



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 16/6 2009  
§ 304 / Ac  
Logo kraft den 13/7 2010. *MS*

**Planhandling**

2008-12-02, rev 2009-06-16  
Diarienummer: 0470/06 (FIIa 4990)

**Distrikt Norr, Plangruppen**

Anders Svensson  
Telefon: 031-368 16 96  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för Sannegården Centrum  
inom stadsdelen Sannegården i Göteborg**

---

**Planbeskrivning**

**Planens syfte och huvuddrag**

Sannegården Centrum avslutar hamnbassängen och sammanfogar Västra och Östra Sannegårdshamnens kvartersbebyggelse. Ett område tillskapas med ca 300 bostäder i varierade upplåtelseformer, ca 4000 m<sup>2</sup> för verksamheter som gruppbostad och vårdcentral samt ca 7000 m<sup>2</sup> handelsyta, restauranger etc, varav 3500 m<sup>2</sup> får nyttjas för handel med livsmedel.

Hjärtat i centrat blir en grön plats som avslutar hamnbassängens krökta form tillsammans med kajernas promenader norrut. Den etablerade tanken om "Sommarstaden" ges en avslutande form med Rambergets siluett i fonden.

Tidigare utgångspunkter för den klassiska kvartersstaden fullföljs med tydliga gränser mellan offentliga och privata rum och en möjlighet till blandning av verksamheter. Att utnyttja platsens kvalitet med kontakten till Sannegårdshamnens vattenyta har varit viktig liksom att mot norr skapa ett nytt och attraktivt möte med den nya bebyggelsen. Hamnbassängens avslut mot norr erbjuder även goda möjligheter för ett vackert offentligt rum med optimala solförhållanden, attraktiva utblickar och central placering varför planen här erbjuder en större yta som allmän platsmark.

Som en följd av säkerhetsaspekter kring transporterna av farligt gods på Hamnbanan norr om planområdet kommer bostäderna i sin helhet att placeras söder om en nyplanerad gata. Norr om denna gata återfinns endast handel och service. Utformningen av bebyggelsen har vidare tagit hänsyn till en framtida broförbindelse över Lundbyleden och tunnel i områdets nordöstra del.

## Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

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

och övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Gestaltningsprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning Norconsult 2008-04-22  
Reviderad 2008-10-24, Rev 2009-05-20

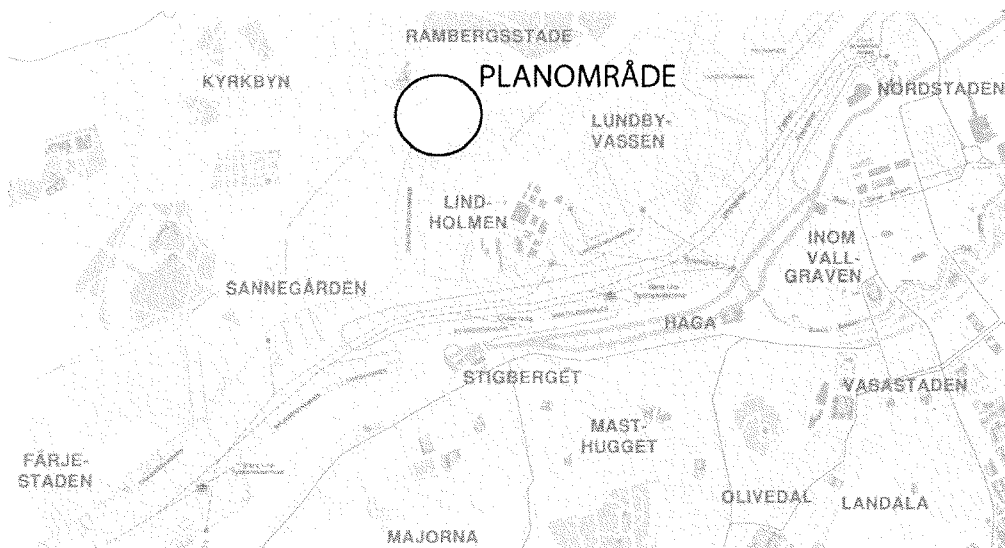
Övriga bilagor och handlingar som finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret

- Program
- Kvantitativ Riskutredning avseende transport av farligt gods på Hamnbanan förbi Sannegården Centrum i Göteborg stad, Norconsult 2008-04-18  
Rev 2008-10-24, Rev 2009-03-24, Rev 2009-05-20
- Trafikbulerutredning, Norconsult 2008-04-22  
Rev 2008-10-24, Rev 2009-05-20
- Norra Älvstranden Handelsutredning, Inregia maj 2006
- Geoteknisk PM – Underlag för detaljplan, Norconsult 2008-10-24
- Rapport Geoteknisk Undersökning, Rgeo, Norconsult 2008-06-13 rev. 2008-10-24
- Översiktlig geoteknisk undersökning PM Planeringsunderlag, WSP 2007-02-19

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget i anslutning till Ceresgatan i fonden av Sannegårdshamnen. Området avgränsas i norr av Eriksbergsmotet, Lundbyleden och Hamnbanan. I öster avgränsas området av Herrgårdsparksskolan. Området ligger ca 3 km nordväst om Göteborgs centrum.



### Areal och markägoförhållanden

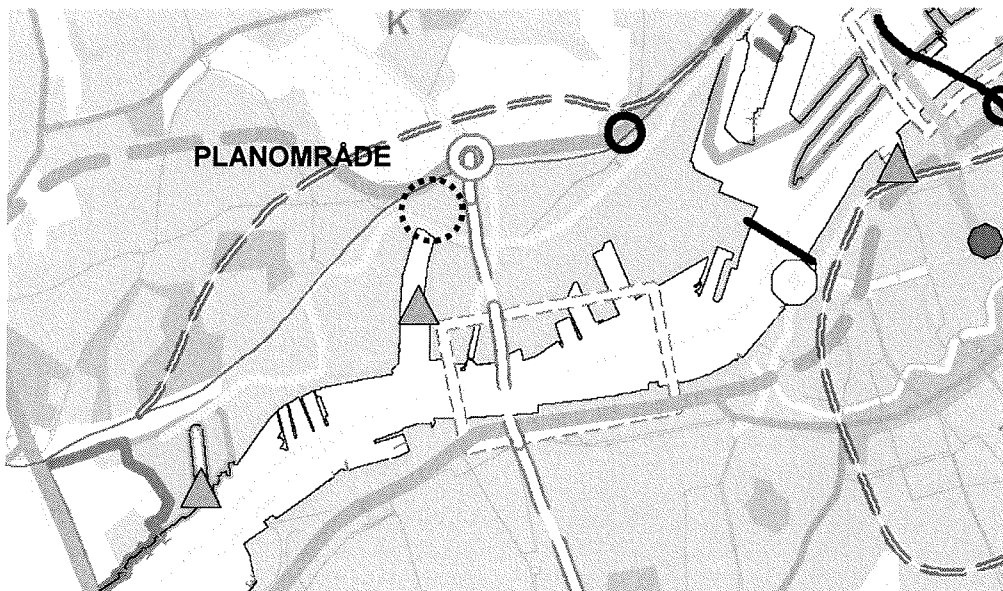
Planområdet omfattar cirka 92 000m<sup>2</sup>. Marken inom planområdet ägs till största delen av Norra Älvstranden Utveckling AB (NUAB), dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, och Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ett konsortium bestående av Älvstranden utveckling AB, Riksbyggen ekonomiska förening och JM AB har bildats för att genomföra den planerade utbyggnaden.

## Planförhållanden

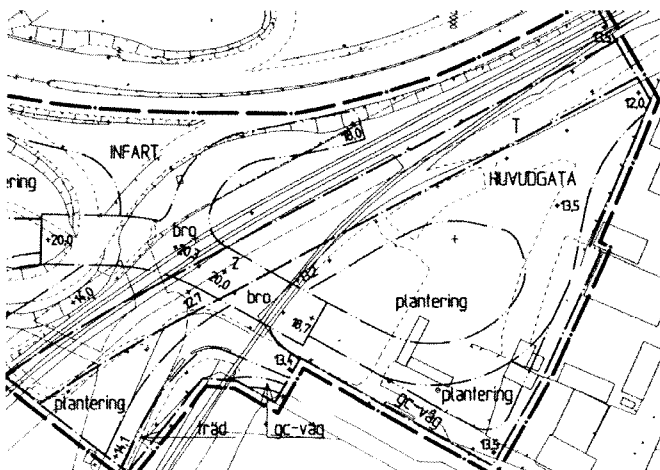
### Översiktsplan

I Översiktsplan för Göteborg är området med som ett centralt förnyelseområde med utveckling mot blandad stadsbebyggelse. Genom området anvisas ett spårvägsreservat och norr om området ligger trafikled och järnväg. Sannegårdshamnen anges som plats för småbåtshamn.



### Detaljplan

Större delen av området saknar idag detaljplan. För ett mindre område i planområdets nordvästra del gäller detaljplan akt nr DP 4493 för handel inom Eriksbergs köpcentrum (Kv Fogsvansen). Denna del avser planteringszon i anslutning till vägområde som avses omvandlas till kvartersmark för centrumändamål mm. Detaljplanens genomförande tid har gått ut.



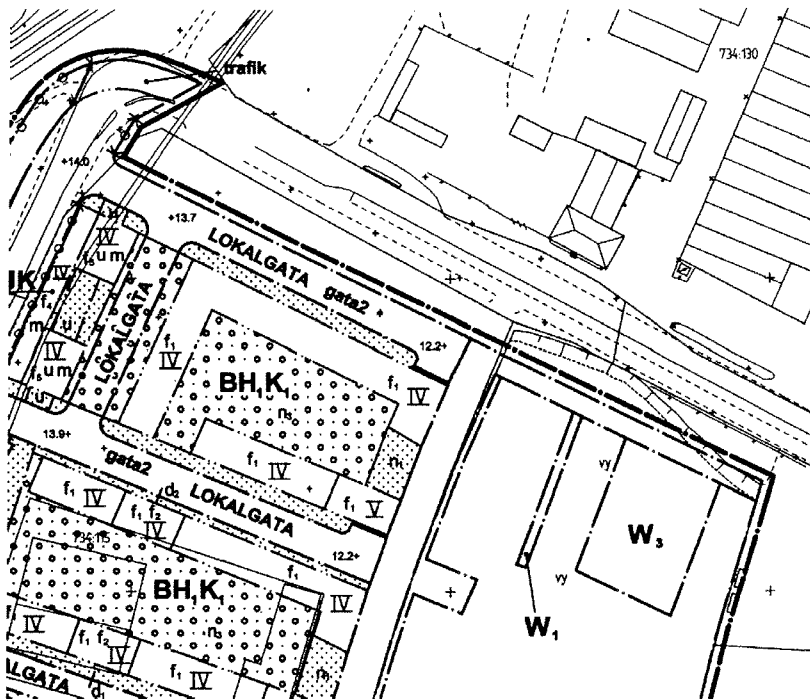
Detaljplan akt nr DP 4493 för handel inom Kv. Fogsvansen

Lokalgatan i öster samt den angränsande skolan omfattas av en detaljplan för skoländamål i Herrgårdsparken aktnr 4784 detaljplanen har en genomförandetid till 2016-10-13.

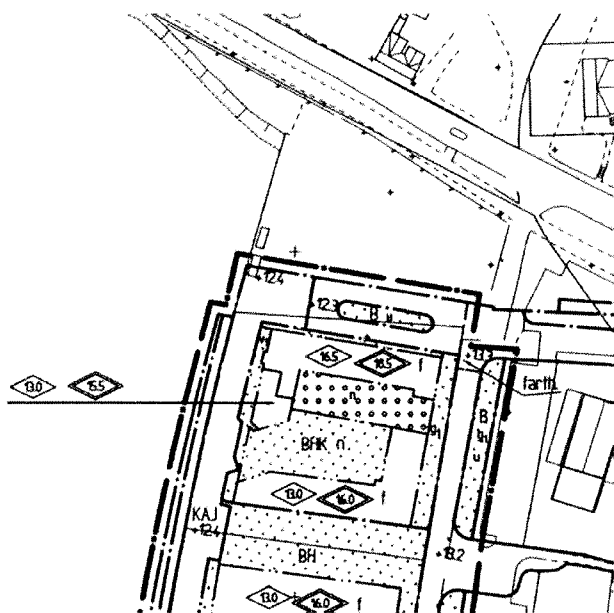


Detaljplan för Herrgårdsparken aktnr 4784

I sydväst gränsar detaljplanen till bostadsområdet Västra Sannegårdshamnen med gällande detaljplan aktnr DP 4647 och i öster detaljplanen för Östra Sannegårdshamnen 2 aktnr DP 4687. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.



Detaljplan för Västra Sannegården aktnr DP 4647



Detaljplan för Östra Sannegårdshamnen 2 akt nr DP 4687

I nordost berörs delar av den befintliga cirkulationsplatsen av detaljplan akt nr 2291, planen anger industriändamål. Denna plans genomförandetid har gått ut. Inom planområdets södra del på Miraallén berörs en rest av detaljplan akt nr 3942, vars genomförandetid har gått ut.

