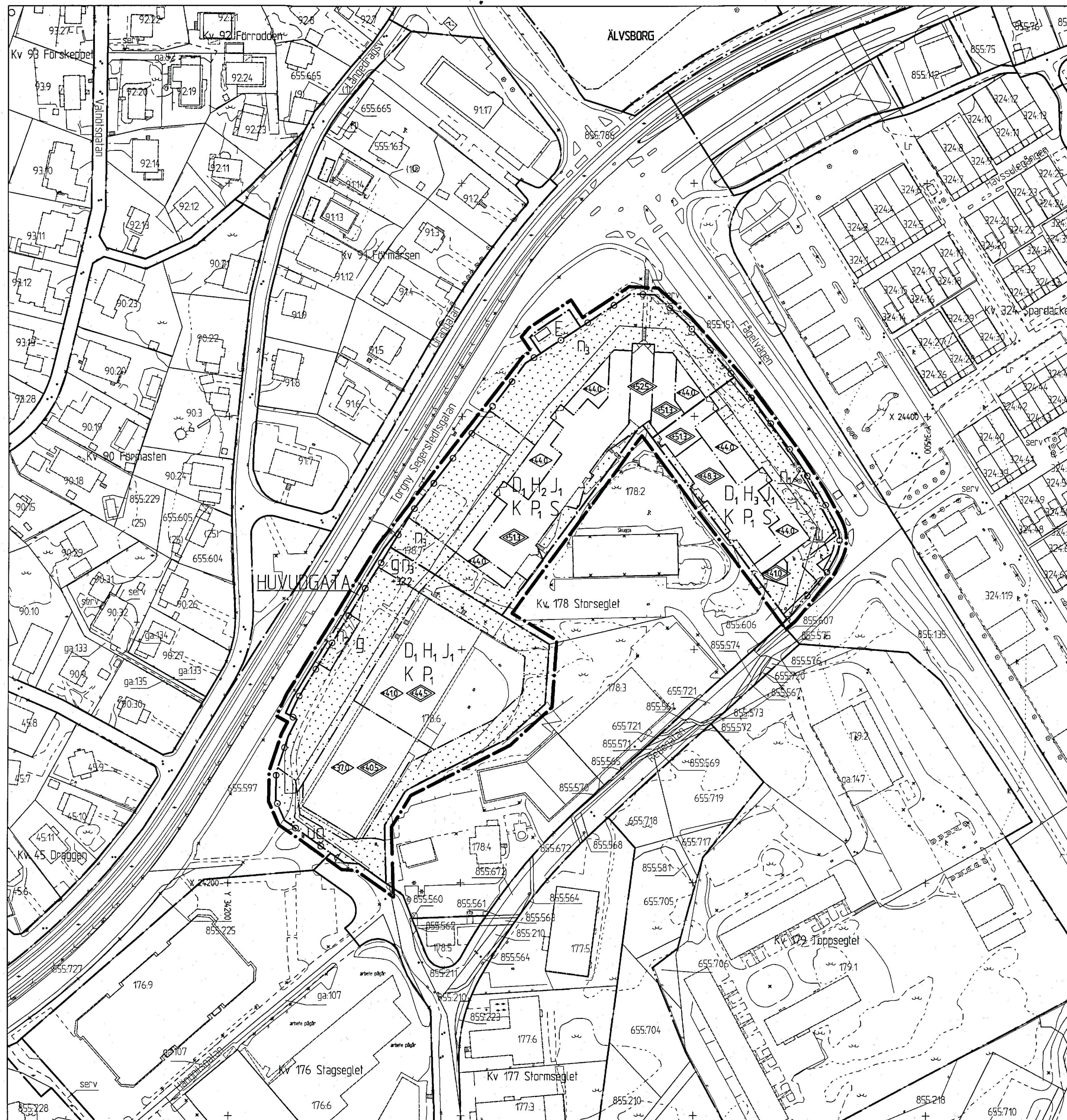




BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

— Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns

— Användningsgräns

— Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA Trafik mellan områden

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- D₁ Vård och friskvård
 - E Tekniska anläggningar
 - H₁ Handel, högst 2500 m² varav högst 1250 m² för livsmedel
 - H₂ Handel, högst 2500 m² ej livsmedel
 - H₃ Handel, högst 1000 m²
 - J₁ Ej störande industri
 - K Kontor
 - P₁ Parkering, endast källarplan
 - S Skola

