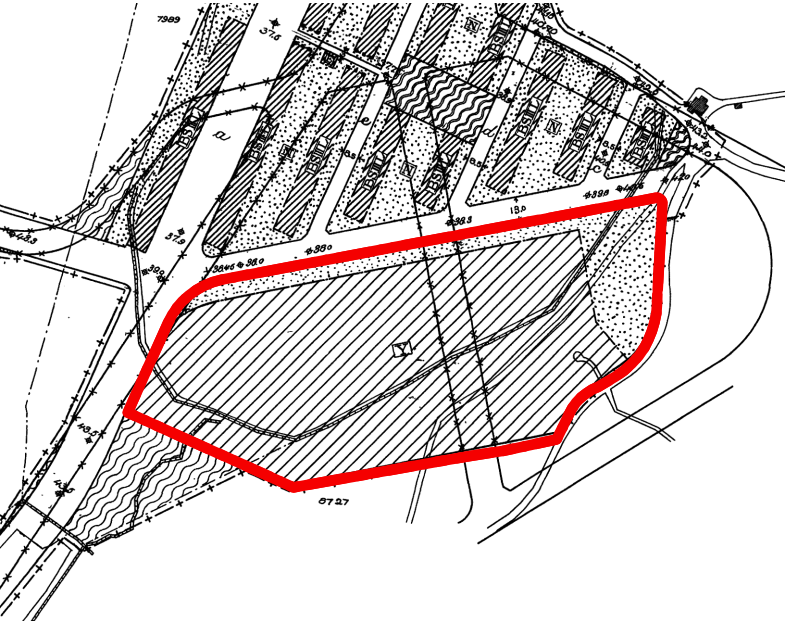
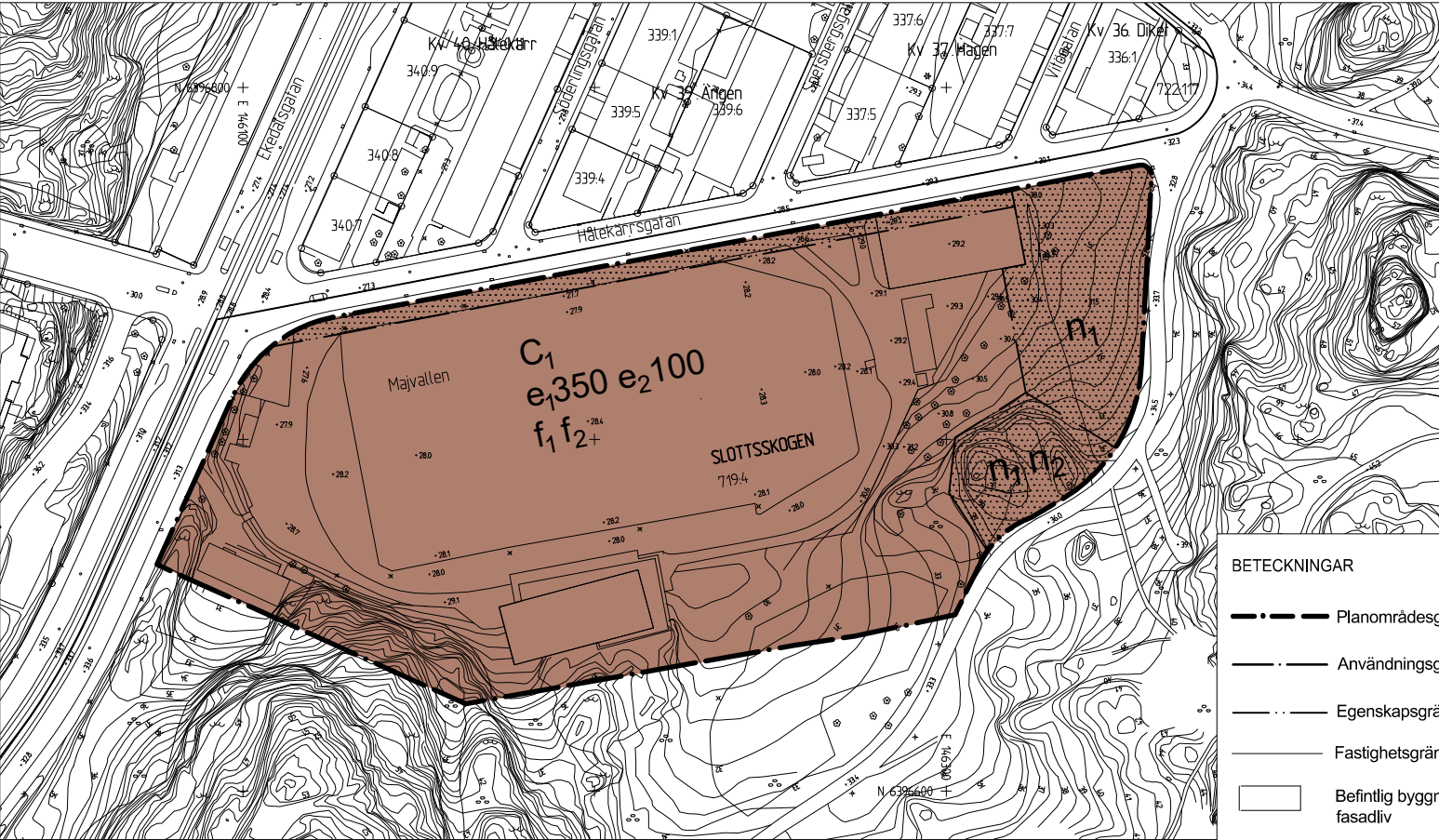
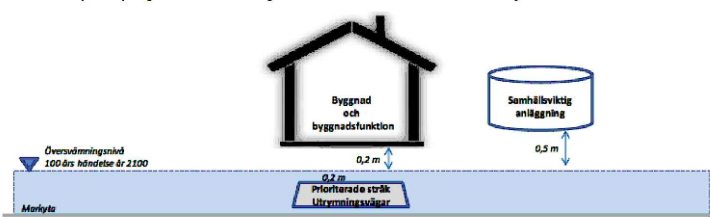