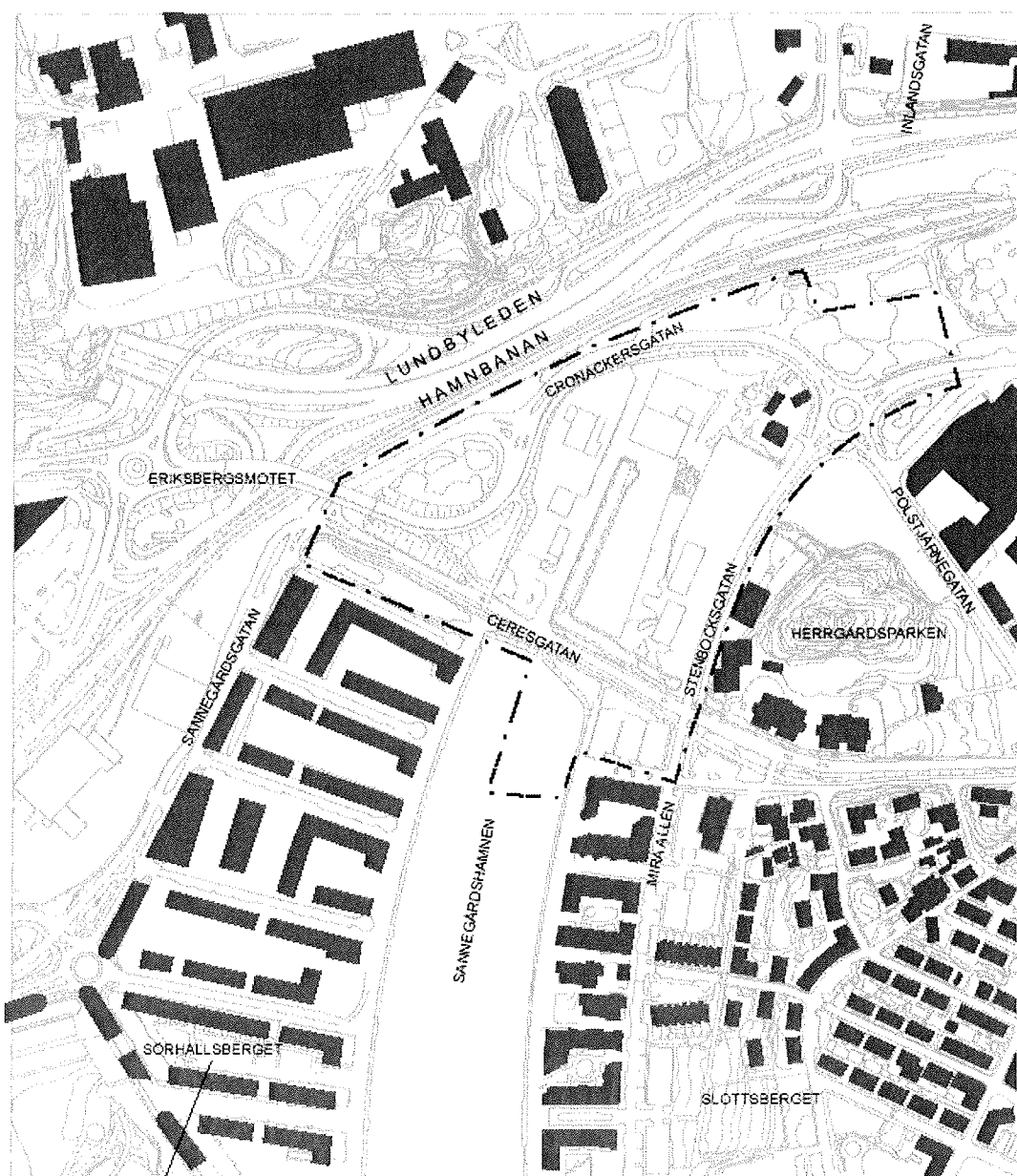
### Program

Området omfattas av tidigare upprättade program. Program Sannegårdshamnen, 1991, Program för Västra Sannegårdshamnen - centrumanläggning, 1999. Enligt programmen ska området norr om Ceresgatan vid Sannegårdshamnens inre del innehålla en centrumanläggning.

Detaljplanarbetet grundar sig på de nämnda programmen. Som underlag för gestaltningen av platsen och byggnaderna genomfördes parallella uppdrag på initiativ av JM AB, Riksbyggen, Norra Älvstranden (dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB) och Stadsbyggnadskontoret (SBK). De parallella uppdragen genomfördes, från december 2006 till oktober 2007. Syftet var att få fram förslag till en helhetsutformning av bebyggelsen och studera möjlig disposition av byggnader, lokaler och lägenheter. Avsikten var att ge ett underlag för kommande detaljplanearbete och att allsidigt belysa såväl yttre som inre gestaltning med beaktande av kvaliteter i närskalan. Arkitektkontoret Malmström & Edströms förslag valdes ut till att ligga till grund för detaljplan och gestaltningsprogram.

## Mark och vegetation

Sannegårdshamnens mynning ramas in av Sörhallsberget och Slottsberget. Hamnbassängen som är svagt böjd har breda kajer med kajskoning av natursten. Enstaka hamnskjul finns kvar. Sörhallsberget är en relativt hög bergsknalle med en smal kaj längs älven. Planområdet är relativt flackt utan större nivåskillnader. Vegetationen inom området är sparsam och utan större värde, tydligaste inslaget i området är den allé som finns planterad utmed Ceresgatan. Angränsande till området ligger Herrgårdsparken som med sin måttliga höjd men rikliga grönska i sig utgör ett vackert inslag i miljön och blickfånget mot hamnbassängens bågform med älven och staden i fonden får betraktas som unikt.



Orienteringskarta över planområdet

## Geotekniska förhållanden

### Topografi

Marken inom planområdet är med undantag för den nordligaste delen relativt plan och sluttar svagt från väster, norr och öster ned mot områdets centrala del. Nivån varierar huvudsakligen mellan ca +11,5 och +12,5. Området norr om korsningen Cronackersgatan, Stenbocksgatan och Polstjärnegatan har dock fyllts upp betydligt mer och marknivån varierar här mellan ca +12,5 och + 14. Marken är till största delen asfalt- eller grusbelagd men i norra delen finns mindre partier med grönytor och vegetation. Tidigare bebyggelse är riven.

Hamn- och kajläggningarna inom Sannegårdshamnen byggdes i början av 1900-talet. Kajen på den västra sidan byggdes som en pålad plattformskaj i stabiliserande grusfyllning. Längst i norr inklusive berörd del av planområdet har dock kajen kompletterats 2004 med en spontkaj förankrad via dragstag. I endast ca 25 m och på resterande sträcka samt i bassänggaveln ligger marken och botten i slänt täckt med stenfyllning. Bottennivån i hamnbassängen på den västra sidan är lägst +4,5 á +5 medan det på den östra sidan finns en 0,5 m á 1 m djupare håla, se figur nedan.

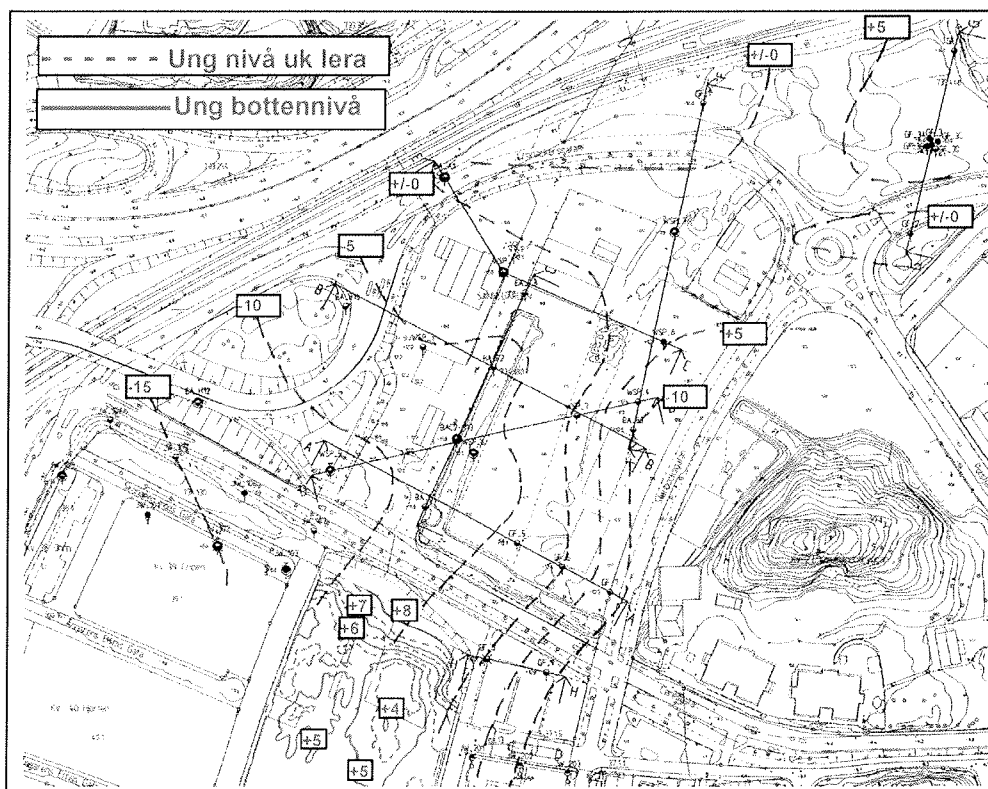
### Geotekniska förhållanden

Generellt består jordlagren överst av fyllning till 1 á 3 m djup och därunder huvudsakligen av lös till halvfast sättningskänslig lera till varierande djup. Mellan fyllningen och den lösare leran finns lokalt också sikt av både torrskorpelera, silt och organisk jord.

Lerdjupet är störst, 25 á 30 m, i den sydvästra delen men avtar mot nordost samt mot angränsande fastmark- och berg- i dagenområde i öster. Ungefärlig nivå på lerans underkant redovisas i planfiguren nedan. Leran underlagras av 0 á 10 m friktionsjord till fast botten av morän eller berg.

Hållfastheten i de översta lerlagren varierar mellan 10-15 kPa. Mot djupet är variationen större och i västra och nordvästra delen av området är hållfastheten mot djupet betydligt större än i den sydöstra delen av planområdet. Leran bedöms som svagt överkonsoliderad i de västra och centrala delarna men i princip normalkonsoliderad i sydost.





Notera: Göteborgs höjdsystem innebär att havsnivån är satt till +10.1

### Stabilitet

Markens lutning inom huvuddelen av området är liten och med undantag för partiet närmast hamnbassängen finns ingen potentiell skredrisk. Som stabilitetsförbättrande åtgärd inför byggnationen inom Västra Sannegården lades en tryckbank av sten och sand ut 2003-2004 inom västra halvan av hamnbassängen. Arbetena utfördes i samband med underhållsmuddring i Göteborgs hamn och samtidigt deponerades lösa muddermassor inom den östra halvan av bassängen.

### Markradon

Jordlagerföljden och jordlagrens sammansättning bedöms vara sådan att jordlagren kan hänföras till lågradonmark eller i ogynnsammaste fall normalradonmark.

### Geohydrologiska förhållanden

Göteborgs Stad har tagit fram en vattenplan – fördjupad översiktsplan. Vattenplanen innehåller förslag till hur vattenfrågorna bör hanteras i Göteborg. Där finns många förslag om dagvatten, planering, anläggning av nya våtmarker, friluftslivet, säkerhetsaspekter m.m.

Svenska klimatforskningsinstitutet bedömer att havsytan inom 100 år kan höjas mellan 15-95 cm, med en trolig bedömning på 50 cm. Det anses rimligt att redan med dagens kunskap förebygga att översvämningar inte uppstår i framtiden genom att höja lägsta grundläggningsnivån. Med en eventuell framtida höjning av havsytan på 0,5 m bör även grundläggningsnivån höjas med samma värde. Där inte grundläggningen kan anpassas till detta, får kompletterande åtgärder, typ skyddsbarriärer byggas eller förberedas. Vattennivån i Göta älv vid aktuellt område beror till stor del på nivån i havet. Höga nivåer i Göta älv uppkommer på den aktuella sträckan företrädesvis vid höga vattenflöden i Göta älv i kombination med kraftiga västliga vindar.

De höga nivåernas varaktighet är i allmänhet mycket kort med någon till några timmar. Vattennivåmätningar har förekommit under lång tid i Göteborgs hamn.

#### Nivåer i Göta Älv

---

Högsta högvattenstånd, HHW	+11.80
Högvattenstånd HW	+11.10
Medelvattenstånd	+10.10
Lågvattenstånd LW	+9.40
Lägsta lågvattenstånd, LLW	+8.90

---

Vattennivån i Göta älv bedöms styra även grundvattennivåerna vid kajerna som kan antas vara hydrostatisk. Detta antagande har tidigare bekräftats med mätningar av grundvattenprofilen till stora djup i ett område i närheten av aktuellt område.

## Fornlämningar och kulturhistoria

### Riksintressen och kulturmiljö

Sannegårdshamnen fick sin karakteristiska svängda form redan under 1900-talets första decennium. Då byggdes de av sten skodda kajerna. Tidigare fanns här en naturlig vik där Lindholmskanalen mynnade i dess botten och där Slottsbergets bebyggelse, tillsammans med det ännu idag obebyggda Sörhallsberget, formade utloppet mot älvfåran. Före hamnetableringen användes området företrädesvis till jordbruk. Efter utbyggnaden blev lastning och lossning framför allt av kol, koks och salt dominerande.

