



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av ~~KE~~/BN den 3 / 5 20 11
 § 14a / AC
 Laga kraft den 16 / 12 20 11 . / CHG

Planhandling

Datum: 2010-10-26, rev. 2011-05-03
 Diarienummer: 0857/05 (FIIa 5115)

Jesper Adolfsson
 Telefon: 031-368 19 46
 E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad i kv. Vita Björn med ca. 40 lägenheter samt handel och kontor i bottenvåningen mot Amiralitetsgatan.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Solstudie dat. 2010-03-23

Utredningar:

- Geoteknisk utredning dat. 2010-03-01, rev. 2010-05-04
- Trafikutredning dat. 2010-04-28

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget ca. 1 km sydväst om Järntorget.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2 800 kvm och ägs till största delen av Wallenstam Byggnads AB. En mindre del omfattar även trottoaren på den södra sidan av Amiralitetsgatan vilken är kommunal mark.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger området som befintligt bebyggelseområde; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor etc. En blandning av bostäder och icke störande industri är önskvärd.

Detaljplan

För området gäller stadsplan aktnr. 3102, som vann laga kraft år 1964. Av stadsplanen framgår att kv. Vita Björn ska användas för bostäder, viss handel och garage. Den plats där det föreslås ett kompletterande bostadshus är avsedd för lekplats, gångväg och lämplig plantering med möjlighet att bygga under bjälklaget.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en instängslad hårdgjord yta som används för bollspel. Ingen vegetation förekommer. Området är i princip plant och ligger på +30.7. Gården runt om ligger på ca. +29. Norr om planområdet ligger Amiralitetsgatan som sluttar från +24.0 vid Djurgårdsgatan till +26.3 vid Bangatan. Under bjälklaget finns ett garage med infart från Amiralitetsgatan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts. Jordlagerföljden inom området består av en naturligt lagrad jord som överst består av en torrskorpelera ovan lös lera som via ett lager friktionsjord vilar på berg. Ovan den naturligt lagrade jorden ligger en fyllning. I den utförda sonderingen har sonderingsstopp erhållits på ca. 33 m. djup. Påprotokoll från uppförandet av byggnaderna som finns där idag visar att djupet inom området varierar mellan 25 och 35 meter. Med hänsyn till rådande topografi, flacka släntlutningar, bedöms stabilitetsförhållandena inom och i anslutning till utredningsområdet vara tillfredsställande.

Leran är normalkonsoliderad, vilket innebär att belastning av leran, t.ex. genom uppfyllnader eller byggnation, medför att tidssättningar kommer att utbildas. I området pågår sannolikt sättningar p.g.a. en kraftig grundvattensänkning av en oklar orsak.

Markradon

Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder behövs mot markradoninträngning.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet. Planområdet gränsar i norr till Gathenhielmska kulturreseptatet som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Befintlig bebyggelse



Befintlig bebyggelse sedd från Amiralitetsgatan

Kv. Vita Björn byggdes 1965. Syftet var att bygga bostäder med ljus och luft efter rivning av den gamla bebyggelsen. Mot Bangatan ligger fem höghus med nio våningar med gaveln mot gatan. Placeringen ger sol och ljus på gården. Dessutom finns på så sätt utsikt mot Masthuggskyrkan från området. Mot Djurgårdsgatan ligger en länga med en höjd som är anpassad till landshövdingehusen på andra sidan gatan, fem till sex våningar. Utöver dessa tillkommer en indragen våning på samtliga hus. Kvarteret är strykjärnsformat med kortsidan mot Amiralitetsgatan i norr. I kvarteret finns 380 lägenheter fördelade på ett till fyra r.o.k.

Service

Planområdet är centralt beläget med god tillgång till service. En matvarubutik finns inom planområdet under gårdsytan mot Amiralitetsgatan. Här finns även en lokal där det tidigare fanns en bilservice.

