan samt en lägre längsgående brygga i anslutning till båtbryggorna. Kommunen kan upplåta rätt för intressent att anlägga och förvalta dessa bryggor. I dockans yttre del kan en gångbrygga anläggas som även fungerar som vågbrytare.

Bockkranen

Den befintliga bockkranen vid dockan är belägen på kvartersmark och ägs av Eriksbergs Förvaltnings AB. Bockkranen föreslås överlåtas till HIGAB för framtida ägande och förvaltning. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bockkranen har en

planbestämmelse införts som innebär att kranen inte får rivas, smärre förändringar (såsom borttagande av tunnplåtshus mm) medges dock.

Vatten och avlopp

Nya allmänna dricks- och spillvattenledningar för bebyggelsen inom planområdet läggs i allmän platsmark. Befintlig dricksvattenledning över platån i planområdets norra del slopas. Förbi den planerade skolan/förskolan flyttas ledningen till intilliggande allmän platsmark. Total ledningslängd (schaktlängd) för omläggning och nyanläggning av allmänt dricksvatten- och avloppsnät blir cirka 3300 meter.

Förbindelsepunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten upprättas vid kvartersgräns, för radhusbebyggelsen på platån upprättas dock förbindelsepunkter i fastighetsgräns.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning. En pumpstation för spillvatten anläggs vid bockkranstorget väster om dockan. Pumpstationen kan betjäna såväl bebyggelsen väster om dockan som bebyggelsen på platån.

Planerade fastigheter utmed kajen i planområdets södra del måste pumpa spillvatten till allmän tryckspillvatten ledning i planerad uppsamlingsgata. Fastighetsägarna skall svara för installation, drift och underhåll samt förnyelse av en pumpenhet inom kvartersmark för att avleda spillvatten.

Eventuell erforderlig intern tryckstegring av dricksvatten ombesörjs av berörd fastighetsägare.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

För att tillgodose va-försörjningen för den planerade bebyggelsen inom planområdet behöver omläggning och nyanläggning av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar ske även utanför planområdet.

Dagvatten

Nya dagvattenledningar behöver byggas ut inom planområdet. Bebyggelsen på platån avvattnas ut i hamnen via den planerade uppsamlingsgatan väster om dockan. Bebyggelsen öster om dockan avvattnas via en planerad dagvattenkulvert öster om planområdet.

Där möjlighet finns bör dag- och dräneringsvatten fördröjas innan det avleds till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att en utjämning sker av dagvatten från hårdgjorda ytor och att så stora grönytor som möjligt tillskapas för infiltration. Åtgärder för att fördröja dagvattnet kan förbättra kvalitén på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar behöver då byggas ut i gatumark. Teknikutrymmen föreslås placeras i utrymme mot lokalgata.

EI

Befintlig elledning norr och väster om dockan tas bort. En ny högspänningsledning planeras utmed den blivande gatan norr om planområdet och i uppsamlingsgatan väster om dockan.

Tre nya transformatorstationer anläggs inom planområdet (på platån, norr om husen i backen och vid bebyggelsen väster om dockan). Befintliga transformatorstationer tas bort.

Tele

En ny stationsbyggnad för tele kan uppföras norr om de tre punkthusen i backen. Nya teleledningar dras utmed den planerade gatan norr om planområdet och matar in i området.

I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av TeliaSoneras anläggningar skall beställning av eventuell undanflyttning av anläggningarna ha inkommit till TeliaSonera.

Opto

Göteborg Energi Gothnet har optokablar belägna öster om dockan. Innan anläggningsarbeten påbörjas i den östra delen av planområdet skall kontakt tagas med ledningshavaren för eventuell flyttning av kablar.

Sopsug

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till befintlig sopsugsanläggning öster om planområdet. Ledningar för sopsug behöver då byggas ut. Ledningarna förläggs i gatumark.

Natargas

Vattenfall Natargas AB och Nova Natargas AB har ledningsrätt för gasledningar och mottagningsstation i det nordvästra hörnet av planområdet samt i Karl IX:s väg väster om planområdet. Även Göteborg Energi AB har gasledningar i den nordvästra delen av planområdet. Innan anläggningsarbeten påbörjas i den västra delen av planområdet skall kontakt tagas med ledningshavarna.