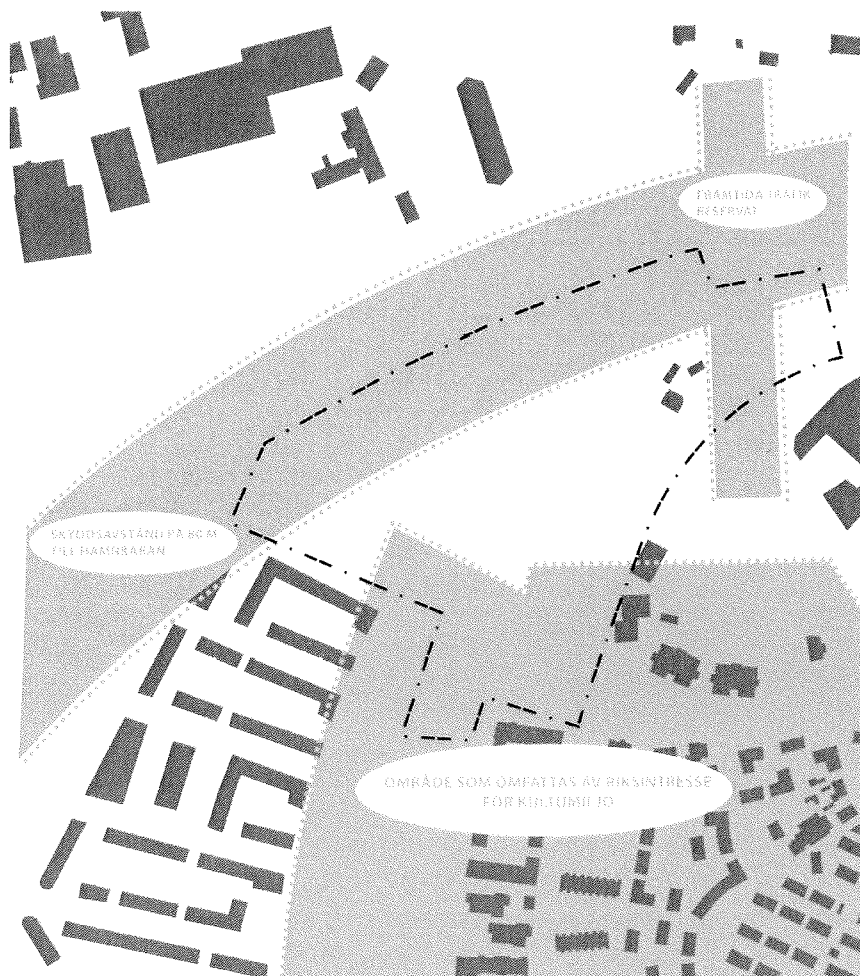


Bild: Stadsbyggnadskontoret i Göteborg

Slottsberget och Herrgårdsparken i öster är ett riksintresse med hänsyn till de f d varvsbostäderna. Områdets unika kulturmiljö har ett stort värde ur byggnadssocial- och industrihistorisk synpunkt. Sannegårdshamnen samt marken väster om denna är beskriven i Göteborgs Stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Platsen har en lång tradition som "hamn- och verksamhetsområde". Sannegårdshamnen är den äldsta större hamnanläggningen på denna sida av älven och f d kvarnen är ett

intressant exempel på Norra älvstrandens varierande industriverksamhet. Sörhallsberget är en av de få punkterna längs älven som inte har berörts av större utbyggnader.

Transportlederna Lundbyleden och Hamnbanan som gränsar till planområdet i norr är av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap 8§. Även Göta älv är av riksintresse för transport. På transportlederna fraktas farligt gods. Gällande skyddsavstånd som en följd av detta beskrivs under rubriken risker samt i till planen hörande riskutredning och miljökonsekvensbeskrivning.



Det finns inga kända förminnen inom området.

### **Befintlig bebyggelse**

Idag är den aktuella inre delen av området till större delen hårdgjord (asfalterad) och nyttjar diverse mindre företag. Mot Stenbocksgatan och Herrgårdsparken i östra delen finns även en provisorisk byggnad för boende. Ceresgatan passerar i öst-västlig riktning genom området södra del. Hamnbassängen saknar här en mer precis form genom avsaknaden av en kajlinje. Mot väster gränsar området till det storskaliga trafikområdet vid Cronackersgatan och Eriksbergsmotet. Också mot norr dominerar trafikinslaget genom spårområdet för Hamnbanan och Lundbyleden direkt bortom. Områdets största kvaliteter återfinns öster- och söderut. Angränsande bebyggelse att ta hänsyn till utgörs förutom av skolan vid Herrgårdsparken främst av kvartersbebyggelsen söder om Skonaren Ingos gata samt bebyggelsen utmed Miraallén

## Service

Direkt öster om planområdet ligger Herrgårdsparkens F-7 skola. Gymnasium, högskola och arbetsmarknadsutbildning finns vid kunskapscentrum på Lindholmen. Här finns även bibliotek och teater. Nordväst om planområdet ligger Eriksbergs köpcentrum (Kv. Fogsvansen) med bland annat livsmedels- och detaljhandel samt restauranger. I samband med att bostäder och kontor byggts upp vid Eriksberg har servicen utökats. Här finns ett flertal butiker, bland annat livsmedelsbutik samt restauranger och pizzeria. Blå Hallen vid Maskinkajen rymmer ett konferenshotell och kontor mm. Eriksbergshallen innehåller restaurang och utställningshall mm.

## Trafik

Norr om planområdet går de stora transportlederna Lundbyleden och Hamnbanan. Hamnbanan trafikeras av ca 70 tåg per dygn och Lundbyleden av ca 50 000 fordon per dygn. Närheten till Hamnbanan innebär ett skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse på 80 meter enligt fördjupad översiktsplan för farligt gods. För riskfrågor se s 28 samt till detaljplanen hörande Miljökonsekvensbeskrivning.

Området nås med bil från Eriksbergsmotet via Cronackersgatan, som trafikeras av ca 7000 fordon per dygn. Trafiken på Stenbocksgatan är betydligt lägre då endast boende i Östra Sannegården och Slottsberget nyttjar denna tillfart. Ceresgatan trafikeras endast av kollektivtrafik och hållplatsen ligger direkt öster om korsningen Miraallén.

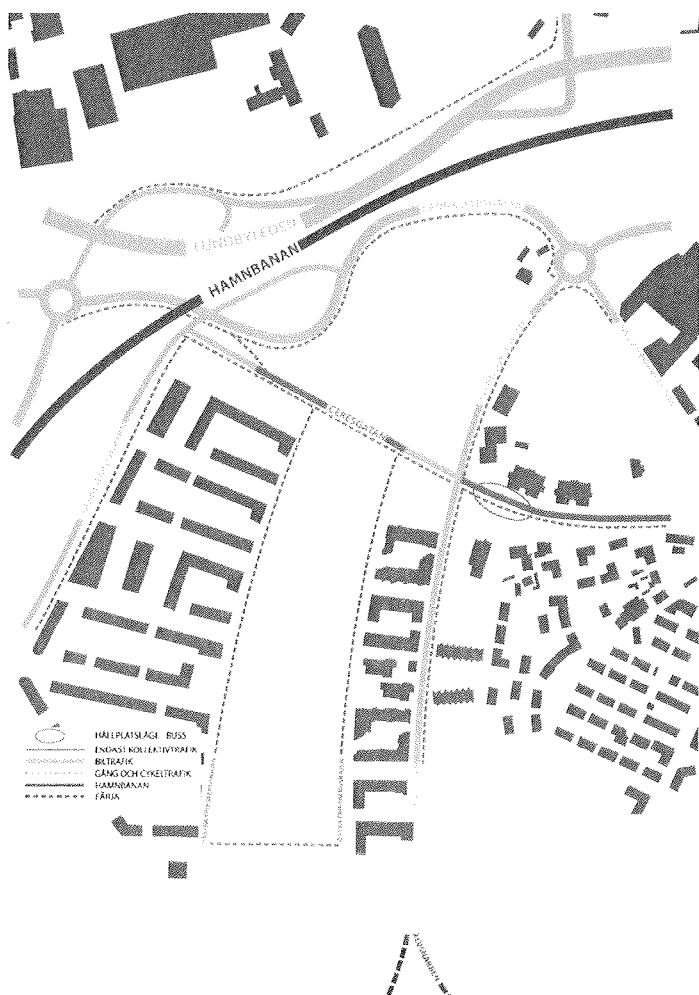


Illustration visande dagens trafiksituation

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Planens ambition är att tillskapa ett vackert och attraktivt offentligt rum i Sannegårdshamnens norra del samtidigt som man från angränsande nybebyggelse ges bästa möjliga förutsättningar att njuta av utsikten över hamnbassängens vattenyta med älvfåran i fonden. Tidigare tankar om en sommarstad, en plats där man gärna tillbringar även sommarhalvåret, följs upp samtidigt som ett ändamålsenligt centrum etableras innehållande hållplats för kollektivtrafiken samt kommersiella ytor för dagligvaruhandel, kaféer eller restauranger och detaljhandel.

Kvarters- och blandstadens intentioner fullföljs. Inom området kommer cirka 300 bostäder att kunna inrymmas, med olika upplåtelseformer och med blandade storlekar, samtidigt som ett stort antal servicerelaterade arbetsplatser etableras. Tack vare handelsområdet i norr, med tillhörande parkeringsmöjligheter, kommer utbyggnaden av Sannegården Centrum även att fungera för ett större omland och därmed tillgängliggöra den vackra älvstrandsmiljön för en bredare allmänhet.

Detaljplaneområdet inordnar sig i befintlig kaj- och gatustruktur. Den centrala nerven utgörs av den befintliga Ceresgatan vilken dock frigörs från biltrafik till förmån för kollektivtrafiken och gående/cyklade. I norr anpassas Cronackersgatan till järnvägen och framtida gatunät öster- och norrut. I samband med detta byggs en befintlig trevägskorsning om till en cirkulationsplats. Mellan bostadsbebyggelsen i söder och handelsområdet i norr etableras en ny alléplanterad gata. I framtiden avses utbyggnadsområdet förbindas norrut till Hisingens äldre stadsdelar via en broförbindelse i områdets nordöstra del.

Utbyggnaden av Sannegården Centrum är tänkt att fungera som en sammanhållen arkitektonisk helhet vilken förenar Sannegårdshamnens två sidor. Säkerhetsavståndet till järnvägen som reglerar gränsen mellan bostadsbebyggelse och övrig bebyggelse har beaktats. Största möjliga rumsliga integration mellan handel och bostäder har eftersträvat.

Bebyggelsen är något högre än i övriga stadsdelen. Höjden varierar generellt mellan 5 och 7 våningar. Gårdarna håller normalstora mått och tillåter grönska och ytor för lek likt i övriga stadsdelen. I västra kajpromenadens fond placeras ett högre hus i 12 våningar, som en slags visuell "signal" i stads- och trafiklandskapet.

Intentionerna med detaljplanens bestämmelser beskrivs i planbeskrivningen samt i det tillhörande gestaltungsprogrammet. Det gäller främst principer för utformning av byggnader, gårdar och allmänplats.



## Bebyggelse

Illustration över planförslaget (Malmström och Edström arkitekter)

- Loggiahusen föreslås att uppföras i 5-7 våningar med ca 120 lägenheter. Husen är placerade som en skärm mot trafiklederna och skapar en tyst gård i söderläge.
- De fem Solhusen står vinklade så att huvuddelen av lägenheterna i kvarteret får älvutsikt och solinfall på gården. Solhusen utformas i 5-6 våningar och inrymmer totalt ca 80 lägenheter. I vardera änden av torget finns verksamhetslokaler i bottenvåningen på Solhusen.
- På den Västra Lotten föreslås ett bostadshus i 5 våningar. Huset innehåller ca 45 mindre lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt.
- I västra kajpromenadens fond föreslås ett högre hus i 12 våningar med ca 55 lägenheter. Restaurang eller handel tillåts i bottenplan.
- Centrumhuset vid området entré från väster utformas med 4-5 våningar och föreslås inrymma, apotek, vårdcentral, gruppboende samt handel och verksamheter i bottenplan.
- I den inre Sannegården tillskapas butikslokaler på ca 6000 m<sup>2</sup> exklusive en väderskyddad entréyta. 3500 m<sup>2</sup> kan nyttjas för handel med livsmedel.
- Vid hamnbassängens kant i anslutning till torget/parken föreslås en restaurangpaviljong på ca 250 m<sup>2</sup>. Byggnaden ska anordnas flytande på vattnet.

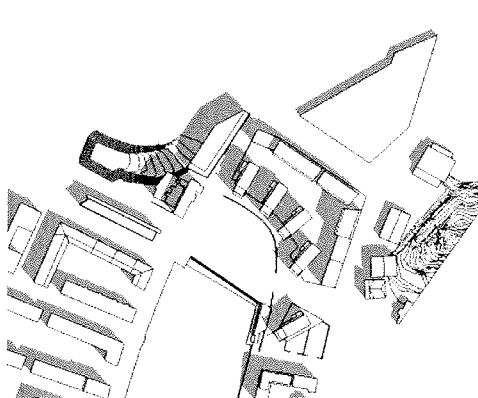
## Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelse. Ytterligare beskrivning finns i tillhörande gestaltningsprogram.