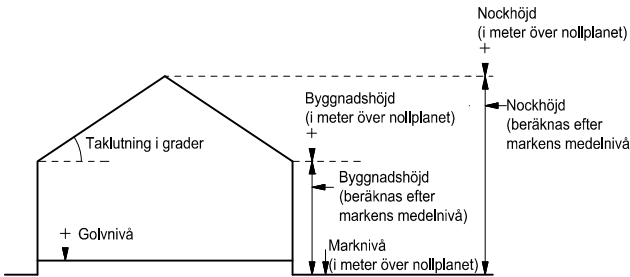
TILLÄGG TILL PLANKARTA



Del av Detaljplan 1480K-II-2133



Illustration; planering lägsta golvnivå. Bild ut Dagvatten/skyfallsrapport.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

TILLÄGG TILL
PLANBESKRIVNING

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

Planens syfte

Syftet är att tillåta förenings- och samlingslokaler även för kulturella ändamål inom idrottsområdet Majvallen. Läget i stadsmiljön och i Slottsskogen ger unika förutsättningar att tillföra området nya värden både arkitektoniskt och vad gäller aktivitetsmöjligheter i staden. Gestaltningssmässigt ställs höga krav för arkitektonisk utformning och anpassning till Slottsskogen som helhet.

Befintliga förhållanden

Planområdet Majvallen ligger i stadsdelen Slottsskogen, med Ekedalsgatan och Hålekärrsgatan på sin västra respektive norra sida. Mot öster och söder ligger parken Slottsskogen. Delar av området i öster och söder ingår i det som idag förvaltas som Slottsskogen och används som park.

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

Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Majvallen ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövärd och friluftsliv, Slottsskogen- Botaniska Trädgården- Änggårderna.

Området ligger även inom Stadens Bevarandeprogram.

Arbete pågår med att bilda kulturresevat i Slottsskogen och syftar till att ta fram ett långsiktigt skydd som möjliggör vård, bevarande och utredning av parkens kultur-, natur- och socialavärden

Innebörd och konsekvenser

Planändringen innebär en ökad flexibilitet i användningen genom att området även kan användas för kulturella ändamål.

Del av prickmark som hört till ett outnyttjat vägreservat längs Hålekärrsgatan samt del av prickmark på befintlig tennisplan tas bort. Motsvarande yta för prickad mark, läggs till över del av natur- och terrängparti åt öst-/sydöst. Ytan som får prickmark är visuellt en del av Slottskogsparken har högt naturvärde och är svårare att bebygga utan kraftiga ingrepp i miljön. Beteckningen n₂ i plankartan är till för att skydda ett särpräglat terrängparti som ansluter till Slottsskogs-parken.

Prickmarkens lydelse uppdateras enligt boverkets allmänna råd. Planen medger efter ändringen ingen parkering på större delen av prickmarken vilket regleras genom beteckningen n₁ i plankartan.