Markmiljö

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet, bl a utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för Västra Eriksberg i juni 2004. I området vid kajen kan massor med okänt innehåll ha deponerats, här har bland annat massor med förhöjda halter av metaller och PAH:er påträffats. Även i området öster om dockan har massor med förhöjda föroreningshalter påträffats. På platån har inga föroreningar konstaterats i undersökningsområdet. För att närmare klargöra föroreningssituationen behöver fördjupade miljötekniska markundersökningar genomföras inom hela den del av planområdet som avses att byggas. Undersökningarna skall genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Det stora parkområdet vid Färjenäs är inte undersökt med avseende på markföroreningar. Den planerade framtida användningen av parken medför att området kommer att användas på ett annat sätt än idag och att många människor kommer att vistas här. En översiktlig markmiljöundersökning behöver göras för att utreda risken för föroreningar inom området. Undersökningen skall utföras i samråd med miljöförvaltningen.

För att förhindra att eventuella föroreningar i bottensedimentet sprids i samband med anläggningsarbeten i vattenområdet behöver provtagningar genomföras av bottensedimentet inom de områden där utfyllnader och övriga anläggningsarbeten kommer att ske (se avsnittet om Geoteknik nedan). Provtagning och åtgärder för att förhindra spridning av eventuella föroreningar i vattenområdet skall ske i samråd med miljöförvaltningen.

Planområdet är att betrakta som förorenat utifrån miljöbalkens bestämmelser. Föroreningshalterna är så höga att efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga inom flera delar av området. En platspecifik riskbedömning, inklusive riktvärden för olika markanvändningsområden, har tagits fram för hela projektområdet Norra Älvstranden. Dessa bör tillämpas som åtgärdskrav för aktuell markanvändning.

Byggnad och markarbeten i förorenade områden är anmälningspliktiga. I god tid innan markarbeten påbörjas inom sådana områden skall en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljöförvaltningen. Marksaneringen skall genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Omfattande schaktningsarbeten kommer att bli aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet. Eventuell återanvändning av uppschaktade massor skall ske i samråd med miljöförvaltningen. Återanvändning av schaktmassor är normalt anmälningspliktigt.

Ett övergripande miljökontrollprogram för markarbeten och masshantering upprättas för Västra Eriksberg.

Buller

Planområdet är genom sitt läge i staden utsatt för höga bakgrundsljudnivåer. Det utsätts för buller från Älvsborgsbron i väster, Oscarsleden och Stena Lines verksamhet i söder samt från Eriksbergsgatan och tågtrafiken på hamnbanan i norr. Även lokala gator med exempelvis busstrafik påverkar ljudmiljön i närområdet.

En bullerstudie har utförts av WSP (september 2005). Studien visar att de tre norra flerbostadshuskvarteren på platån, framförallt det nordvästra kvarteret, är utsatta för buller. Även bebyggelsen på kajen söder om Kvarnberget och bebyggelsen öster om uppsamlingsgatan på dockans västra sida påverkas av buller.

Planbestämmelser införs för att minska bullerstörningarna för de tre norra kvarteren på platån och för bebyggelsen öster om uppsamlingsgatan på dockans västra sida samt för husen på kajen nedanför Kvarnberget. Flerbostadshuset på platån har kringbyggda gårdar vilket dämpar bullret.

Bullernormen för inomhusmiljön klaras för såväl bostäder som för skola/förskola.

Luft och lukt

Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Viss lukt kan förekomma från petroleumprodukter, Ryaverket och verksamheten i hamnen under kortare perioder.

Geoteknik

Sammanställande geotekniska utredningar för Västra Eriksberg har utförts av Bo Alte (1992) och GeoSenior Bo Alte (november 2005). I genomförandebeskrivningen redovisas de viktigaste delarna av dessa utredningar. För en utförligare redovisning av geotekniken inom planområdet hänvisas till planbeskrivningen. I utförandeskedet behöver kompletterande undersökningar utföras med avseende på byggnationen och stabiliteten i området.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet varierar kraftigt. I väster finns ett bergsparti med branta slänter och i öster finns ett flackt parti med upp till 40 m lera. Inom det låglänta partiet öster om dockan har utfyllningar gjorts vilket orsakat sättningar i leran som fortfarande pågår. Inom området finns rester från varvsverksamheten kvar i form av omfattande betongkonstruktioner och ett stort antal pålar.

Stabilitet

Inför projekteringen av den nya bebyggelsen i de geotekniskt mest känsliga områdena och de planerade åtgärderna i vattenområdet bör fördjupade geotekniska stabilitetsutredningar genomföras. En avstämning har skett med länsstyrelsen angående stabilitetsförbättrande åtgärder och konstruktioner i vattenområdet.