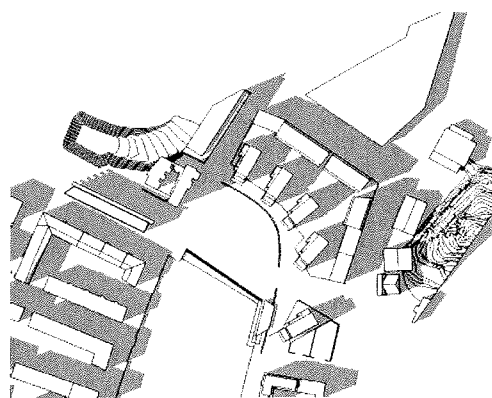
- V1 En öppning ska finnas mellan byggnadskropparna till en bredd av minst 3m.  
*Bestämmelsen avser en öppning som möjliggör tillgänglighet till gården.*
- V2 Skärm för vindfång får uppföras.  
*Bestämmelsen avser vikten av att kunna sluta kvarteret för vind och buller. Skärmen ska uppföras i linje med principerna i gestaltningsprogrammet.*
- V3 Inom högst 1/3 av byggnadsytan får burspråk och utbyggnader uppföras från en fri höjd ovan mark på minst 3 m och som högst ansluter till byggnadens 12:e våning.  
*Bestämmelsen avser möjligheten för byggnadsdelar och burspråk att skjuta ut över allmänplats. Byggnaden ska utformas enligt riktlinjerna i gestaltningsprogrammet.*
- V4 Byggnad/burspråk får uppföras från en fri höjd ovan mark av minst 4,5 meter och som högst ansluter till byggnadens 4:e våning.  
*Bestämmelsen avser möjligheten att uppföra en arkad. Marken under ska vara en del av den allmänna platsen, torg, varför en 3-dimensionell fastighetsbildning möjliggörs. Arkaden ska uppföras i linje med gestaltningsprogrammet.*
- V5 Balkong får uppföras till högst 2 m från fasad. Fri höjd ovan mark ska vara 3,1 m.  
*Bestämmelsen avser byggnadsdelen med balkonger som hänger ut över allmän plats. Balkongerna ska uppföras enligt gestaltningsprogrammet.*
- V6 Balkong/burspråk får uppföras från en fri höjd av lägst 3 meter ovan mark. Utöver det får vindfång samt entrétak uppföras.  
*Bestämmelsen avser möjligheten att uppföra balkonger inom kvartersmark. Balkongerna ska följa riktlinjerna i gestaltningsprogrammet.*
- V7 Loggior/balkonger ska uppföras utmed hela fasadens längd.  
*Bestämmelsen syftar till att skapa generösa balkonger/loggior utmed hela fasadens längd.*
- V8 Balkonger får uppföras.  
*Bestämmelsen visar möjligheten till balkong.*
- V9 Utöver angivet våningsantal tillåts suterrängvåning.  
*Bestämmelsen anger möjligheten att bygga en suterrängvåning i byggnadens södra del.*
- V10 Högst två entréer får anordnas mot parkeringsplatsen.  
*Bestämmelsen grundas på riskutredningen som visar på att all kommunikation samt torghandel ska ske på ett inomhusliggande butikstorg. Högst två entréer kan tillåtas från butikstorget till parkeringsplatsen, dvs. mot riskkällan.*
- Skylt Skylt får uppföras inom norra delen av byggrätten.  
*Bestämmelsen avser skylt för handeln placerad i fonden av stråket från torget.*

## Solstudier

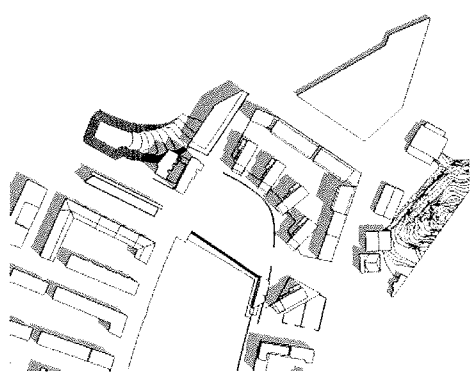
En solstudie har genomförts på förslaget. Solstudien visar dels hur tillkommande bebyggelse påverkar solförhållandena för befintlig bebyggelse samt solförhållandena för föreslagna gårdar, plaster och bebyggelse. Valda tidpunkter är vår och höstdagjämning kl 11 respektive 17. Studien visar att förslaget inte påverkar omgivande bebyggelse avsevärt negativt. Den större parken/torget i området får goda solförhållanden hela dagen.



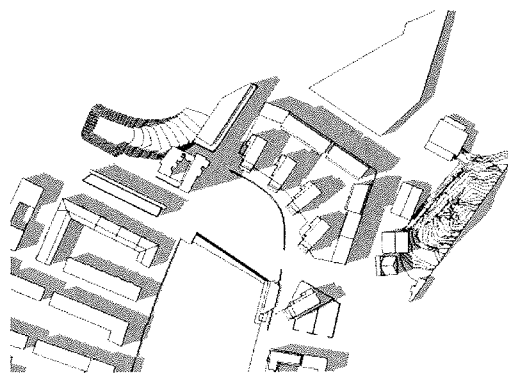
22 april kl 11



22 april kl 17



22 juni kl 11



22 juni kl 17

## Handel och service

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med Älvstranden utveckling AB, tagit fram en handelsutredning för Norra älvstranden. Denna utredning visar att området som helhet är i behov av ett komplett stadsdelscentrum och skulle på sikt kunna ha behov av ytterligare en stor dagligvarubutik av storleken 3000 - 4000 m<sup>2</sup> LOA. Köpkraften i området bedöms inte tillräcklig för utbyggnad av dagligvaruhandel både i Eriksbergs köpcentrum (Fogsvansen) och i Sannegården Centrum. Den lösning som tidigare slagits fast i programmet och översiktsplanen kräver att de båda torgen profilerar sig så att de kan komplettera varandra. Vid Sannegården Centrum kan exempelvis ytor för kultur mm tillskapas. För att en gynnsam stadsutveckling i området ska komma till stånd bör tillkommande ytor för dagligvaror i området planeras inom Sannegården Centrum. De överväganden som gjordes i samband med planläggningen av Fogsvansen gäller i allt väsentligt fortfarande varför utökad livsmedelshandel i Eriksbergs köpcentrum inte bedöms lämplig.



Genomförd handelsutredning pekar på att en utbyggnad av Sannegården Centrum ger förutsättningar för ett naturligt centrum för boende runt Sannegårdshamnen med bra kontakt mellan bostäder, handel och service. Vid en eventuell framtida flyttning av Hamnbanan kan Sannegården växa samman med Eriksberg på ett naturligt sätt.

Förslaget innebär ett tillskott på ca 11 000 m<sup>2</sup> för handel och verksamheter. Av dessa får 3500 m<sup>2</sup> nyttjas för handel med livsmedel.

## Mark och platser

### Torg, parker och platser

Något torg i gängse mening finns inte i området. Ett butikstorg skapas på den större yta som avsatts framför butikbyggnadens entréer samt den framförliggande parkeringsytan och centralt i området skapas en mix av en park och ett torg. Platsen har direktkontakt och utsikt över hamnbassängens vattenyta med älvfåran i fonden. De tidigare tankarna om en sommarstad, en plats där man gärna tillbringar även sommarhalvåret, fullföljs genom en plats som kan nyttjas året om. Torget/parken som är den centrala offentliga platsen i området är till utformning och funktion en kombination mellan park och torg/stråk.

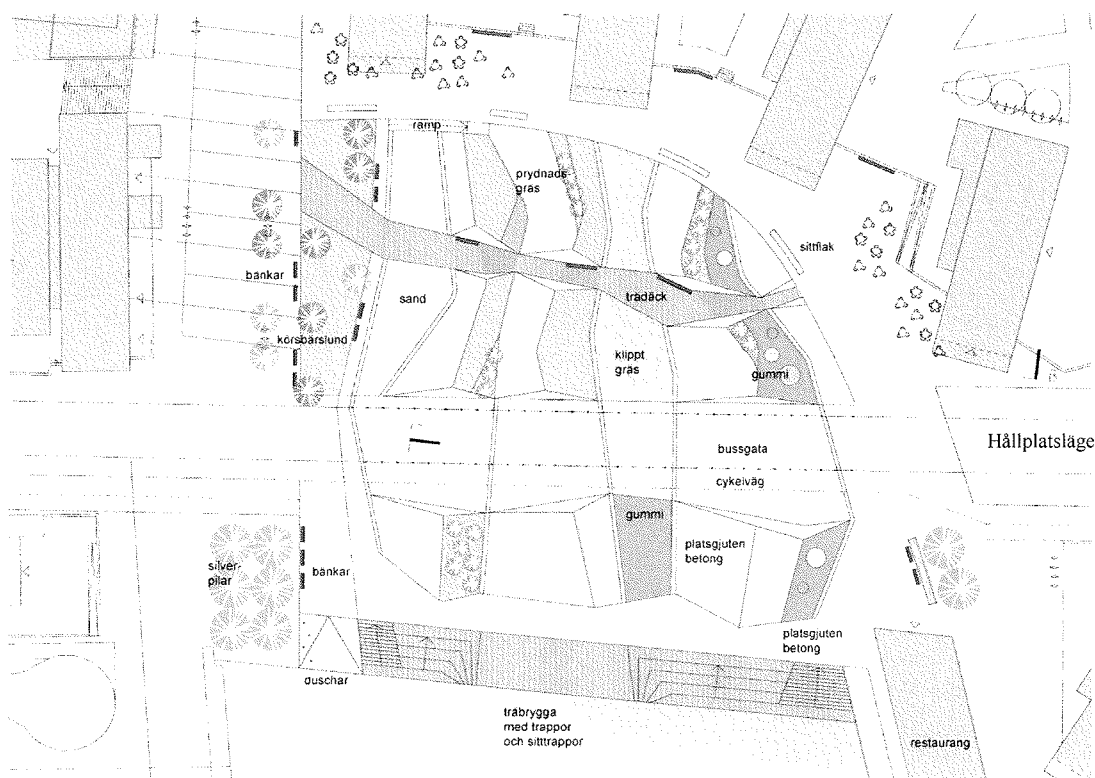


Illustration av torget/parken (02landskap)

Detaljplanen är utformad så att tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs. Detta redovisas på plankartan genom kvartersmark som tillåts byggas ut över/under allmänplatsmark.

Utformning av mark såsom plantering, staket, murar etc. kring handelsetableringen regleras dels i planbestämmelserna dels beskrivs utformningen i gestaltungsprogrammet. Lokalgatorna inom området redovisas som sektioner på plankartan och illustreras i gestaltungsprogrammet.

## Lek och rekreation

Bostadskvarter i området ska utformas som gröna gårdar med bland annat ytor för närlek. Detaljplanens bestämmelser är utformade så att möjligheten till gröna gårdar säkerställs.

Utöver det större torget/parken i område finns Sörhallsberget, ca 400 m sydväst om planområdet med Sörhallsparken. Parken rundar berget ner mot älven och avslutas som en strandpark. Sörhallsberget blir stadsdelens utsiktsberg och mål för närutflykter med picknick och för äventyrslek.



## Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med några av planbestämmelserna gällande mark och platser. Ytterligare beskrivning finns i gestaltningsprogrammet.

- n1 Plantering  
*Bestämmelsen avser plantering inom parkeringsområden samt lastzon. Plantering ska ske i kombination med parkering och lastytor och skapa visuellt tilltalande områden.*
- skydd1 Skydd ska uppföras och utformas så att det hindrar farliga vätskor från att nå planområdet vid en olycka med farligt gods på Hamnbanan. Skyddet ska uppföras i samråd med Banverket, Göteborg vatten och Göteborg Energi.  
*Bestämmelsen avser ett skydd, troligen en vall, som skall hindra farliga vätskor från att nå planområdet vid en olycka med farligt gods på Hamnbanan.*

skydd2 Skydd mot lastzon får uppföras.  
*Bestämmelsen avser ett visuellt skydd som får uppföras mot lastzonen.  
Skyddet kan uppföras som spaljé eller staket med vegetation.*

## **Trafik**

### **Kollektivtrafik**

Sannegården Centrum förenar inte bara Östra och Västra Sannegården utan även andra delar av staden. Södra älvstranden och centrum söder om älven nås via båt eller buss, och Lundbystrand, Lindholmen, Backaplan och Frihamnen nås liksom Eriksbergsområdet med buss. Ceresgatan är endast öppen för busstrafik. Gatan trafikeras idag med flest turer av stombusslinje 16, men även av linjerna 30, 31 och 99. Gatan planeras och utformas för att i framtiden möjliggöra spårtrafik. Nya hållplatser för kollektivtrafiken föreslås i områdets östra del.

Området är välförsörjt med bussar som når de stora knutpunkterna Hjalmar Branting och Nordstan.

### **Gående och Cyklister**

Ceresgatan kommer liksom idag att vara frigjord från biltrafik till förmån för kollektivtrafik, gående och cyklande. Sannegården Centrum har och kommer att ha en mycket god försörjning med kollektiva transportmedel, buss (på sikt spårväg). Cykelförbindelser finns utbyggda. Gående kan nå bostäder och handel i närområdet via bilfria stråk.

Möjligheten att cykla inom Norra Älvstranden är god, stadsdelen har även ett system med låncyklar som främjar cykelåkandet. Kopplingar för att ta sig söder ut mot centrala staden och södra älvstranden sker genom kollektivtrafikens färjor alternativt Göta Älvbron eller Älvsborgsbron. Förbindelserna norrut sker huvudsakligen via Eriksbergsmotet, en mindre gångbro över trafikområdet finns även väster ut vid Lindholmen.

### **Trafikmängder**

Uppgifterna avser en framtida trafiksituation som nu kan överblickas, på 5 eller drygt 5 års sikt. Inom denna tidsrymd har trafikallsträng från planområdet tillkommit och trafiken allmänt ökat något till följd av främst exploatering på Älvstranden.