Den marginella ökningen av trafik som kan bli följden av den ändrade användningen bedöms inte bli störande.

Parkering löses i enlighet med Mobilitet och parkering vid detaljplaner och bygglov.

(Godkänd av byggnadsnämnden 2018)

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.

Dagvatten och skyfall

Tiillkommande bebyggelse oberoende av placeringsalternativ innebär ingen betydande försämrning avseende översvämningsrisken 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 planeringsnivån för skyfall vid 100-årshändelse ska golvnivån ha en lägstanivå motsvarande marknivå + maximalt översvämningsdjup + säkerhets- marginal. 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. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka vattendjupet i området vid skyfallDagvatten ska alltid fördröjas inom kvartersmark. Kapaciteten i Hålekärrsgatans duplikatsystem är tillräcklig för att omhänderta dagvattnet från området.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering är gjord inom en mindre del av området i öster och det har konstaterats att naturvärden finns inom befintlig byggrätt.

Naturvärdesinventeringen 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.

Geotekniskt och mark utlåtande

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

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

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag.

Bergsslänterna i söder, både inom och utanför planområdet bedöms som stabila. Ingen risk för blockutfall eller bergras föreligger.

Kulturmiljö

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

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

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

Anläggningen är funktionellt ordnad med idrotten i centrum.

Samtliga byggnader som ingår i idrottsanläggningen vänder sig in mot fotbollsplanen, och ligger i en bäge 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.

Genomförande

Teknisk försörjning: Allmänna ledningar för dricks- spill och dagvatten samt elledningar finns utbyggda i området. 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 både Idrott- och föreningsförvaltningen och Park- och naturförvaltningen. Kompensationsåtgärder kan komma att bli aktuella beroende på påverkan av olika värden såsom idrotts- natur- eller kulturvärden och ska beaktas vid förslag på lokalisering. Kompensationsåtgärder bekostas av fastighetsnämnden enligt stadens riktlinjer i en omfattning som har bedömts som skälig.

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

Cadritad av: Ingemar Jansson

Gestaltning

Gestaltningssmässigt ställs höga krav för arkitektonisk utformning och anpassning till Slottsskogsparken som helhet. Placering av byggnader och byggnaders volymer ska utföras på ett sätt som inordnar sig i miljön. Särskilt beaktande ska tas till parkens upplevelsevärden genom att ta hänsyn till viktiga siktlinjer, kopplingar och rum.

Utformningen ska bidra till att så få baksidor som möjligt uppstår kring byggnader. Kvalitet, materialval och kulörer ska anpassas till sammanhanget så att en god helhetsverkan uppnås.

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.

1. BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

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

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C₁ Centrumändamål, förenings- och samlingslokaler som inte är störande för omgivningen.

3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER

M Marken får inte förses med byggnad

e₁ 000 Maximal Byggnadsarea för C₁ ändamål huvudbyggnad.

e₂ 000 Maximal Byggnadsarea för C₁ ändamål komplementbyggnad.

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:

- Tillägg till plankarta med tillägg till bestämmelser (denna handling)
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN antagande _____
Laga kraft _____

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 20XX-XX-XX

Andreas Jonsson
Avd.chef



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Ändring av del av detaljplan 2133 för området Majvallen inom stadsdelen Slottsskogen i Göteborg

Göteborg 2019-05-21

Fredric Norrå
Planchef

- f₁ Byggnadshöjd om max 7,0 meter för C₁ ändamål, räknat från angränsande omgivande mark.
- f₂ Takutformning för C₁ ändamål: Taklutning max 34°.
- Takkupor/takfönster ska utformas i samklang med arkitekturen och får ej dominera i volym eller karaktär
- n₁ Marken får inte användas för parkering.
- n₂ Terrängparti ska bibehållas ingen bergskärning får ske.

4. RISKSKYDD

Skyfall Lägsta golvnivå ska vara marknivå + maximalt översvämningsdjup + säkerhetsmarginal.
Under denna nivå ska byggnad utföras översvämningstålig.

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

6. UPPLYSNING

Vid ledningsomläggning inom kvartersmark ska avlopps nätet utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vid ny-, till- eller ombyggnad vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt, kombinerat ledningsnät.
Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor ska fördröjas inom kvartersmark innan det avleds vidare till allmänt ledningsnät. Vid byggnadsförslag kan en miljökonsekvensbeskrivning komma att erfordras för att klargöra påverkan på riksintressena.

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Sonja Johansson