Närmaste skolor är Karl Johansskolan och Djurgårdsskolan som ligger 300 resp. 100 meter väster om planområdet. Skolorna rymmer förskoleklass t.o.m. årskurs 9.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ett punkthus om åtta plan kan byggas på gården i kv. Vita Björn mot Amiralitetsgatan. I gatuplanet behålls butikslokalen.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder med handel, garage och icke störande verksamhet under gårdsbjälklaget (BHC). Största byggnadsarea ovan gårdsbjälklaget är 500 kvm. Den mark som ej får bebyggas på gården är markerad med en ring-prickad skraffering där marken får byggas över med körbart bjälklag samt maximalt 50 kvm komplementsbyggnader t.ex. cykelförråd. Här ska planering, sittplats och lekplats finnas enkelt tillgängligt för de boende (n). Högsta byggnadshöjd för komplementsbyggnader är 3.5 meter och högsta nockhöjd 4.5 meter. På förgårdsmarken mot Amiralitetsgatan får ej byggnader uppföras (prick-skraffering).

Den illustrerade byggnaden är ett punkthus med åtta plan och detaljplanen medger en byggnadshöjd upp till 53 meter över nollplanet samt en högsta nockhöjd upp till 55 meter över nollplanet. Detta är samma som gäller för den befintliga byggnaden nordost om planområdet. Totalt beräknas 39 lägenheter byggas fördelat på 7 st. 1 r.o.k., 24 st. 2 r.o.k. samt 8 st. 4 r.o.k.

Service

Matvarubutiken avses att finnas kvar och ev. även ta över lokalen som tidigare har använts för bilservice/bilhandel. Totalt medges maximalt 1 700 kvm handel under gårdsbjälklaget.

Friytor

Lek och rekreation

Inom kv. Vita Björn finns gott om bilfria ytor med både lekplatser och plats för fri lek. Den yta för bollspel som tas i anspråk av byggnaden avses inte ersättas med en ny liknande yta, däremot sker för närvarande en upprustning av gården och en översyn av lekredskap och annat. T.ex. avses en "bollhage" för barn anläggas.

Söderlingska parken med lekpark och friytor ligger på ca. 100 meters avstånd och Karl Johans torg för lek, boll- och gatusport finns på ca. 400 meters avstånd. Avståndet till Slottsskogen, med goda möjligheter till utomhuslek och rekreation, är ca. 1 km.

Trafik

Biltrafik

De nybyggda lägenheterna uppskattas ge upphov till ca. 125 nya fordonsförflyttningar per dygn, baserad på 0,8 bilar/lägenhet och fyra förflyttningar per bil och dygn. Ökningen av butiksytan ger i sin tur upphov till ca. 350 nya fordonsförflyttningar per dygn.

Sammantaget ger det en ökning med ca. 475 fordon/dygn. På Djurgårdsgatan är det idag ca. 6 000 fordon per dygn.

Trafikökningen medför inte något behov av åtgärder på Amiralitetsgatan och sektionen avses bibehållas. Däremot kommer kantsten och ytskikt utmed gångbanan på södra sidan, samt torgytan och vändplanen framför butiken att rustas upp.

Parkering / cykelparkering

Nivåskillnaderna inom kvarteret bidrog till att man lade garage under gårdsytan. Infarten till garaget finns på Amiralitetsgatan. Antalet parkeringsplatser i garaget är totalt 353 st. varav 5 mc-platser. Ca. 150 av de platserna är lediga. Behovet av parkering beräknas öka med 31 platser för boende i och med att de nya lägenheterna byggs. Enligt Göteborgs stads parkeringsnorm för handel om ca. 1 700 kvm, i detta läge, behövs 42 parkeringsplatser för besökare och anställda. Idag finns 19 parkeringsplatser utanför butiken och längs med gatan. Då parkeringsgaraget inte är fullt uthyrt kan det ökade parkeringsbehovet inrymmas här.

Dagens parkeringsnorm tar inte upp behov av cykelparkering. I en remiss för framtida norm rekommenderas dock ca. 1,1-1,4 platser för cyklar per lägenhet vilket innebär upp till 60 platser. Dessa kan inrymmas i nya cykelhus på gården alternativt i garaget. Behovet för butiker har inte kunnat utläsas i remissen men exempelvis i Lund räknar man med 20 platser för besökande och 5 för anställda per 1 000 kvm. Detta innebär för aktuell detaljplan drygt 40 platser. Dessa platser kan inrymmas framför entrén till butiken samt längs med trappan ned till Amiralitetsgatan.

Kollektivtrafik

Bangatan trafikeras av spårvagn med hållplats vid Stigbergstorget ca. 350 meter norr om planområdet. Stigbergstorget är en mindre knutpunkt för kollektivtrafiken och hållplatsen förbinder området med övriga Göteborg.