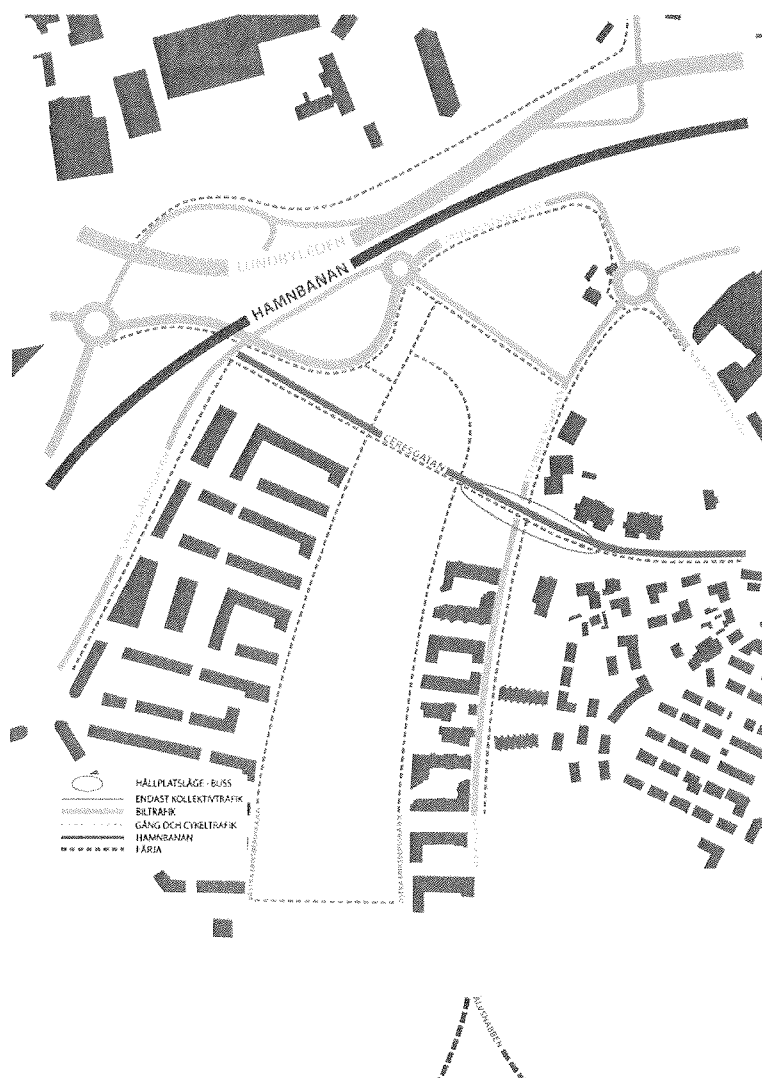
- Lundbyleden: drygt 50.000 fordon/dygn, 16 % andel tung trafik, 70 km/h.
- Hamnbanan: 150 godståg/dygn, 40 km/h.
- Cronackersgatan: 13.000 fordon/dygn, 5 % andel tung trafik, 50 km/h.
- Ceresgatan: 500 bussar/dygn (alt spårvagnar).

Vid en utbyggnad av trafikplats i Inlandsgatans förlängning tillkommer trafik, se nedan

## Biltrafik

Biltrafiken angör huvudsakligen norrifrån, från Lundbyleden via Eriksbergsmotet och Cronackersgatan. Från denna går sedan trafiken antingen direkt till handelsområdets parkering längst i norr eller till bostadsområdenas parkering via Stenbocksgatan och Miraallén eller längs den nyanlagda allén omedelbart norr om Loggiahusen. En angöring för ambulans tillskapas vid Eriksbergsmotet i anslutning till vårdcentralen.

Cronackersgatan byggs om i en nordligare sträckning förbi handelsparkeringen. Den befintliga trevägskorsningen med Sannegårdsgatan byggs om till cirkulationsplats, till denna ansluts också den nämnda allén förbi Loggiahusen. Planerad bensinstation och personalparkering i planområdets nordöstra del ges anslutning till Polstjärnegatan. Generellt tas vid ombyggnaderna hänsyn till de möjliga framtida vägnätsförändringarna, främst tillkomsten av en trafikplats vid Inlandsgatan.



## Inlastning

Infart till godsintaget i butiksbyggnaden sker med infart från Stenbocksgatan i söder och utfart mot Cronackersgatan i norr. Omfattningen beräknas till 10-20 transporter per dygn med 12-24 m långa lastbilar. Huvuddelen av transportererna sker på morgonen.

## **Parkering**

Ett större parkeringsgarage tillskapas centralt i området under Loggia- och Solhusen. Garaget tillgodoser parkeringsbehovet för dessa hus samt för Punkthuset. Garaget nås via trapphusen samt via ett separat trapphus på gården.

Under Centrumhuset byggs ett parkeringsgarage med nedfart i husets norra del. Ett fåtal platser för angöring till Centrumhuset finns på gångfartsgatan. Parkeringen i området tillgodoser normen på 0,7 platser per lägenhet för boende och 0,15 för besökande.

För den Västra Lotten, som innehåller mindre hyreslägenheter, finns ca 0,6 platser per lägenhet vilket innebär en markparkering med ca 30 platser.

I anslutning till det femte Solhuset i Östra Sannegården ligger befintliga parkeringsplatser kvar. Dessa nyttjas av boende i Östra Sannegården.

Korttidsparkering för gäster och besökande till verksamheterna i området finns på lokalgatorna. All gatuparkering inom området utom på Miraallén ligger på allmänplatsmark.

Parkeringsplatserna som är avsedda för handeln avses regleras så att den inte nyttjas för långtidsparkering av anställda eller besökande i området.

## **Cykelparkering**

Planen följer Göteborgs stads cykelpolicy med ca 2 platser per lägenhet, under tak. Besöksparkering finns på gata. För handeln i detta område behövs ca 15 platser för anställda och 55 för besökande. Bekväma och säkra cykelparkeringar ska eftersträvas för att stimulera cykeln som ett alternativt transportmedel till bilen.

Detaljplanen ger utrymme för erforderlig cykelparkering under tak så väl på gård som i garage för samtliga bostadshus.

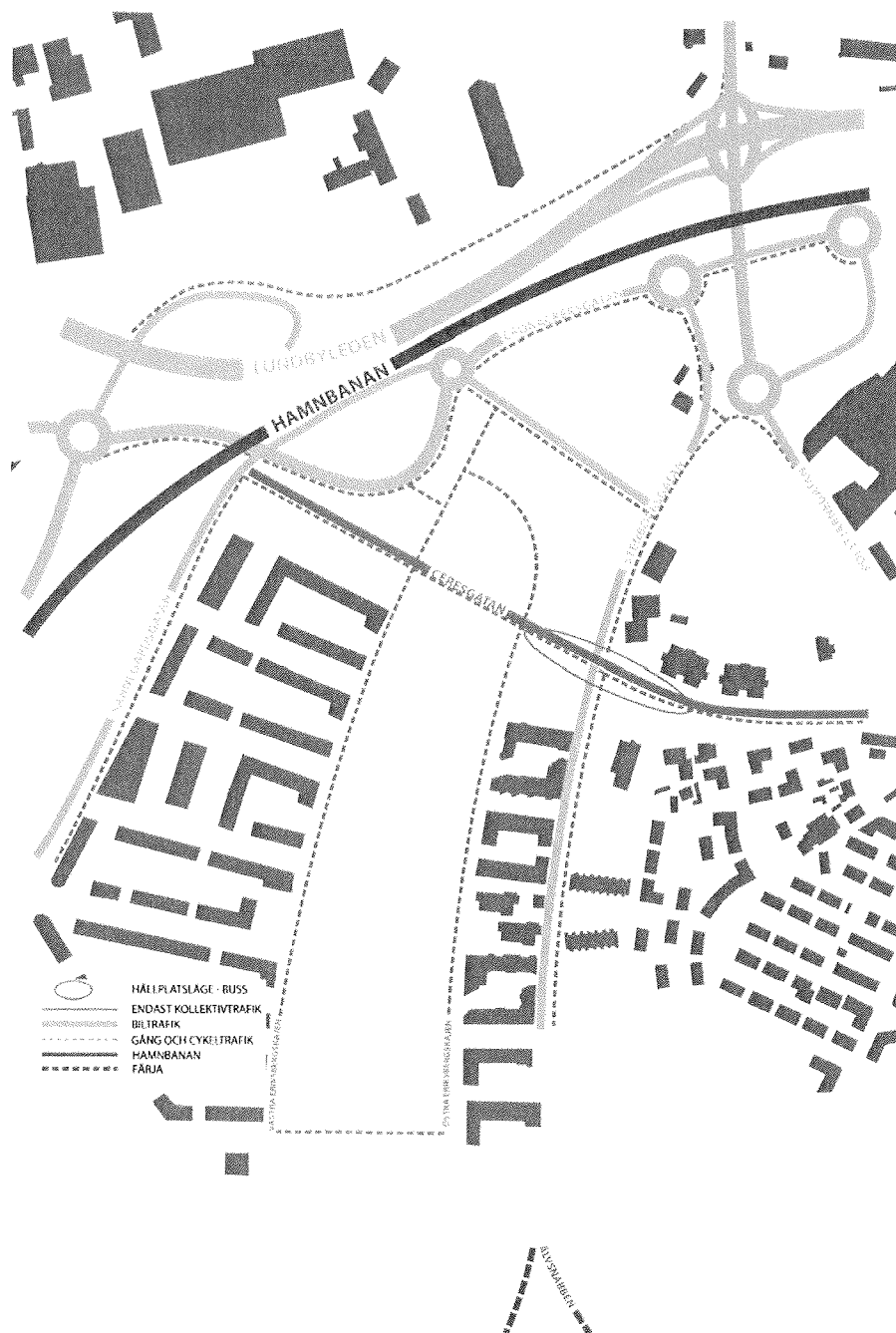
## **Hänsyn till möjliga framtida utbyggnader av vägnätet och andra förändringar**

Vid avgränsningen av planområdet och även till viss del utformningen inom området har hänsyn tagits till möjliga framtida utvecklingar av vägnätet.

### *Ny trafikplats i Inlandsgatans förlängning*

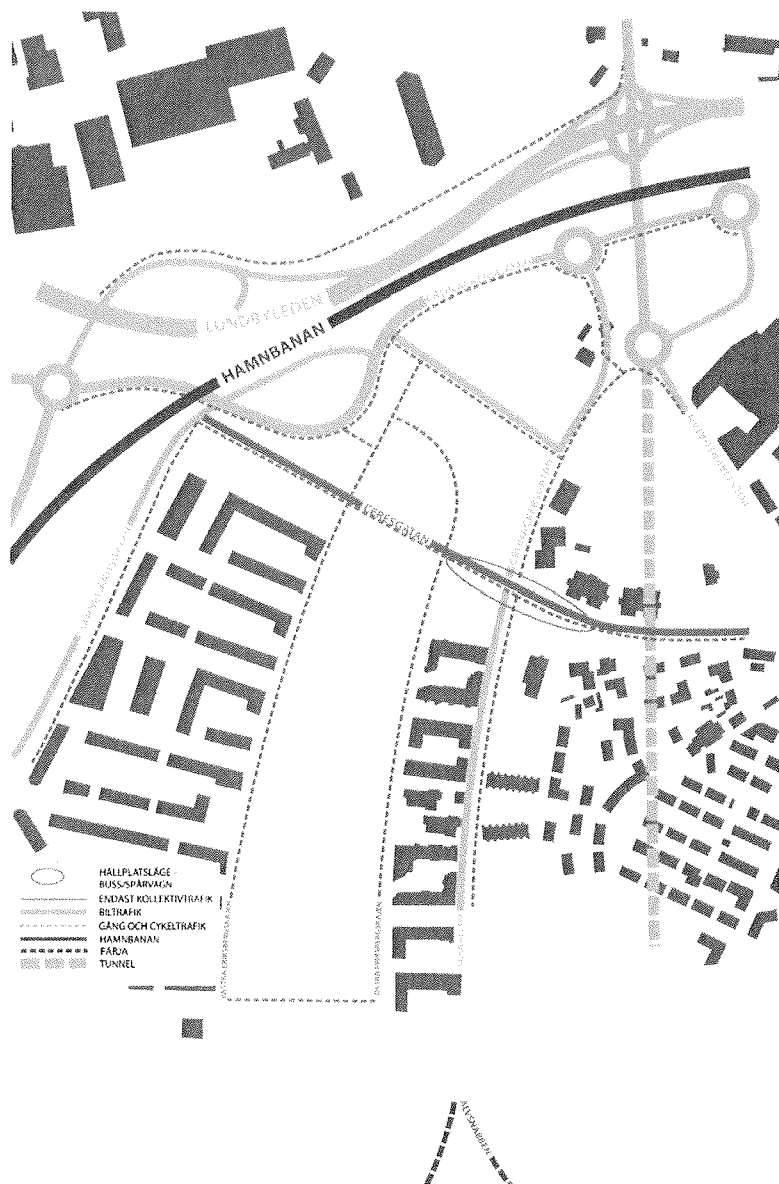
I första hand gäller sådana framtidsutvecklingar den tänkta utbyggnaden av trafikplats på Lundbyleden i ett läge i Inlandsgatans förlängning – se skissen nedan. Denna trafikplats skulle förbättra trafikmatningen till Lindholmen och avlasta Hisingsgatan-Myntgatan som är ett viktigt gång- och cykelstråk. Trafikplatsen innefattar bl a en lång bro över Lundbyleden, Hamnbanan och Cronackersgatans förlängning. Trafikmängden på denna bro har översiktligt bedömts bli ca 10.000 fordon per vardagsdygn.