Inom ett, eventuellt två, områden måste stabilitetshöjande åtgärder genomföras innan byggnadsarbeten kan påbörjas.

Den södra delen av området öster om dockan

För den södra delen av området öster om dockan, omedelbart sydväst om stapelbädden, måste stabilitetsförbättrande åtgärder vidtas innan byggnationen påbörjas. En fördjupad stabilitetsutredning skall utföras för att utreda behov och omfattning av eventuell utfyllnad i vattenområdet eller andra stabilitetsförbättrande åtgärder. Exploatören skall upprätta en kontrollplan för framtida bevakning och underhåll av eventuella åtgärder i vattenområdet.

Framtida byggnation och markplanering får inte medföra att marken belastas ytterligare. Vid pålning för husen måste stor försiktighet iakttas så att inte stabiliteten försämrats ytterligare. Upptagning av lerproppar erfordras liksom mätning av jordrörelser och portryck.

Slänten öster om platån

Slänten mellan dockan och platån är idag överbyggd med ett betongdäck på pålar. Innan byggande på platån påbörjas behöver kompletterande undersökningar ske av slänten, stabiliteten och erforderliga förstärkningsåtgärder för området behöver utredas. Undersökningarna kan utföras först sedan betongdäcket rivits.

Grundläggning mm

Ny grundläggning skall utföras så att byggnader och anläggningar i känsliga områden inte ytterligare belastar marken. Ny bebyggelse öster om dockan samt söder om Kvarnberget där tjockare lerlager förekommer måste grundläggas på pålar till fast botten eller berg. Brant stupande bergsytor ställer särskilda krav på förankring av pålgrundläggningen inom vissa partier. Väster om dockan och på platån kan grundläggningen i stor utsträckning ske direkt på berg eller med plintar och pålar till berg. Den planerade restaurangen längst ut på piren öster om dockan föreslås grundläggas på långa kohesionspålar.

För bebyggelsen vid kajen planeras gemensamma källargarage. Genomförda stabilitetsberäkningar gäller under förutsättning av att garagen utförs. Sponten bör förstärkas mot sättningar med t ex pålar slagna till berg.

Pålning för den nya bebyggelsen kan medföra en massförskjutning av jordlagren ut mot älven med en försämrad stabilitet som följd. Erforderliga åtgärder måste vidtas för att säkerställa stabiliteten mot Göta Älv både på lång sikt och under byggskedet. Noggrann uppföljning av arbetena skall göras genom bland annat mätning av jordrörelser och portryck, vid behov skall även upptagning ske av lerproppar.

Hänsyn skall tas till sättningar vid planering av mark och ledningar.

Den utsprängda bergsslänten öster om Kvarnberget skall besiktigas för bedömning av eventuella förstärkningsåtgärder.

Området är i huvudsak normalradonmark. På normalradonmark skall byggnader där människor stadigvarande vistas utföras med radonskyddande konstruktion.

Fornlämningar och kulturhistoria

Detaljplanen berör fornlämning Raä nr 135 i Lundby socken. Fornlämningen utgörs av lämningar från Karl IX:s Göteborg. Ingrepp i fornlämningen är förenat med krav på tillstånd enligt kulturminneslagen.

I parkområdet vid Färjenäs finns en kyrkoruin från början av 1600-talet, här kan även finnas ytterligare lämningar efter Karl IX:s Göteborg. Inom parkområdet finns också spår från den bebyggelse som låg här kring förra sekelskiftet i form av vägnät, grunder och trädgårdar. Innan markarbeten påbörjas i anslutning till fornlämningen eller inom parkmarken vid Färjenäs skall samråd ske med Göteborgs Stadsmuseum och vid behov skall även en arkeologisk utredning göras.

Från varvsepoken finns tre mäktiga element bevarade: dockan och bockkranen inom planområdet samt stapelbädden öster om planområdet.

Risk m.m.

En fördjupad riskutredning har utförts med avseende på bebyggelsen vid kajen. En planbestämmelse har införts för vattenområdet söder om husen vid kajen, planbestämmelsen innebär att påkörningsskydd skall anordnas samt att muddring inte får ske. Exploatören skall upprätta en kontrollplan för framtida bevakning och underhåll av planerade åtgärder i vattenområdet.

Vid dimensionering av pålning för husen vid kajkanten skall beaktas att dessa kan utsättas för stora krafter vid en eventuell grundstötning.