Teknisk försörjning

Längs med Amiralitetsgatan finns ett u-område angivet i planen som ska vara tillgängligt för allmänna ledningar.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns förlagda i Amiralitetsgatan. Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dränerings- samt spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca. +89 meter. Om högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren

Dag- och dräneringsvattnet ska fördröjas innan det avleds till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet ska kunna avrinna fritt på markytan utan att skada byggnader och anläggningar vid tillfällen då nederbörden överstiger kapaciteten på berörda ledningar och anläggningar.

Plankartan innehåller en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Detta med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt ledningssystem. Samma restriktioner gäller även för andra ytor som inte tål att ställas under vatten.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

El och tele

Kvarteret är anslutet till det befintliga el-, va- samt telenätet. Den tänkta förändringen inom planområdet beräknas inte medföra behov av större förändringar i näten.

Grundläggning

Byggnaden föreslås grundläggas med spetsbärande pålar nedförda till fast botten. I samband med installation av pålar bör man vidta åtgärder för att begränsa risken för rörelser i befintliga pålgrundlagda byggnader. Inför utförandet av schakt- och grundläggningsarbeten skall kontrollprogram upprättas där regelbundna mätningar av rörelser och vibrationer utförs. Vid detaljprojekteringen bör man med ytterligare portrycks- och grundvattenmätningar klargöra om det finns risk för påhängslaster på pålar på grund av pågående sättningar i leran.

För att inte sänka grundvattenytan i området bör dräneringsnivån för planerad byggnad anpassas till befintlig. Grundläggning av planerad byggnad kan utföras på samma nivå som befintlig grundläggning, dvs. utan ytterligare källarplan.

Vid eventuella tillfälliga och permanenta pålnings-, spontnings-, schaktnings- och fyllningsarbeten måste stabilitetsförhållandena utredas vidare i detaljprojekteringskedet.

Med hänsyn till pågående sättningar bör man vid dimensionering av grundläggningen beakta påhängslaster på pålar i hela lerprofilen och/eller att differentssättningar i förhållande till omgivande mark kommer att uppstå.

För en utförligare beskrivning av byggnadstekniska förutsättningar se Geoteknisk utredning, bilaga B.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen den 26 februari 2010. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Kvarteret karaktäriseras av fritt liggande höga hus och norr om Amiralitetsgatan ligger på liknande sätt tre funkishus. En volym placerad i förslaget läge är stadsbildsmässigt i princip en god komplettering av kvarteret. Byggnadshöjden förhåller sig till höghusens skala i kvarterets östra sida vilket visserligen är en skala som är udda i relation till den samlade bebyggelsestrukturen mot väster och norr. Den successiva nedtrappning som sker i byggnadshöjderna utmed Amiralitetsgatan från Bangatan ned till Djurgårdsgatan bryts och föreslagen byggnad kan komma att ge en dominanseffekt i stadsbilden. Den föreslagna byggnadens lokalisering inordnar sig dock väl i kvarterets modernistiska byggnadsskick och det finns tillräckligt med utrymme runt det nya huset för att erhålla ljuset och gensikten i stadsrummet som de ursprungliga tankarna kring kvarterets utformning förutsätter.

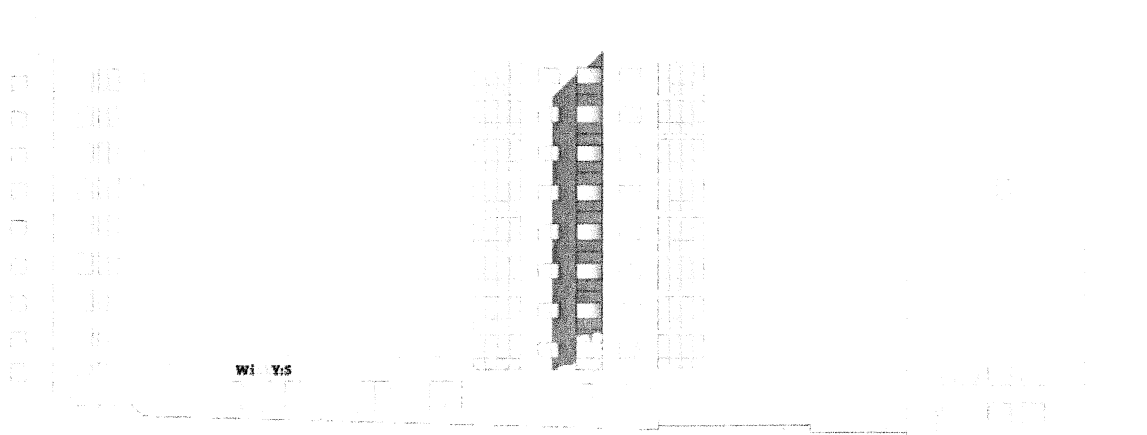
Föreslagen byggnadshöjd gör att blickfånget mot Masthuggskyrkan påverkas från delar av Amiralitetsgatan, från delar av gården i kv. Vita Björn samt från några lägenheter i den lägre byggnaden inom kvarteret. Att sänka byggnaden skulle göra att blickfånget till viss del skulle bibehållas från Amiralitetsgatan och någon lägenhet samt att risken för dominanseffekt i stadsbilden mot väster och norr minskade. Från alla andra platser bibehålls blickfånget oavsett byggnadshöjden.