Vad avser de gator som omger planområdet medför trafikplatsen följande förändringar. Den östra cirkulationsplatsen där Stenbocksgatan idag ansluter byggs om, Stenbocksgatan ansluts i stället till ny cirkulationsplats på Cronackersgatan, Cronackersgatan byggs åt öster ut i ett nordligare läge för möjlig hopkoppling med Lundby Hamngata. Infarten till bensinstation och personalparkering flyttas från Polstjärnegatan till Cronackersgatan.



### Utbyggnad av "Centrumleden"

Vid avgränsningen av planen har hänsyn vidare tagits till möjligheten av en utbyggnad på mycket lång sikt av Centrumleden – en led som via i huvudsak tunnlar skulle gå från Lundbyleden under älven till Götaleden och sedan vidare till väg E6 vid Kallebäcksmotet. En första etapp skulle kunna utgöras av kopplingen mellan Lundbyleden och Stigbergstorget och trafikeras av spårtrafik och eventuellt även biltrafik. I skissen nedan redovisas att bron från trafikplatsen vid Inlandsgatan i så fall skulle dyka ned i tunnel strax öster om planområdet. Några beräkningar av den trafikmängd som det då skulle kunna bli fråga om på bron har inte gjorts, osäkerheterna är alldeles för stora. (I en tidigare idéstudie utförd av Vägverket redovisas att med en fullständigt utbyggd Centrumled från Hisingen till Kallebäcksmotet prognostiseras leden här få en trafikmängd om ca 70 000 fordon per vardagsdygn).



### Andra förändringar

Fortsatt exploatering på Älvstranden och i Göteborgsområdet i övrigt, planerade utbyggnader av vägnätet m m ger intrycket av en fortgående trafik tillväxt där planens trafikförutsättningar borde ha haft en betydligt längre tidshorisont än de 5-10 år som nu studeras.

Viktiga faktorer talar emellertid också för dämpningar av biltrafiken. Den viktigaste är planeringen inom K2020 för en kraftigt ökad kapacitet och kvalitet i kollektivtrafiken. Planering pågår också för att på sikt avlasta Lundbyleden och flytta ut särskilt den tunga trafiken till utanförliggande trafikstråk. Vidare diskuteras möjligheterna till annan lokalisering av Hamnbanan.

Sammantaget bedöms de vid olika analyser av trafikens störningar använda trafikförutsättningarna i stort sett spegla en framtida "värsta-trafiksituation".

Banverket har startat arbetet med en järnvägsutredning för ökad kapacitet genom dubbelspår på Hamnbanan på sträckan Pölsebo – Eriksbergsmotet. Banverket kommer tillsammans med Vägverket att göra en genomförbarhetsstudie för Lundbyleden och Hamnbanan på sträckan Eriksbergsmotet – Kvillebangården.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Dag- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ceresgatan. Avlopps nätet ska utformas med duplikatssystem.

### Dagvatten

Sannegården har redan idag stora hårdgjorda områden. All nyexploatering och nyplanering bör dock innefatta dagvattenrening utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.

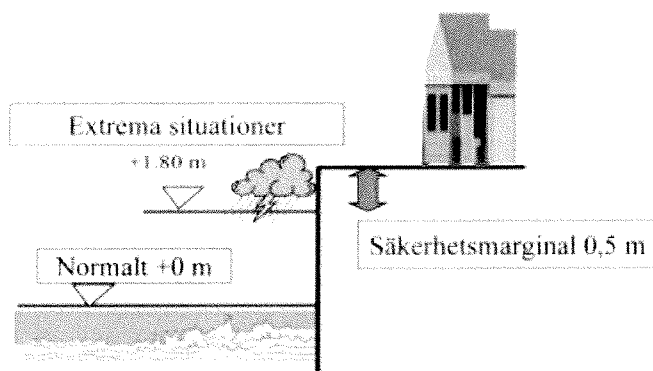
Dagvatten från parkeringsytor och vissa andra hårdgjorda ytor innehåller föroreningar.

Detaljplanen föreskriver att oljeavskiljare ska finnas vid utlopp från handelsparkeringen. Om möjligt anläggs också kompletterande oljeavskiljare strax innan allt dagvatten från området når älven. Dagvattenbrunnar ska markeras inom handelsområdets parkering och helst även i parkeringsgaraget.

Reningsvåtmarker och öppna vegetationsbeklädda sk svackdiken ska anläggas vid trafikmotet i väster och om möjligt på grönytorna väst och norr om den nya parkeringen.

För dagvattenhantering kring föreslagen bensinstation gäller särskilda krav vilka regleras i Miljöbalken och Förordningen om miljöfarlig verksamhet.

Plankartan reglerar lägsta golvnivå överkant färdigt golv samt öppningar i fasader till +12,8 m över kommunens nollplan. Källare ska utföras med vattentät konstruktion under denna nivå. Plankartan har föreskrivna marknivåer vid kajer samt infarter till garage.



Säkerhetsmarginalen försvinner om havsnivån höjs med 0,5 meter.

### Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. För att säkerställa tillgänglighet för Räddningstjänsten gäller att om höjden från uppställningsplats för bärbar utskjutsstege till fönsterkarm eller balkongräcke på översta våning överstiger 11 m ska särskild räddningsväg och uppställningsplats för maskinstege anordnas. Alternativt kan trapphusen utföras som Tr2 för att utgöra en enda utrymningsväg. Av praktiska skäl rekommenderas inte att utskjutsstege nyttjas för höjder över 9 meter.

En bärbar stege förutsätts inte behöva bäras mer än 50 meter i lätt terräng. Räddningsväg kan även behöva anordnas då avstånd från släckbil till angreppspunkt överstiger 50 meter.



## **El, tele och uppvärmning**

Nya bostäder går att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet.

För att klara elförsörjning för de nya verksamheterna och bostäderna krävs en utbyggnad med två transformatorstationer, en i området sydvästra del och en i områdets nordöstra.

Den föreslagna livsmedelsbutiken kommer att drivas av ICA. ICA Sverige bedriver ett rikstäckande energioptimeringsprojekt där projekt ICA Kvantum Sannegården är valt som ICA´s pilotprojekt. Syftet med såväl det övergripande arbetet som med pilotprojektet är att förutsättningslöst utvärdera så många parametrar som möjligt för att få ner den totala energianvändningen i en ICA butik.

Målsättningen är att energiförbrukningen för både fastigheten och butiken dramatiskt ska minska. Mål och fokusområden för energioptimering av butiksfastighet.

1. Sänka energiförbrukningen för livsmedelskyla.
2. Slopande av kylmedelskylare för livsmedelskyla.
3. 100% självförsörjande för värme.
4. 100% självförsörjande för komfortkyla.
5. Komma ner till Green Building krav eller bättre.

ICA bedömer Sannegårdsprojektet som ett synnerligen väl valt projekt då det i närområdet finns passivhus samt andra teknikutvecklande/effektiviserande exploatörer.

Projektet ICA Sannegården har även varit ett examensarbete på Chalmers där omhändertagande av överbliven kondensorvärme till närliggande bostadsområde föreslagits. Möjligheten att fullfölja förslaget i examensarbetet utreds tillsammans med Göteborgs Energi och de närliggande exploatörerna.

Utbyggt telenät finns i området.

## **Grundläggning**

Med hänsyn till jordlagerdjupen och jordlagrens sättningskänslighet måste alla bostadsbyggnader, centrumbyggnaden, handelsbyggnaden och restaurangpaviljongen förutsätts bli grundlagda på stödpålar till fast botten eller berg. För bensinstationen är valet av grundläggningsmetod mera osäkert i nuläget.

Där uppfyllning måste utföras inom kvartersmark måste fyllningstjockleken vid användning av tung fyllning begränsas till ca en halvmeter. Vid större uppfyllning måste troligen fyllning delvis utföras som lättfyllning och då speciellt inom sättningskänsliga partier såsom entréer, garageinfarter, ledningsanslutningar etc.

För val av lämpligt grundläggningsätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark måste kompletterande undersökningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

I samband med schaktning och grundläggningsarbeten ska regelbundna kontroller av främst rörelse och vibrationer utföras på byggnader i angränsande kvarter. Rörelsemätning ska också utföras i angränsande gator med hänsyn till risker för sättningar/hävningar som bla kan påverka befintliga ledningar och andra känsliga anläggningar. Vid schaktnings- och grundläggningsarbeten närmare Hamnbanan än 30 m ska rörelsemätningar m a p vertikal- och horisontalrörelser utföras även på denna.

## Stabilitetsförbättrande åtgärder

Stabiliteten mot hamnbassängens nordöstra hörn är inte acceptabel. Stabiliteten kan antingen förbättras genom utvidgning av kajkonstruktionen på den östra sidan av hamnbassängen och del av bassänggaveln eller genom utläggning av tryckbank i hamnbassängen. Som underlag för val av åtgärd och för verifikation av beräkningar ska kompletterande undersökningar bestående av både djup- och hållfasthetsbestämningar inom framförallt berörd del av vattenområdet utföras. Dimensionering av stabiliseringsåtgärder ska ske så att tillfredställande stabilitet för minst detaljerad utredning och nyexploatering enligt Skredriskkommissionens anvisningar (Rapport 3:95) uppnås.

## 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 mm.

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, ÖP99.

### Ställningstagande till miljökonsekvenser

Göteborgs Stad har genomfört en behovsbedömning enligt Miljöbalken 6 kap, 11§. Behovsbedömningen har kommunicerats med Länsstyrelsen. I bedömningen konstateras att följande miljöfaktorer innebär att genomförande av detaljplanen medför betydande miljöpåverkan:

- Buller och vibrationer
- Risker med transport med farligt gods

### Buller

Den framtida bullersituationen har beskrivits i en separat underlagsrapport Trafikbullerutredning (2009-05-20). Nedan ges en sammanfattning av resultaten i rapporten och en bakgrund till hur bullerutredningen genomförts.

#### *Förutsättningar, riktvärden och tillämpning*

Bullerutredningen har utgått från prognoser (ca år 2020). Beräkningarna av trafikbuller har utförts för bil-, tåg-, buss- och spårvagnstrafik både för ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Beräkningarna har utgått från förutsättningar avseende dels trafiken och dels planerad bebyggelse inom planområdet.

Vad gäller den planerade bebyggelsen har ett antal planlösningar – lokalisering, utformning och höjder för byggnadskroppar – testats med avseende bl a på bullerförhållandena. De figurer med resulterande ljudnivåer som redovisas i Trafikbullerutredningen är baserade på den illustrationskartan, se s14, som framkommit efter dessa tester. Illustrationskartan utgör dock fortfarande bara ett exempel på hur planen med dess bestämmelser skulle kunna genomföras.

Som utvärderingsgrund har legat såväl riksdagsbeslutet om riktvärden för trafikbuller (huvudregeln) och Boverkets allmänna råd för tillämpningen som Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Detaljplanen har i enlighet med Boverkets

allmänna råd bedömts innehålla sådan bebyggelse i centrala delar av städer och/eller längs kollektivtrafikstråk för vilken det är motiverat att medge avsteg från huvudregeln för buller.

*Detaljplanens konsekvenser för bullret vid illustrerade hus*

Den i illustrationskartan till detaljplanen redovisade bebyggelsen har lokaliserats och utformats med ambitionen att **fullt ut** klara Boverkets Allmänna råd.

Illustrationskartan redovisar ett tiotal byggnader för bostadsändamål eller speciella former av boende.

Fem av byggnaderna (Solhusen) ligger inne på "gården" och skyddas av omgivande byggnader åt väster, norr och öster. För dessa fem byggnader klaras de generella riktvärdena, den ekvivalenta ljudnivån över dygn utomhus blir alltså högst 55 dBA.

Vid lamellhusen (Loggiahusen) inom planområdets norra och östra delar överskrids på den bullriga sidan 55 dBA. Ljudnivåer upp till 65 dBA har beräknats längs det norra husets norrfasad. Dessa lamellhus har emellertid bullerskyddade sidor som till avsevärd del är tysta (högst 45 dBA i ekvivalent ljudnivå) eller i övrigt är ljuddämpade (45-50 dBA). Samtliga bostadsrum är i föreliggande planlösning orienterade åt dessa tysta eller ljuddämpade sidor.

De två byggnaderna åt nordväst och väst (Centrumhuset och Västra Lotten) har speciella utformningar med olika former av ensidigt riktade lägenheter. I huset i nordväst (Centrumhuset), som innehåller vårdcentral och bostäder med särskild service, har längs västfasaden olika former av verksamheter förlagts. Vid bostäderna, som är ensidigt riktade åt öster, redovisas ljudnivåer som understiger 55 dBA. Det västligaste lamellhuset (Västra Lotten) är utformat med en loftgång åt norr och med samtliga bostadsrum orienterade från loftgången, mot söder. Även här understiger ljudnivåerna 55 dBA, i flertalet punkter underskrids också 50 dBA.

Punkthuset i väster innehåller två sammanfogade huskroppar: en västlig del i 7 våningar och en östlig del i 12 våningar. I den västra huskroppen finns åt väster tre lägenheter per våningsplan och i den östra fyra lägenheter per våningsplan. Båda huskropparna har loftgång åt väster. För den västra huskroppen har i beräkningarna loftgången förutsatts ha en tät vägg åt väster, dvs. dubbla ytterfasader. För den östra huskroppen har loftgången förutsatts vara öppen, alltså ingen tät vägg.

