



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 30/11 2016

§ 422 1 AC

Laga kraft den 5/11 2011 . 16)

**Planhandling**

Datum: 2009-01-14 rev 2010-11-30  
Diarienummer: 0950/07 (FIIa 5083)

Anna-Karin Jeppson

Telefon: 031-368 19 41

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Ändring av detaljplan för Centrala Eriksberg  
inom stadsdelen Sannegården i Göteborg**

---

**Tillägg till planbeskrivning**

**Planändringens syfte och huvuddrag**

Uppdraget innebär att genom tilläggsbestämmelser skapa möjlighet att utnyttja befintlig byggrätt även för bostadsändamål. Föreslagen användning överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplan, akt.nr 1480K-II-4838, anger kontor och handel. Genomförandetiden gick ut 2010-07-19. Syftet med denna ändring är att skapa möjligheter att fullfölja bostadsbyggnationen inom kvarteret. Detaljplan 1480K-II-4838 gäller jämsides med denna ändring.

**Handlingar**

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Trafikbullerutredning

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet ligger norr om Östra Eriksbergsgatan, nära fd. Juvelkvarnen.



Karta över planområdet

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 100 m<sup>2</sup>. Den södra fastigheten heter Sannegården 29:1 och ägs av AR Fördäcket AB (Aspelin & Ramm AB). Den norra fastigheten heter Sannegården 29:4, den ägs av Fastighets AB Deckshuset. Sannegården 29:5 är en 3D fastighet som består av tre byggnader ovanpå parkeringshuset, denna fastighet ägs av Brf Studio 57 (Aspelin & Ramm AB). Sannegården 734:9 heter fastigheten där gång- och cykelbanan samt vägen ligger, den ägs av Göteborgs kommun.

### Planförhållanden

#### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, anger bebyggelseområde med grön och rekreationsytor.

#### Detaljplan

För området gäller detaljplan 1480K-II-4838, som vann laga kraft år 2005. Planens genomförandetid har gått ut den 2010-07-19.

## Planändringens innebörd och konsekvenser

Med de ändringar som föreslås innebär det att detaljplanen kan nyttjas på följande sätt.

Gällande detaljplan anger användning KH, kontor och handel. Ändringen av detaljplanen innebär att en bestämmelse B, bostäder, läggs till tidigare bestämmelser.

### Bebyggelse

#### Bostäder och övrig bebyggelse

Bostäder kommer i och med ändringen av detaljplanen att tillåtas inom planområdet.

#### Service

Viss service kan inrymmas i byggnadens bottenvåning.



*Visualisering av tänkt byggnad, sedd från söder, av: Semrén & Månsson*

### Friytor

Planområdet innehåller idag inga iordningställda lektytor. En gård kan eventuellt anordnas på gemensam terrass.

En gång och cykelväg sträcker sig längs områdets södra del. Gångvägar går även från området ner till vattnet. Sannegården och Eriksberg är populära rekreativsområden för t ex promenader längs älvstranden, som kantas av caféer, restauranger och en del småbutiker. I Sannegårdshamnen finns platser för fritidsbåtar.

### Naturmiljö

Planområdet saknar helt naturmiljöer. I närområdet finns Krokängsparken och ett parkområde som omfattar Sörhallsberget.

### Trafik

#### Trafikbuller

Ett PM för ljudmiljö har tagits fram av ÅF på uppdrag av Aspelin & Ramm AB.

Enligt Göteborgs Bullerpolicy är riktvärdet som ska klaras vid fasad en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA. Överskrids detta värde, som vanligtvis sker i tätorter, så ska hälften av boningsrummen ha tillgång till en ljudskyddad sida med ljudnivåer på högst 50 dBA. Samtliga boende i lägenheten ska ha möjlighet att sova mot denna ljudskyddade sida.