Den slagskugga ett nytt hus ger har studerats i en solstudie vilken biläggs planhandlingarna. Det är i första hand på vinterhalvåret som de långa skuggorna påverkar omgivningen. På sommaren är det de lägre våningarna i husen inom kvarteret öster om föreslagen byggnad som påverkas kvällstid. Fasaderna åt nordväst har dock inte balkonger.

När det gäller det arkitektoniska uttrycket reglerar inte detaljplanen beklädnadsmaterial eller färgsättning. Däremot ska, i bygglovskede och projektering, hänsyn tas till platsen och omgivande bebyggelse vid utformningen av byggnaden. Här finns två olika byggnadsskick att beakta, dels det funktionalistiska närområdet med dess sparsmakade utförande i både vita och gröna färgställningar där byggnadernas variation uttrycks i volymerna och dels landshövdingehusbebyggelsens karaktäristiska träarkitektur och varmare färgställningar.



Fotomontage från Amiralitetsgatan



Gatuelevation

Störningar

Eftersom en trafikökning väntas har Trafikkontoret utrett hur bullernivåerna påverkas med anledning av detaljplanens genomförande. Beräkningen har utgått från en trafikökning på ca. 475 fordon/dygn.

Djurgårdsgatan har vid flera tillfällen och olika punkter dokumenterats avseende trafikbuller men resultaten skiljer sig ganska kraftigt åt. Den dygnsekvivalenta nivån ligger mellan 58 och 65 dBA, alltså över riktvärdet om 55 dBA. Den maximala nivån är mellan 70 och 85, även det över riktvärdet 70 dBA. Dessa resultat avser Djurgårdsgatan och bullernivåerna är idag höga, nyalstringen av trafik kommer dock medföra en försumbar ökning av trafikbullernivåerna, mindre än 1 dB.

Kommunens tillämpning av Boverkets riktlinjer för utomhusbuller, "*Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller - Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg*" säger att:

- Riktvärdena inomhus skall alltid klaras (30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maxnivå)
- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad skall inte överstiga 65 dBA

Dessutom gäller:

- Då ekvivalent ljudnivå utomhus är 55-65 dBA på någon fasad för bostaden skall lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende mot den tysta (45 dBA) eller den luddämpade sidan (50 dBA).

I aktuell plan gäller att:

Om ekvivalent ljudnivå vid någon fasad överskrider 55 dBA ska genomgående lägenheter med sovplatser mot luddämpad sida uppföras. En planbestämmelse finns dessutom om att ljudklass B ska användas för luddämpning inomhus om ekvivalent ljudnivå utomhus är mellan 60-65 dBA på någon fasad för bostaden.

Uteplats där maximal ljudnivå understiger 70 dBA måste kunna ordnas för varje bostad. På gården finns gemensamma uteplatser som uppfyller detta krav. Om balkonger uppförs på bullerstörd sida kan de glasas in för att uppnå riktvärdena. Inglasade balkonger framför sovrumsfönster kan dessutom användas för att få en bättre ljudmiljö inomhus.

Fastighetsägaren bör informera människor som väljer att flytta in i bullerstörda lägenheter om vilka avsteg som gjorts och vilka ljudnivåer som förekommer.

