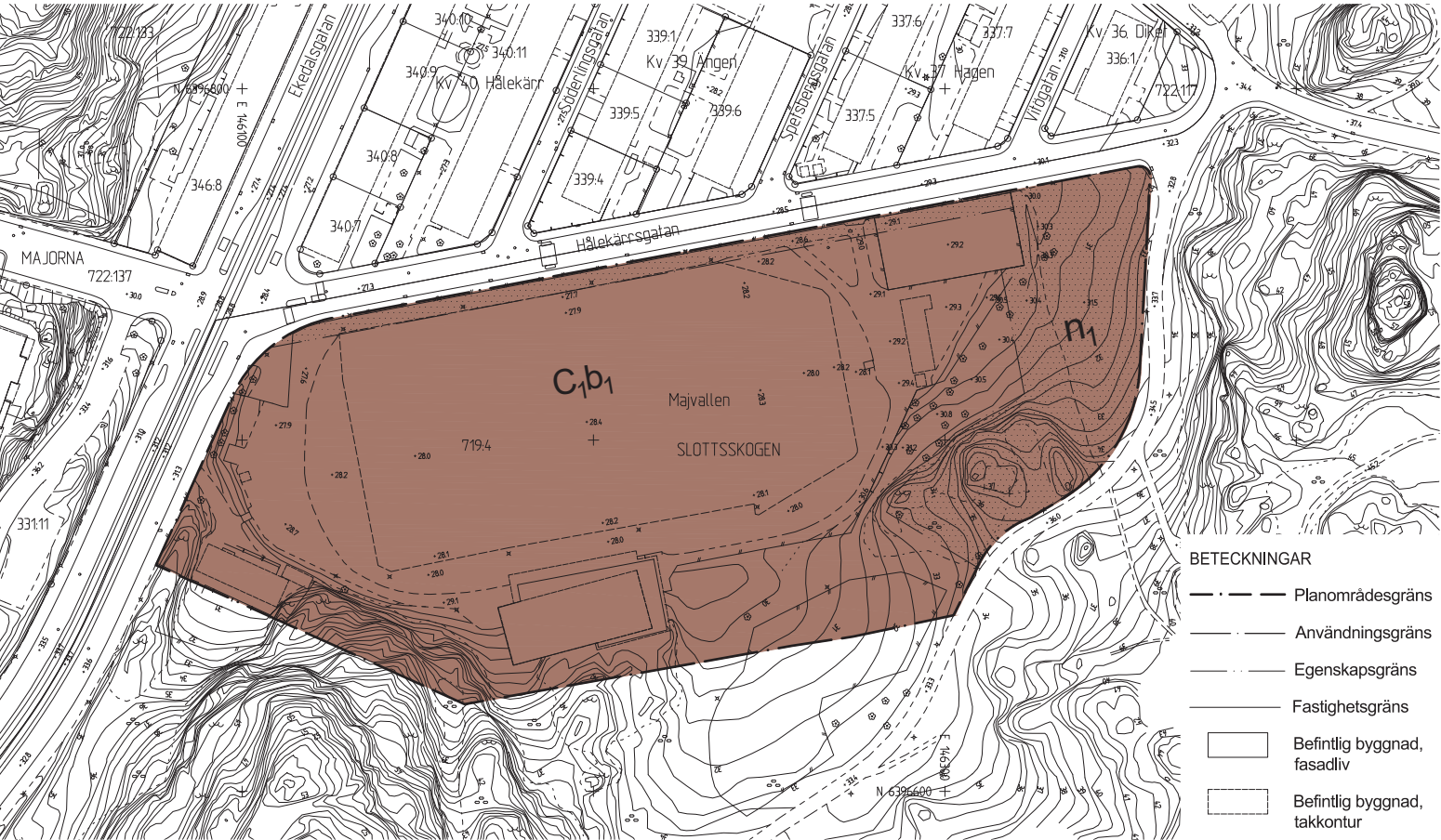




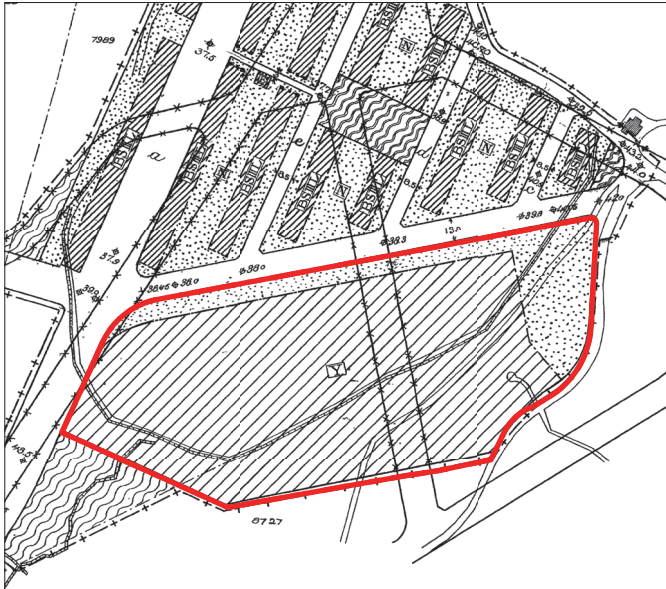
TILLÄGG TILL PLANKARTA

Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

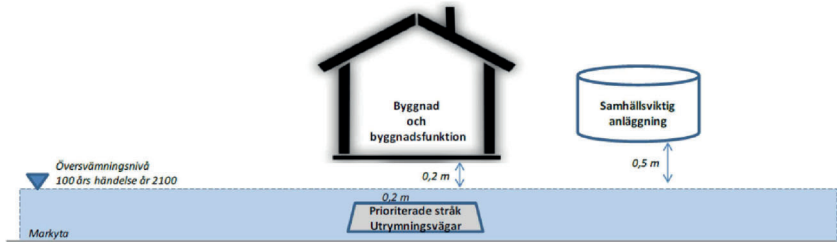


Tillkommande bebyggelse kan vara enkel i sin utformning och samtidigt anpassas till platsen och dess omgivning för att förstärka befintliga landskaps- och kulturmiljövärden.

Cadritad av: I Jansson och K Tellow



Del av Detaljplan 1480K-II-2133



Illustration; planering lägsta golvnivå. Bild ur Dagvatten/skyfallsrapport

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Planändringen omfattar del av detaljplan 1480K-II-2133 vilken fastställdes 28 juni 1935.

Planens syfte

Syftet är att inom dagens idrottsområde även tillåta föreningslokaler för kulturella ändamål med icke störande verksamhet.

Läget vid Slottsskogsparken och stadsdelen ger unika förutsättningar att tillföra området nya värden både gestaltningsmässigt och vad gäller aktivitetsmöjligheter i staden. Gestaltningsmässigt ställs höga krav för utformning och anpassning till miljön i Slottsskogsparken som helhet.

Befintliga förhållanden

Planområdet Majvallen ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv, benämnt Slottsskogen- Botaniska Trädgården- Änggården.

Området ingår också i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg - ett program för bevarande Del 1* (1999).

Gällande detaljplan 1480K-II-2133 anger idrottsändamål. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Översiktsplanen anger grön- och rekreationsområde och värdefull landskapsbild.

Majvallen har Ekedalsgatan och Hålekärsgatan på sin västra respektive norra sida. Mot öster och söder angränsar området mot parken Slottsskogen.

Arbete pågår med att bilda kulturresevat i Slottsskogsparken och syftar till att ta fram ett långsiktigt skydd som möjliggör vård, bevarande och utveckling av parkens kultur-, natur- och sociala värden

Innebörd och konsekvenser

Planändringen innebär en ökad flexibilitet genom att området även kan användas för föreningsliv med kulturella ändamål.