För den västra huskroppens norra och mellersta lägenheter klaras de generella riktvärdena, den ekvivalenta ljudnivån över dygn utomhus blir alltså högst 55 dBA vid bostädernas alla fasader. För den södra lägenheten överskrids på den bullriga sidan 55 dBA, här har ljudnivåer upp till 65 dBA beräknats. Lägenheten har emellertid en ljuddämpad (45-50 dBA) sida in mot gården.

För den östra huskroppens norra lägenhet överskrids 55 dBA. Fasad åt väster avses dock utföras utan fönster alternativt med ej öppningsbara fönster. För fönster i norrfasaden riktat åt öster har ljudnivåer upptill 60 dBA beräknats. Lägenheten har emellertid också en ljuddämpad (45-50 dBA) sida åt öster, söder om "utbyggnaden". I denna lägenhet har därmed två av tre rum fönster som kan öppnas mot tyst eller ljuddämpad sida men ett av rummen saknar denna möjlighet (gäller i sammanlagt sju våningsplan). För de mellersta lägenheterna överskrids på den bullriga sidan 55 dBA. Vid fasad åt väster har ljudnivåer upp till 61 dBA beräknats, men lägenheterna har också en ljuddämpad (45-50 dBA) sida åt öster. För den södra lägenheten överskrids på de bullriga sidorna 55 dBA och i fasad åt väster har ljudnivåer upp till 63 dBA beräknats. Denna lägenhet har ljuddämpade (45-50 dBA) sidor åt söder och öster.

Inomhusriktvärdena klaras med lämplig utformning av fasader och fönster. I vissa fall kommer fönster med mycket god ljudisoleringsförmåga att erfordras.

Boverkets Allmänna råd klaras därmed **fullt ut för samtliga lägenheter** med hus lokaliserade och utformade enligt illustrationskartan. Andelen bostadsrum som kommer att sakna möjlighet att öppna fönster mot tyst eller ljuddämpad sida underskrider 1 % av samtliga bostadsrum.

Sammanfattningsvis har de avsteg från god ljudmiljö som de Allmänna råden tillåter kunnat nedbringas till ett minimum, genom valet av okonventionella tekniska lösningar och styrd lägenhetsplanering.

#### *Planbestämmelser*

Med dessa utgångspunkter har följande bestämmelser avseende buller och vibrationer preciserats (bestämmelser för bostäder gäller även äldreboende). Av de 6 punkterna gäller de 2 översta enligt BBR. Övriga 4 har tagits in som planbestämmelser.

- *Fasad i hus eller våningsplan som används för bostad skall utföras så att ljudtrycksnivån inomhus från ljudkällor utomhus inte överstiger 30 dBA i ekvivalent ljudnivå respektive 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid.*
- *Fasad i övriga hus eller våningsplan skall utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dBA.*
- *Om den ekvivalenta ljudnivån vid någon fasad för bostäder överstiger 60 dBA skall fasad utföras så att ljudtrycksnivån inomhus från ljudkällor utomhus inte överstiger 26 dBA i ekvivalent ljudnivå respektive 41 dBA i maximal ljudnivå nattetid (ljudklass B).*
- *Om den ekvivalenta ljudnivån vid någon fasad för bostäder överstiger 55 dBA skall fönster i minst hälften av bostadsrummen kunna öppnas mot sida med högst 50 dBA, om detta ej är tekniskt möjligt tillåts högst 55 dBA i maximalt 5 % av det totala antalet lägenheter.*
- *På uteplats får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA. Detta gäller endast för en uteplats per lägenhet.*
- *Vibrationsnivån i sovrum skall inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.*

#### **Risker**

Riskberäkningar har genomförts utifrån den föreslagna användningen av området och med av Banverket levererade uppgifter avseende transporterade mängder av farligt gods. I beräkningarna har hänsyn tagits till en möjlig fördubbling av godstrafiken till ca 150 tåg per dag som är gränsen för vad som är möjligt utan att Marieholmsbron byggs om.

I risksammanhang skiljer man mellan individrisken och samhällsrisk. Individrisken beräknas för varje plats inom området och anger hur farligt det är att vistas på olika platser. Samhällsrisk anger den sammanräknade risken för befolkningen i hela området och är ett mått på riskkällans (Hamnbanans) farlighet.

Följande slutsatser kan dras från beräkningarna:

- Individrisken inom detaljplaneområdet är acceptabel utan vidare åtgärder.
- Nivån på samhällsrisken är sådan att det bör undersökas vilka rimliga skyddsåtgärder som kan vidtas. Efter att dessa åtgärder är genomförda bedöms risknivån bli tolerabel.

Nedan ges en lista med åtgärder som bör genomföras. Åtgärdernas riskreducerande effekt förklaras kortfattat. Vissa åtgärder är tagna från Översiktsplanen för Göteborg, fördjupad för sektorn transporter av farligt gods från 1997. Dessa åtgärder ingår i den utformningen av ny bebyggelse som förutsätts för att ett skyddsavstånd av 80 m till bostäder ska gälla och förutsatts genomföras i alla nybyggda områden nära farligt godsleder. Dessa är markerade med (FÖP) och medtas här enbart för fullständighetens skull.

1. Byggnader skall utföras med sammanhållen betongstomme (FÖP).  
Åtgärden minskar risken att människor omkommer eller skadas i explosioner till följd av att byggnader raseras.
2. Obrännbart material i fasaden (FÖP).  
Åtgärden minskar risken att en brand vid järnvägen sprider sig till bebyggelsen.
3. Nödutgångar skall inte vetta direkt mot järnvägen.  
Människor som utrymmer en byggnad vid en olycka på Hamnbanan skall komma så långt bort från faran som möjligt.
4. Butiksbyggnaden skall utformas så att entréer till butikerna mynnar mot en inbyggd entréyta. Entréer från entréytan till parkeringsplatsen får inte vara riktade direkt mot Hamnbanan och skall förses med automatiska dörrstängare,  
Vid entréer till butiker kan människors upphållstid bli längre än på ytor som enbart används för förflyttning. Åtgärden syftar till att människor som vistas utanför butikerna skall ha ett fullgod skydd mot olyckor med farligt gods på Hamnbanan.
5. Friskluftsintag på byggnaderna skall anordnas så långt från leden som rimligt möjligt.  
Åtgärden minskar risken att ett utsläpp av giftiga gaser vid en olycka på Hamnbanan tränger in i byggnaderna i banans omgivning.
6. Längs Hamnbanan skall en vall anläggas som hindrar farliga vätskor från att sprida sig mot planområdet (FÖP).  
Vid en olycka på Hamnbanan skall brandfarliga vätskor inte kunna sprida sig till den angränsande parkeringsplatsen för att sedan antändas där.

Bestämmelse om skyddsvall är med i detaljplanen.


## Medverkande


Detaljplanen har upprättats av Norconsult med planeringsarkitekt Camilla Lidholm som uppdragsansvarig. Planarbetet har skett i samarbete med arkitekt Anders Svensson på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

## Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

  
Kenneth Fondén  
Planchef

  
Anders Svensson  
Arkitekt

  
Camilla Lidholm  
Norconsult



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

Antagen av ~~BN~~/BN den 16/6 2009  
§ 304 / AC  
Laga kraft den 13/7 2010. I/MKF

### Planhandling

2008-12-02, rev 2009-06-16  
FN Diarienummer: 1204/07  
Plannummer: (FIIa 4990)

### Exploateringsavdelningen

Johan Gerremo  
Telefon: 031-368 10 64  
E-post: johan.gerremo@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Sannegården Centrum inom stadsdelen Sannegården 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. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Sannegården centrum. Detaljplanen upprättas i samarbete med Älvstranden Utveckling AB som är att betrakta som exploatör. Älvstranden Utveckling AB har vidare bildat ett konsortium tillsammans med JM AB och Riksbyggen ekonomiskförening för att genomföra den planerade byggnationen. Syftet med planen är att skapa en möjlighet att uppföra cirka 300 lägenheter i flerbostadshus, en vårdcentral samt viss andel lokaler för verksamheter.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3:e kv. 2008
Utställning	4:e kv. 2008
Antagande	2:a kv. 2009
Laga kraft	3:e kv. 2009

Anläggningsarbeten för gator och allmänna va-ledningar beräknas bli påbörjade under 2009, byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till årsskiftet 2009/2010.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. 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 detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Markägoförhållanden mm**

Marken inom planområdet ägs till största delen av Älvstranden Utveckling AB, genom sitt dotterbolag Norra Älvstranden Utveckling AB, samt Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

På kommunens fastigheter finns följande markupplåtelse:

Inom fastigheten Sannegården 734:9 finns nyttjanderätter avseende parkering.

### **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.

Exploatören ska dock svara finansiering av den allmänna platsmarken, vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

### **Vattenområde**

Kommunen ansvarar för den del av Sannegårdshamnen som i detaljplanen utgör vattenområde.

### **Avtal**

Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska ett genomförandevaltal träffas mellan kommunen och exploatören avseende detaljplanens genomförande.

Avtalet ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse – allmän plats mark och kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar, tryckbank, skyddsvall, m.m. Avtalet ska även reglera eventuell upplåtelse av bostäder med särskild service.



## Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats inom fastigheten Sannegården 734:130, vilken ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB.

### Fastighetsbildning

Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Del av kommunens fastighet Sannegården 734:9, som utgör kvartersmark söder om Ceresgatan, kan styckas av till tre separata fastigheter för bostäder, handel respektive parkering.

Del av kommunens fastighet Lindholmen 735:448, i nordöstra delen av planområdet, kan styckas av till en ny fastighet för bensinstation.

Del av kommunens fastighet Lindholmen 735:448, som enligt detaljplanen ingår i kvartersmarken för handel i nordöstra delen av planområdet, ska genom fastighetsreglering föras över till Sannegården 734:130.

Del av kommunens fastighet Rambergsstaden 733:254, som enligt detaljplanen ingår i kvartersmarken för bostäder, restaurang eller handel i sydvästra delen av planområdet, ska genom fastighetsreglering föras över till Sannegården 734:130.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan flera fastigheter styckas av för bostäder beroende på upplåtelseform samt hur många bostadsrättsföreningar som avses att bildas. Vidare kan nya fastigheter styckas av för butiksbyggnaden i norra delen av planområdet respektive centrumhuset i västra delen av planområdet.

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Planen möjliggör bildandet av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (s.k. 3D-fastigheter och 3D-utrymmen). Tredimensionella utrymmen som utgörs av kvartersmark under/över allmän plats betecknas med användningsbestämmelse inom parentes, t.ex. (B).

Vidare kan även separata 3D-fastigheter bildas inom kvartersmarken för de olika ändamålen, bostäder, handel, m.m. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildandet av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar m.m. Det är också möjligt att inrätta sk 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

För att den tredimensionella fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projekteringen av byggnaderna. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

## Gemensamhetsanläggningar

Under bostadskvarteren, markerat med **g** och ringskraffering på plankartan, i den centrala delen av planområdet ska gemensamhetsanläggning bildas för gemensamt parkeringsgarage samt överliggande gård. Samtliga blivande fastigheter inom kvartersmarken för bostäder, med undantag från "västra lotten", ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:13 (boendeparkering för bostadsrättsföreningarna i Östra Sannegårdshamnen) kan omprövas så att området för parkering, markerat med **P** och **g** på plankartan, i planområdets sydöstra del införlivas. Omprövningen av Sannegården ga:13 innebär en ersättning av det befintliga arrendet för parkering.

Vid en eventuell avstyckning av en separat fastighet för bensinstation, i nordöstra delen av planområdet, ska gemensamhetsanläggning bildas för gemensam infart för bensinstation och parkering. Området är markerat med **g** på plankartan.

För sophantering i området ska en gemensamhetsanläggning bildas för sopsug. Det femte "solhuset", i södra delen av planområdet, kan eventuellt anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Sannegården ga:25 (sopsug för Östra Sannegårdshamnen). På samma sätt kan den "Västra lotten" eventuellt anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Sannegården ga:10 (sopsug för Västra Sannegårdshamnen).

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa gemensamhetsanläggningar (se ovan).

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

## Servitut och ledningsrätt

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa servitut (se ovan).

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, ska säkerställas med servitut alternativt ledningsrätt. Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge. I sydöstra delen av planområdet säkerställs befintliga fjärrvärmeledningar och i den sydvästra delen säkerställs befintliga va-ledningar.

Följande ledningar är aktuella i de olika u-områdena: Ceresgatan/Miraallén avser befintlig fjärrvärmeledning, Ceresgatan/Sannegårdsgatan avser befintlig dagvattenledning och vid den nya byggrätten för bensinstation i nordöstra delen av planområdet avses nya el-ledning.

Inom område som på plankartan markerats med **E** ska två transformatorstationer uppföras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

## Vattendom

Den geotekniska utredningen av området påvisar att stabilitetsförbättrande åtgärder i form av en mindre tryckbank behöver anläggas i inre delen av Sannegårdshamnen, se avsnittet om geoteknik nedan.

Det är kommunens uppfattning att den planerade tryckbanken inte påverkar, varken allmänna eller enskilda intressen. Kommunen gör bedömningen att åtgärden inte heller är vattendomspliktig.

Exploatören ska ta fram ett underlag som beskriver den planerade åtgärdens omfattning och under planarbetet stämma av åtgärden med länsstyrelsen. Vidare ska exploatören lämna in en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken. Exploatören ansöker om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Ledningsägare inom planområdet ska ansöka om ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Angöring till området sker norrifrån, från Lundbyleden via Eriksbergsmotet och Cronackergatan. Österifrån sker angöring via Polstjärnegatan och Stenbocksgatan.