En planbestämmelse för parkeringshuset i slänten öster om platån säkerställer att parkeringshuset utförs med tät fasad mot järnvägen i norr.

Planområdet är delvis beläget innanför kommunens skyddsrumsområde. Skyddsrumsbeked skall därför sökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Genomförandet av planen medför följande utgifter för kommunen (samtliga priser är angivna i 2005 års prisnivå exklusive moms):

Parken vid Färjenäs	10 Mkr
Kajer, promenadbryggor, torg och övriga parkområden mm	67 Mkr
Gator inklusive gångbanor, belysning och träd	28 Mkr
Gång- och cykelbro över dockan	<u>7 Mkr</u>
Summa	112 Mkr

Va-anläggningar

Spillvattenpumpstation och va-ledningar inom planområdet	20 Mkr
Va-ledningar utanför planområdet	<u>2 Mkr</u>
Summa	22 Mkr

Inkomster

Kommunen genom fastighetskontoret får intäkter från uthyrning av vattenområde för båtplatser.

Planeekonomi

Genom det avtal som kommer att träffas mellan kommunen och exploatören erhåller kommunen full täckning för ovan angivna utgifter.

Utbyggnad av skola/förskola

Utbyggnaden av den planerade skolan/förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning, även del av anläggningskostnaden av den planerade lekplatsen mellan Kvarnberget och Ivarsberget föreslås finansieras med dessa medel. Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med genomförandet av skolan/förskolan. Lokalerna förvaltas av lokalförsörjningsnämnden.

Utbyggnad av bollplan

Utbyggnaden av bollplanen söder om Ivarsberget är kostnadsberäknad till ca 4.5 Mkr, den föreslås finansieras av idrotts- och föreningsnämnden.

Framtida driftskostnader

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av gator, gångbanor och gc-bro över dockan. Den totala driftskostnaden för dessa anläggningar beräknas uppgå till ca 350 tkr/år.

Park- och naturnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av parken vid Färjenäs, kostnaden beräknas uppgå till ca 1 Mkr/år. Park- och naturnämnden får även en årlig driftskostnad för kaj, torg och övriga parkområden mm inom planområdet, driftskostnaden för dessa anläggningar beräknas uppgå till ca 1.5 Mkr/år.

Lokalförsörjningsnämnden föreslås bidra med halva driftskostnaden för lekplatsen vid skolan/förskolan. Lokalförsörjningsnämndens andel av kostnaden uppskattas till ca 175 tkr/år.

Idrotts- och föreningsnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av bollplanen, driftskostnaden beräknas uppgå till ca 125 tkr/år.

Ekonomiska konsekvenser för va-nämnden

Genomförandet av planen medför inga ekonomiska konsekvenser för va-nämnden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Utgifter

Utbyggnaden av skola/förskola finansieras med kommunala medel. Anläggande av en bollplan finansieras av idrotts- och föreningsnämnden. Samtliga övriga ovan angivna utgifter bekostas av exploatören.

Exploatören får även utgifter för bl a stabilitetsförbättrande åtgärder i mark och vatten, utförande av riskreducerande åtgärder vid kajhusen, hantering av förorenad mark och anläggningar samt eventuella fornminnen. Exploatören bekostar också rivning av befintliga anläggningar, grovterrassering av allmän platsmark, erforderlig flytt av ledningar och fastighetsbildning mm.

Exploatören accepterar ett rivningsförbud av bockkranen utan krav på ersättning från kommunen.

Exploatören befrias från erläggande av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt denna detaljplan.

Mark för allmän plats och vattenområde förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

Inkomster


Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av mark till medlemmarna i konsortiet.

Ekonomiska konsekvenser för HIGAB

HIGAB:s övertagande av förvaltningen av bockkranen kommer att innebära betydande kostnader över tiden. Ett avtal behöver tecknas mellan HIGAB och exploatören där de ekonomiska villkoren för överlåtelsen regleras.

Ekonomiska konsekvenser för blivande fastighetsägare inom planområdet

Blivande fastighetsägare inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna får utgifter för förvärv av mark och erforderlig fastighetsbildning avseende kvartersmarken. Fastighetsägarna får även utgifter för bl a anslutning av el, fjärrvärme, tele och sopsug. Anläggningsavgifter för va erläggs inte (se ovan "Ekonomiska konsekvenser för exploatören").



Peter Junker
Avdelningschef
Exploateringsavdelningen