Den marginella ökningen av trafik som kan bli följden av den ändrade användningen bedöms inte bli störande. Angöring till området sker som tidigare endast från Hålekärsgatan.

Parkering löses i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell ändring av detaljplan enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11§. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Kulturmiljö

Majvallen består till stora delar av öppna ytor vigda åt idrott.

Idrottsanläggningen utgör en stadsbyggnadsmässig förlängning av Majorna som en kil in i Slottsskogsparken.

Omklädningsbyggnaden är i all sin enkelhet en viktig fond, tillsammans med Slottsskogsparkens grönska, som också markerar övergången mellan idrott och park, och upplevelsemässigt mellan Majorna och Slottsskogsparken.

Anläggningen är funktionellt ordnad med idrotten i centrum.

Samtliga byggnader som ingår i idrottsanläggningen vänder sig in mot fotbollsplanen, och ligger i en båge framför de partier där grönskan utgör fond. Såväl omklädningsbyggnaden i öster som GFF-gården i sydväst upplevs som totalt underordnade anläggningen som helhet. De är var för sig enkelt utformade representanter för sin tids funktionsbyggnader.

Text ur Kulturmiljöunderlag Majvallen (oktober 2018).

Gestaltning

Mot öster och söder angränsar området mot Slottsskogsparken och värdefull landskapsbild. Vid byggnadsförslag och byggnation är det angeläget med anpassning till kulturmiljövärdena i den intilliggande parken. Småskalighet, hög detaljering och utformning med stor hänsyn ska eftersträvas då Majvallen också tillhör området som är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård. Syftet med utformningsbestämmelser är att tydliggöra att anpassning för miljövården ska följas vid förslag om byggnation.

Naturinventering

En naturinventering är gjord (2018-05-11) inom en mindre del av området i öster och det har konstaterats att naturvärden finns inom befintlig byggrätt. Naturinventeringen kan komma att behöva kompletteras och rotkartering kan behöva göras i samband med byggnadsförslag.