### **Gator**

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny kvartersstruktur skapas. Cronackergatan byggs om och flyttas till ett nordligare läge och en ny cirkulationsplats anläggs som ersättning till den befintliga trevägskorsningen med Sannegårdsgatan. En ny lokal-gata anläggs i den centrala delen av planområdet. I östra delen av planområdet rustas Stenbocksgatan upp.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

### **Gång- och cykelvägar**

Huvudstråk för gång- och cykeltrafiken är inom planområdet är förlagda till Cronackergatan, Stenbocksgatan och Ceresgatan. Mellan centrumhuset och det västra punkthuset anläggs vidare en gångtrappa.

Åtgärderna i gång- och cykelnätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

### **Park och kaj**

I planområdet södra del anläggs en större "strandpark" samt en anslutning till befintliga kajer på västra respektive östra sidan av Sannegårdshamnen som avslutning mot hamnbassängen.

Åtgärderna inom park- och kajmarken kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

## Torg

I den centrala delen av planområdet, mellan bebyggelsen och "strandparken" anläggs en ny torgyta.

Åtgärderna inom torgmarken kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

## Parkering

Exploatören ska för bostäderna i centrala delen av planområdet samt centrumhuset i västra delen av planområdet iordningställa erforderlig parkering för boende i garage under byggnaderna. För byggnaden längst i väster ska parkering för boende anordnas som markparkering.

För handelsetableringen ska exploatören iordningställa erforderlig parkering för kunder direkt norr om butiksbyggnaden. Personalparkering för butiksanläggningen kan anordnas i planområdets östra del bredvid den blivande bensinstationen.

Parkering för besökande i området anordnas som korttidsparkering i form av kantstensparkering utmed lokalgatorna.

Befintliga parkeringsplatser i sydöstra delen av planområdet, tillhörande Bostadsrättsföreningarna vid östra Sannegårdshamnen samt Göteborgs Parkerings AB, ersätts med motsvarande antal direkt öster om det nya punkthuset, samt inom befintligt parkeringsområde (detaljplan II4784) öster om Miraallén.

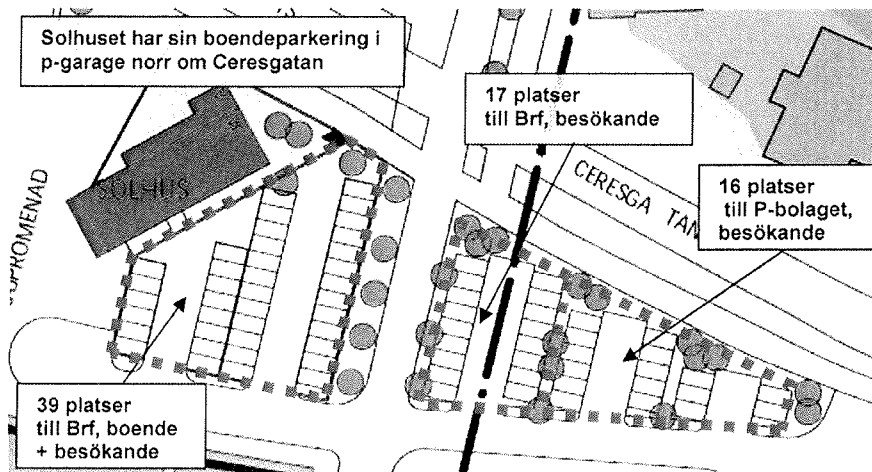


Bild: Förslag till parkeringslösning för bostadsrättsföreningarna i östra Sannegårdshamnen

## Kollektivtrafik

Ceresgatan som skär tvärs igenom planområdet är endast öppen för kollektivtrafik. I dagsläget trafikeras gatan med stombuss, men i framtiden kan det bli aktuellt med spårbunden trafik. Utrymme för en ny hållplats finns i östra delen av planområdet.

Åtgärderna inom kollektivtrafikmarken kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god. Samtliga flerbostadshus kommer att förses med hiss.

## Vatten och avlopp

Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns utbyggt i Ceresgatan och Stenbocksgatan. Nya allmänna va-ledningar kommer att anläggas i de nya gatorna. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsägarna ska beakta att vid trädplantering gäller som grundregel ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning. Avsteg från grundregeln kan göras i endast speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärr ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Inom området för huvudgata måste allmänna va-ledningar läggas om i samband med exploateringen inom planområdet. Vidare inom området för huvudgata, där den nya sträckningen av Cronackergatan förläggs, kan den befintliga pumpstationen, nedgrävd i marken, tas ur bruk då den inte kommer att fylla någon funktion för den kommande bebyggelsen.

Åtgärderna avseende va-anläggningarna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

## Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet ska om möjligt fördröjas inom kvartersmark i till exempel stenmagasin innan det avleds till allmän dagvattenledning. Inom området för huvudgata, markerat med **b<sub>2</sub>** på plankartan, ska svackdiken anordnas för att omhänderta och fördröja trafikdagvatten. Vaghållaren ansvarar för framtida drift och skötsel av anläggningen. Så stora grönytor som möjligt bör eftersträvas för att möjliggöra för infiltration av dagvattnet.

Åtgärderna avseende dagvattenanläggningarna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

## Avfallshantering

Ett sopsugsystem kommer att anläggas inom området. Det femte "solhuset", i sydöstra delen av planområdet, kan eventuellt anslutas till den befintliga sopsugsanläggningen för östra Sannegårdshamnen. På samma sätt kan den "västra lotten" anslutas till befintlig anläggning för västra Sannegårdshamnen.

## Uppvärmning

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme från befintliga ledningar i Stenbocksgatan. Fjärrvärmenätet behöver eventuellt kompletteras något.

## **Ei**

För elförsörjningen inom planområdet behövs två stycken transformatorstationer. En ny station placeras i västra delen av planområdet bakom punkthusen och en ny station placeras i östra delen av planområdet i anslutning till den nya bensinstationen.

## **Tele**

Teleledningar finns utbyggt inom allmänplats, Ceresgatan.

## **Markmiljö**

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet som visar att det finns förorenade massor som måste tas om hand. För att närmare klargöra förorenings-situationen behöver kompletterande miljötekniska markundersökningar genomföras inom de delar av planområdet som avses att bebyggas.

Inför och under byggtiden inom planområdet ska exploatören samråda med kommunens miljöförvaltning, som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken, angående hanteringen av den förorenade marken. Vidare ska exploatören ta fram en åtgärdsplan avseende sina arbeten. En miljökontrollant ska närvara vid markarbetena i området.

## **Geoteknik**

Översiktliga geotekniska undersökningar har tidigare utförts i olika skeden och täcker väl behovet som underlag till detaljplanen i merparten av området. Kompletterande undersökningar har även genomförts av exploatören under planarbetet. Dock kan de geotekniska förutsättningarna inom planområdet behöva utredas ytterligare, genom kompletterande undersökningar, i samband med detaljprojektering av såväl bebyggelsen inom respektive kvarters som för gator och ledningar.

## **Stabilitet**

Den geotekniska utredningen avseende stabiliteten i området visar på att stabiliteten mot hamnbassängens västra delen är tillfredsställande medan stabiliteten mot hamnbassängens nordöstra hörn inte är acceptabel. Stabilitetsförbättrandeåtgärder bör därför vidtas, vilket lämpligen sker genom utvidgning av kajkonstruktionen på den östra sidan av hamnbassängen och del av bassänggaveln alternativt genom utläggning av en tryckbank i hamnbassängens inre del, inom område markerat med **W<sub>2</sub>** på plankartan.

Som underlag för val av åtgärd och för verifikation av beräkningar skall kompletterande undersökningar bestående av både djup- och hållfasthetsbestämningar inom framför allt berörd del av vattenområdet utföras. Dimensionering av stabiliseringsåtgärder skall ske så att tillfredsställande stabilitet för minst detaljerad utredning och nyexploatering enligt Skredkommissionens anvisningar (Rapport 3:95) uppnås. Förstärkningen bör utföras innan byggnationen av de byggrätter och anläggningar som ligger närmast hamnbassängen startar. Schaktnings- och pålningsarbeten för övriga byggnader och anläggningar inom planområdet kan utföras parallellt med anläggandet av tryckbanken.

Exploatören ansvarar för att underlag över de stabilitetsförbättrande åtgärderna tas fram och att förslaget till åtgärder, under planarbetet, stäms av med länsstyrelsen. Vidare ska exploatören lämnas in en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. Exploatören ska också upprätta ett kontrollplan för framtida bevakning och underhåll av åtgärderna i vattenområdet.

De stabilitetsförbättrande åtgärderna ska projekteras och iordningställas av exploitören. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt framtida drift och underhåll kommer att regleras i avtal enligt ovan.

### **Grundläggning**

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska resultaten. Det innebär att alla bostadsbyggnader, centrumbyggnaden, handelsbyggnaden samt restaurangbyggnaden förutsätts bli grundlagda på stödpålar till fast botten eller berg. För val av lämplig grundläggnings-sätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, måste kompletterande sonderingar och provtagningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten i området. Regelbundna kontrollmätningar avseende jordrörelser, vibrationer och porttryck ska utföras på byggnaderna i de angränsande kvarteren. Rörelsemätningar bör även utföras i de angränsande gatorna med hänsyn till risken för sättningar/hävningar.

### **Buller**

Se planbeskrivningens konsekvensbeskrivning.

### **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Risk**

En skyddsvall, cirka en meter hög, ska anläggas mellan hamnbanan och den nya sträckningen av Cronackergatan, inom området för huvudgata markerat med **skydd<sub>1</sub>** på plankartan. Syftet är att säkerställa att farliga vätskor, vid en olycka på hamnbanan, inte sprider sig in mot planområdet.

Åtgärderna inom området för skyddsvallen kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan. Utförandet av skyddsvallen ska vidare ske i samråd med Banverket, Göteborg Vatten och Göteborg Energi.

För den planerade butiksbyggnaden, i norra delen av planområdet, ska entréer utformas så att dessa mynnar mot en inbyggd entréyta. Entréer från entréytan till parkeringsplatsen får inte vara riktade direkt mot hamnbanan och ska vidare förses med automatiska dörrstängare. För all bebyggelse, närmre än 100 meter från hamnbanan, gäller att inga nödutgångar ska vara vända direkt mot järnvägen, friskluftsintag ska anordnas så långt från leden som möjligt. Syftet med åtgärderna är att minimera riskerna vid en olycka på hamnbanan.

Åtgärderna för butiksbyggnaden samt övriga byggnader ska bekostas och iordningställas av exploitören eller de blivande fastighetsägarna.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett antagande av detaljplanen innebär för kommunen en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär detta. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

#### Utgifter

Kommunen, genom fastighetsnämnden, erhåller en utgift för sin del av de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet, avseende det femte "solhuset" i sydöstra delen av planområdet. Vidare har kommunen, genom fastighetsnämnden, en utgift i form av iordningställande av parkeringsplats, i sydöstra delen av planområdet, som ersättning till de befintliga bostadsrättsföreningarna i Östra Sannegårdshamnen. I övrigt erhåller kommunen inga utgifter till följd av exploateringen inom planområdet.

#### Inkomster

Kommunen erhåller en intäkt till följd av försäljning av kvartersmarken i sydöstra delen av planområdet, det femte "solhuset".

### Planekonomi och finansiering

Utgifterna för de kommunaltekniska anläggningar inom allmän plats hanteras i avtal mellan exploatören och kommunen, vilket innebär att exploateringen inte kommer att medföra några investeringskostnader för kommunen när det gäller kommunala gator, gång- och cykelvägar, park, va-ledningar, m.m. inom planområdet utöver kommunens andel.

Fastighetsnämndens utgift avseende sin andel av kommunaltekniken samt ersättningsparkering för befintliga bostadsrättsföreningar i Östra Sannegårdshamnen finansieras genom försäljningen av kvartersmark i den sydöstra delen av planområdet. Därav anses planekonomin vara god.

#### Framtida driftskostnader

Trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av gator, kollektivtrafikområde, gång- och cykelvägar samt skyddsvall.

Park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av park, kajer samt träbryggor inom vattenområde.

Lokalförsörjningsförvaltningen får ökade driftskostnader avseende bostäder med särskild service.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

#### Utgifter

Exploatören svarar för samtliga utgifter som uppkommer i samband med planens genomförande inom planområdet på såväl allmän plats som kvartersmark, med undantag av den kostnad som faller på kommunens andel avseende det femte "solhuset" i sydöstra delen av planområdet.

Det innebär bland annat att exploatören ska stå för kostnaderna avseende utbyggnad av gator, gång- och cykelbanor, park, kajer, träbryggor, va-ledningar, tryckbank, skyddsvall, m.m. inom planområdet, vilket regleras i avtal med kommunen. Vidare belastas



exploatören av utgifter så som eventuell flyttning av ledningar, marksanering samt viss fastighetsbildning.

Exploatören befrias från erläggande av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och avlopp inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.


Den mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

### **Inkomster**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet**

De blivande fastighetsägarna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom kvartermarken. Fastighetsägarna får utgifter för förvärv av mark och erforderlig fastighetsbildning avseende kvartermarken. Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av el, fjärrvärme, tele och sopsug. Anläggningsavgifter för va erläggs inte, se ovan Ekonomiska konsekvenser för exploatören.

  
Peter Junker  
Avdelningschef

  
Elisabet Gondinger  
Distriktschef

  
Johan Gerremo  
Handläggare