Genom att kombinera följande åtgärder så bedöms Göteborgs stads bullerpolicy klaras:

- En hög skärm i framkanten mot gatan som skyddar lägenheter inne på gården
- Fasad mot Juvelkvarnen förses med balkonger som är inglasade (öppningsbara)
- Lägenheter i öster utformas så att samtliga boende kan sova i rum som vädras mot ljuddämpad sida

Två lägenheter bedöms inte klara riktvärdet samt tilläggskrav att nå ljuddämpad sida fullt ut. Dessa två bör dock inrymmas i att policyn accepterar 5 % avvikelse inom ett projekt. Generellt förses lägenheter med inglasade balkonger även om det inte är helt motiverat ur ljudsynpunkt.

### **Biltrafik och parkering**

Infart, som i gällande plan, via den utfart som idag används för parkeringsdäcket.

Parkering löses, som i gällande plan, genom avtal om parkering i intilliggande parkeringshus.

Cykelparkering löses inom fastigheten.

### **Kollektivtrafik**

Busslinje 16 går med täta turer mellan Eketrägatan och Högsbohöjd via Brunnsparken och passerar precis söder om planområdet. Även busslinje 31 stannar här. Fler busslinjer passerar Eriksberg, men alla går inte till Göteborgs centrum.



*Planområdet idag, sett från nordväst*

## Teknisk försörjning

Området kan anslutas till befintlig infrastruktur.

Med tanke på dagvatten bör utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar och zink bör undvikas för att undvika risken för föroreningar i dagvattnet.

## 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. 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 särskilt behöver beaktas.

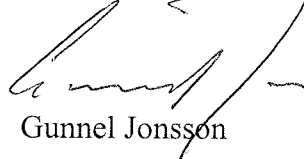
Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen under samråd tid.

## Genomförandetid

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

## Medverkande tjänstemän

Fram till och med betänketidsskedet arbetade Torbjörn Borglin med planändringen.



Gunnel Jonsson  
Planchef



Sirpa Antti-Hilli  
Planarkitekt



Anna-Karin Jeppson  
Sweco Architects



**Göteborgs Stad**  
Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 30/11 2010  
§ 420 1A  
Laga kraft den 5/1 2011 . 1A

**Planhandling**

2009-01-14 rev 2010-11-30/Py  
FN Diarienummer: 0739/08  
Plannummer: (FIIa 5083)

**Exploateringsavdelningen**

Malin Johansson  
Telefon: 031-368 10 58  
E-post: malin.johansson@fastighet.goteborg.se

**Ändring av detaljplan för Centrala Eriksberg  
inom stadsdelen Sannegården i Göteborg**

---

## Tillägg till 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. 2008
Betänketid	1 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2010
Laga kraft	1 kv. 2011

Detaljplanen för Centrala Eriksberg, 1480K-II-4838, vann laga kraft 2005-07-19 med en genomförandetid fram till 2010-07-19. Planen ger byggrätt för handel- och kontorsändamål. Förslagen ändring av detaljplanen ger utöver handel- och kontorsändamål även möjlighet för bostadsbebyggelse. Tillägget gäller jämsides med gällande detaljplan för Centrala Eriksberg.

## 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).

## Markägförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Byggherre är AR Fördäcket AB som är ägare till fastigheten Sannegården 29:1. Sannegården 29:4 ägs av Fastighets AB Deckshuset i Göteborg och Sannegården 29:5 ägs av BRF Studio 57. Fastigheten Sannegården 734:9 ägs av Göteborgs kommun.

## Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (kollektivtrafik och gc-väg). Utbyggnad av gc-vägen sker i samband med att bebyggelsen färdigställs.

## Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

## Avtal

Ägarna till den nya bebyggelsen på Sannegården 29:1 ska träffa avtal om parkering med ägaren till parkeringshuset (Sannegården 29:4).

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning/3D-utrymme

För att bilda lämpliga fastigheter i området måste vissa marköverföringar ske. Förslaget till detaljplanen förutsätter 3D-fastighetsbildning/3D-utrymme för bostäder, utöver tidigare ändamål, parkering, handel och kontor. För de fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsbildning behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning, trapphus mm.