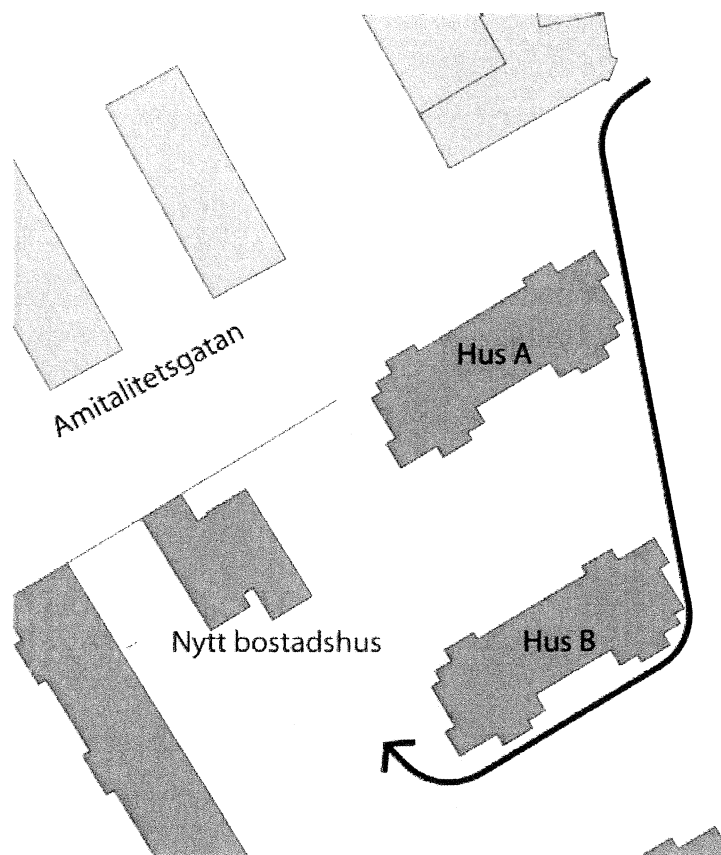
Sociala konsekvenser

Ett tillskott av bostäder ger mer liv åt gatorna i närområdet. I samband med planens genomförande och utökningen av handelsytorna kommer den befintliga fasaden att öppnas upp och kvartersmarken mot Amiralitetsgatan att rustas upp med t.ex. cykel-parkeringar och sittmöjligheter.

Den nya byggnaden kommer att förses med trapphus och hiss ned i garaget på gatuplanet för god tillgänglighet.

Risker

Bjälklaget för större delen av kvarteret har inte tillräcklig stabilitet för att bära Räddningstjänstens fordon enligt nu gällande normer. Tio tons axeltryck är den lägsta vikt som bör eftersträvas då räddning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon är ett krav för nuvarande byggnation. Enligt normer vid kvarterets uppförande gällde 7 ton och bjälklaget kommer att förstärkas för att räddningsfordon på ett säkert sätt ska kunna ta sig till och från den nya byggnaden.



Befintlig brandväg. Bjälklaget kommer att förstärkas så att räddningsfordon kan ta sig från pilen fram till den nya byggnaden.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan tas fram och att området utvecklas vidare inom ramen för den befintliga detaljplanen. Någon utveckling av bebyggelsen är inte möjligt enligt den gällande detaljplanen t.ex. kan handelsytan ej utökas. Resultatet av det blir troligtvis att det inte görs några åtgärder på förgårdsmarken mot Amiralitetsgatan. Något nytt bostadshus byggs inte heller.

Genomförandetid

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


Birgitta Lööf
Planchef

Hans Drevik
Planarkitekt


Jesper Adolfsson
Swéco Architects



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 3/5 2011
 § 149 1 Ae
 Laga kraft den 16/12 2011. 1 CHG

Planhandling

2010-10-26, rev. 2011-05-03
 FN Diarienummer: 0895/06
 Plannummer: 0857/05
 (FIIa 5115)

Exploateringsavdelningen

Magnus Uhrberg
 Telefon: 031-368 12 30
 E-post: magnus.uhrberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska 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 kv. 2010
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	2 kv. 2011
Laga kraft	2 kv. 2011 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Byggstart bedöms av exploatören kunna ske cirka 5 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggtiden bedöms till cirka 16 månader varav cirka 5 månader bedöms behövas för rivning och pålning med mera.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar del av fastigheten Majorna 303:29 som ägs av K/B Myran Nr 345 (Wallenstam AB) samt del av fastigheten Majorna 722:136 som ägs av kommunen. Exploatör är Wallenstam AB.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Se vidare under rubriken "*Avtal*".