Vid byggnadsförslag och byggnation ska naturvärdena beaktas och vid behov ska kompensationsåtgärder utföras.

Dagvatten och skyfall

Tillkommande bebyggelse oberoende av placeringsalternativ innebär ingen betydande försämring avseende översvämningensrisken för nedströms liggande områden. Det är höjdmässigt möjligt att dra skyfallsled en annan sträckning inom Majvallen om placering av byggnad erfordrar detta. För att uppfylla planeringssnivån för skyfall vid 100-årshändelse ska golvnivån ha en lägstaniå motsvarande marknivå + maximalt översvämningssdjup + säkerhetsmarginal. Under denna nivå ska byggnad utföras översvämningstålig. Inga samhällsviktiga anläggningar eller prioriterade stråk ligger inom detaljplanen. Med maximala vattendjup omkring 0,1-0,2 m bedöms framkomlighet till, samt utrymning av byggnad som möjlig även vid skyfall.

Kapaciteten i Hålekärsgatans duplikat-system är tillräcklig för att omhänderta dagvattnet från området.

Text ur PM Över- svämningsutredning Majvallen (190415).

Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande

Marken inom föreslaget planområde bedöms utifrån de geotekniska förutsättningarna som lämplig för planerad exploatering.

Byggnads våningsantal, placering inom området,höjdsättningen av färdig golv- och marknivå kan vara avgörande för grundlägg- ningsförandet samt hur omfattande schaktning och eventuella fyllnadsarbeten kan komma att bli.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag. Bergsslänt-erna i söder, både inom och utanför planområdet bedöms som stabila. Ingen risk för blockutfall eller bergras föreligger.

Text ur Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande 2019-04-09.

Genomförande

Teknisk försörjning: Allmänna ledningar för dricks- spill och dagvatten samt elledningar finns utbyggda i området. Ändringen av detaljplanen möjliggör byggrätt inom samma område som idrottsområdet och beroende på lokalisering kommer olika lösningar för den tekniska försörjningen att bli aktuellt.

Ekonomi: Exploatören bekostar byggnation och därtill hörande anläggningar. Hela planen ligger inom kvartersmark. Fastighetskontoret är ägare till fastigheten som förvaltas av Idrott- och föreningsförvaltningen. Kompensationsåtgärder kan komma att bli aktuella beroende på påverkan av olika värden såsom funktions- och naturvärden ska beaktas vid förslag på lokalisering.

Enligt stadens riktlinjer för kompensations- åtgärder bekostas dessa av Fastighetsnämnden i en omfattning som bedöms som skälig.

Avtal: Om annan än kommunen via Idrott- och föreningsförvaltningen ska nyttja byggrätten så regleras förutsättningarna till följd av planen i ett arendeavtal mellan parterna.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Underliggande detaljplan 1480K-II-2133 ska läsas jämsides.

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

1 § Med prickning betecknat område får icke bebyggas eller under markens plan för något ändamål inredas.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C₁ Föreningsändamål
4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Placering gestaltning, materialval och kulörer för byggnader samt tillhörande markbeläggning ska utföras på ett sätt som anpassar sig till och inordnar sig i sammanhanget avseende Slottsskogsparkens kulturmiljövården och värdefulla landskapsbild så att en god helhetsverkan uppnås. Tillkommande byggnader ska inte dominera utan vara småskaliga i sitt uttryck och väl integrerade i miljön. Särskilt beaktande ska också tas till Slottsskogsparkens upplevelsevärden genom att hänsyn tas till viktiga siktlinjer, kopplingar och rum.
4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Dagvatten ska alltid fördröjas inom kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Marken får inte förses med byggnad
4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

b₁ Byggnadsdelar under maximal skyfallsnivå + säkerhetsmarginal, ska utföras översvämningståliga.
4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

n₁ Marken får inte användas för parkering
4 kap. 13 § 1 st. 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år för tillägget till planbestämmelser från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.
4 kap. 21 §

UPPLYSNING

Inför byggnation ska samråd med miljöförvaltningen ske avseende eventuell behov av markmiljöundersökning.

Vid ledningsomläggning inom kvartersmark ska avloppsnätet utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med sjöfall ska tillåtas ska färdigt golv vid ny-, till- eller ombyggnad vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt, kombinerat ledningsnät.

Utformningsbestämmelser utvecklas och förklaras i "tillägg till planbeskrivning".

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Tillägg till Plankarta med bestämmelser (denna handling)
Tillägg till Planbeskrivning (denna handling)

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.

Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000

Geodataavdelningen 2020-05-06

Andreas Jonsson
Avd.chef

Elisabeth Charléz
Stereoooperatör



Ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Kungsladugård, Majornas 3dje rote, Slottsskogen och Stigberget i Göteborg (Majvallen)

Göteborg 2021-05-12, rev. 2021-11-23

Arvid Törnqvist
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

2 -5574