Detaljplanen förutsätter att 3D-utrymmen bildas enligt följande:

Del av Sannegården 29:1 (trapphus, hiss, utrymme för sopsug mm) ska regleras till Sannegården 29:5. Utrymmet är gemensamt för Sannegården 29:1 och 29:5 genom gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:34.

Del av Sannegården 29:5 (del av gård ovan parkering) ska regleras till Sannegården 29:1 för att möjliggöra uppförandet av det planerade flerbostadshuset.

Innan bygglov beviljas ska fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande/ombildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

## Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan tryggas genom bildande av gemensamhetsanläggning (ga). Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa ga (se ovan).

Sannegården ga:33 utgörs av gemensamhetsanläggning för gemensam stomme dvs. pelare, balkar, grundläggning etc. Deltagande fastigheter är Sannegården 29:4 och 29:5. Ga:n omprövas för att även innefatta Sannegården 29:1 som inträder med andelstal.

Sannegården ga:34 utgörs av gemensamhetsanläggning för gemensamt trapphus, hiss mm. Deltagande fastigheter är Sannegården 29:1 och 29:5. Området överförs till Sannegården 29:5, s.k. 3D-utrymme.

## Servitut och ledningsrätt

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut, se ovan.

Eventuellt kan servitut för befintligt elledning som belastar Sannegården 29:1 behöva ändras om ledningen får nytt läge.

Befintlig allmän spillvattenledning inom Sannegården 29:1 kan tryggas genom ledningsrätt. Alternativt kan ledning flyttas ut till allmän plats. En eventuell flytt bekostas av byggherren.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggherren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

## Tekniska frågor

### Trafik

Tillfart till området sker från Östra Eriksbergsgatan söder om planområdet.

### Parkering

Parkeringsbehovet kan som tidigare säkerhetsställas genom avtal om parkering. Byggherren ansvarar för att parkeringsbehovet löses på ett varaktigt sätt. För bostadsändamål är p-normen lägre än för tidigare bestämmelse som enbart visade handel- och kontorsändamål.

### Vatten- avlopps och dagvatten

Anslutning av dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan ske gemensamt med Sannegården 29:4 och 29:5, i befintliga förbindelsepunkter. Ändamålet dricksvatten ska anslutas efter huvudvattenmätare. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartermark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartermark genom infiltration eller i andra hand



fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Oskyddade ytor av koppar eller zink bör undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Inom Sannegården 29:1 finns en befintlig allmän spillvattenledning. Byggherren bekostar en flytt av nämnda ledning. Flytt av ledningen kan eventuellt samordnas med utbyggnad av allmän plats, gc-väg, samt lokalgata inom angränsande detaljplanearbete (II-5040). Alternativt kan ledningen tryggas med ledningsrätt.

### **Elledningar/Fjärrvärmeledningar**

Befintligt servitut för elledning inom det sydvästra området ska ev. ändras för nytt läge. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma ledningarna, fjärrvärme- och el-central inom fastigheten Sannegården 29:1, som blir gemensamma för flera fastigheter.

### **Buller**

Planområdet är som tidigare utsatt för trafikbuller från Östra Eriksbergsgatan. En bullerutredning har genomförts under planarbetet. För att minska bullerstörningarna för den planerade bostadsbebyggelsen utmed gatan finns en planbestämmelse som bl. a anger hur fasader och uteplatser ska orienteras samt att boningsrum ska ha öppningsbart fönster mot fasad eller balkong med ljudnivå högst 55dB(A) (ekv).


## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för byggherren**


Byggherren bekostar samtliga åtgärder inom kvarteretsmark inklusive fastighetsbildning samt flytt av ev. ledningar.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Föreslagen ändring av gällande detaljplanen innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

  
Peter Junker  
Avdelningschef

  
Elisabet Gondinger  
Distriktschef

  
Malin Johansson  
Handläggare