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. Bland annat behöver befintligt bjälklag inom delar av kvarteret förstärkas för att räddningsfordon på ett säkert sätt skall kunna ta sig till och från den nya byggnaden.

Avtal

Ett genomförandeavtal som bland annat reglerar åtgärder på befintlig trottoar, inom allmän platsmark i den södra delen av Amiralitetsgatan, skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering, avseende inrättande av servitut för allmän gångtrafik inom exploatörens fastighet, skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

I detaljplanens norra del finns ett område markerat med planbestämmelsen "u". Inom detta område skall marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar inrättandet av servitut för allmän gångtrafik.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker från Amiralitetsgatan.

Störningar under byggtiden såsom transporter till och från byggarbetsplatsen kommer att redovisas i den arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen som tas fram i samband med bygganmälan.

Brandväg

Bjälklaget inom delar av exploatörens fastighet kommer att förstärkas så att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram till den nya byggnaden. Se vidare i planbeskrivningen.

Gångväg

Befintlig trottoar, inom allmän platsmark, i den södra delen av Amiralitetsgatan skall få ny beläggning. Åtgärderna utförs och bekostas av exploatören i samråd med trafikkontoret.

Parkering för bil och cykel

Parkering sker på exploatörens fastighet i befintligt tvåvåningsgarage och utanför butikslokalen. Dessa parkeringsmöjligheter täcker behovet för de tillkommande bostäderna och för butikslokalen.

På nedre garageplan, som nås med hiss, anordnas erforderligt antal handikapplatser. Handikapplats anordnas även framför butikslokalen mot Amiralitetsgatan.

Parkeringsnormen bedöms härmed uppfyllas.

Exploatören bedömer att garaget kommer att kunna vara tillgängligt under byggtiden, dock med begränsad framkomlighet.

Utrymme för cykelparkering för de boende skall finnas på gården eller i byggnaden. En mindre komplementbyggnad får för detta ändamål uppföras på gården. Cykelparkering skall även ordnas i anslutning till butikslokalen.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt av kollektivtrafik.

Vatten- och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns förlagda i Amiralitetsgatan. Exploatörens fastighet är ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Nya serviser för vatten och avlopp bedöms erforderliga. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Se vidare i planbeskrivningen.

Inför byggnation ska exploatören kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Detaljplaneförslaget innehåller en bestämmelse att vid nybyggnad gäller att lägsta golvnivå är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkten för att avlopp med självfall skall tillåtas.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hård-

gjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration/översilning av dagvatten. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet ska kunna avrinna fritt på markytan utan att skada byggnader och anläggningar vid tillfällen då nederbörden överstiger kapaciteten på berörda ledningar och anläggningar.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

El- och teleledningar

Exploatörens fastighet är ansluten till befintligt el- och telenät. Det nya bostadshuset bedöms inte medföra behov av större förändringar i näten.

Luft och buller

Den trafikökning som exploateringen ger upphov till bedöms endast innebära en marginell påverkan på luftkvaliteten och trafikbullernivåerna. Bullernivåerna vid Djurgårdsgatan är dock höga redan idag. En planbestämmelse avseende störningsskydd införs, se vidare i planbeskrivningen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har skett, daterad 2010-03-01. Stabilitetsförhållandena inom och i anslutning till planområdet är tillfredsställande. Sannolikt pågår dock vissa sättningar till följd av en grundvattensänkning. Vid eventuella tillfälliga och permanenta pålnings-, spontnings- och fyllningsarbeten måste stabilitetsförhållandena utredas vidare i detaljprojekteringsskedet. Se vidare i planbeskrivningen.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift i form av förrättningskostnader för inrättande av servitut avseende allmän gångtrafik.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden kommer att få inkomster i form av anläggningsavgifter. Inkomsterna uppskattas till cirka 250 000 exklusive moms.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar alla åtgärder inom kvartersmark, bland annat va-anläggningsavgifter om cirka 250 000 exklusive moms, förutom inrättande av servitut avseende allmän gångtrafik.

Exploatören utför och bekostar ny beläggning på befintlig trottoar, inom allmän platsmark, i den södra delen av Amiralitetsgatan. Kostnaderna bedöms uppgå till cirka 135 000 kronor exklusive moms.

Peter Junker
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Magnus Uhrberg
Handläggare