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader får inte uppföras

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (tillfartsväg)

Skärmtak får anordnas över prickad mark i anslutning till entréer

4. MARKENS ANORDNANDE
- +0.0 Lägsta höjd över nollplanet
- Körbar tillfart får inte anordnas, bullerskydd får uppföras
- n₁ Gräsyta och plantering
 - n₂ Natur eller plantering
 - n₃ Natur eller plantering, ej parkering. Hårdgjord körväg och entréyta får ordnas

5. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- ◊+0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Ventilationsanläggningar och dylikt får överslaga denna höjd
- ◊+0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Ventilationsanläggningar och dylikt får överslaga denna höjd

För vård- och undervisningslokaler samt uteplatser till dessa ska riktvärden för trafikbuller, 55dB(A) ekvivalentnivå vid fasad respektive vid uteplatser, uppfyllas. Vård utan boende eller endast korttidsboende kan accepteras utan att riktvärden för buller vid fasad uppfylls.

För vård- och undervisningslokaler ska riktvärden för trafikbuller, 30dB(A) ekvivalentnivå inomhus, uppfyllas.

Eventuella bulleråtgärder ska utföras på kvartersmark.

Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras med radonskyddande konstruktion

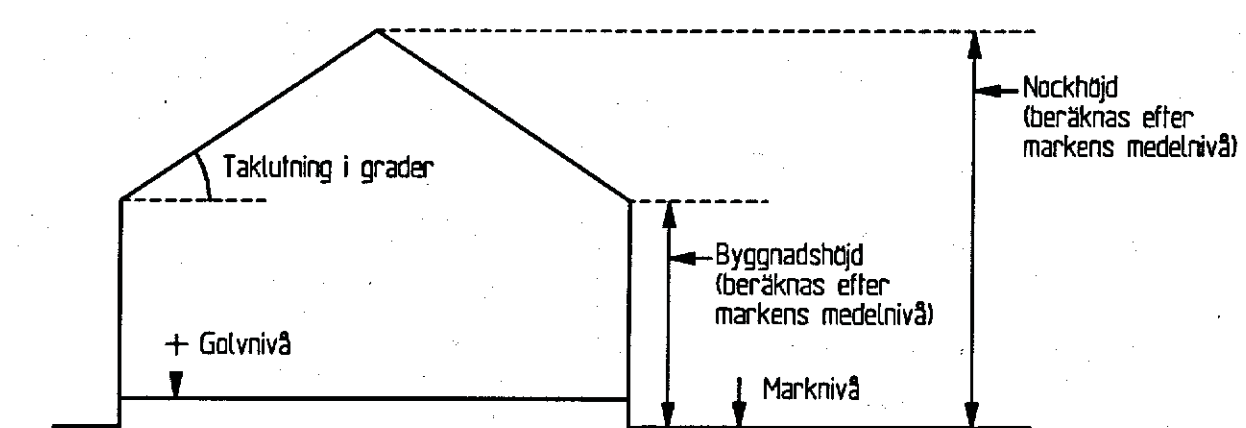
Vid nybyggnation ska fasadmateriell huvudsakligen vara tegel, puts eller trä

Dagvatten inom tomtmark ska omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjning i stenmagasin före eventuell avledning till till dagvattenförande ledning. Dränvatten får inte ledas till spillvattenförande ledning.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Lovplikt gäller för anordnande av uteplats till vård eller skola.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)

BN utställning 2006-11-28 § 672

BN antagande 2007-04-17 § 155

Laga kraft 2007-05-23 / Mtt

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Kartblad: 5034 DA, 5034 DD

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas

Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningkungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna

Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
HANDEL OCH KONTOR M.M. I DEL AV KV
STORSEGET
inom stadsdelen Älvsborg
i Göteborg

Göteborg 2006-11-28, rev 2007-04-17 Mtt

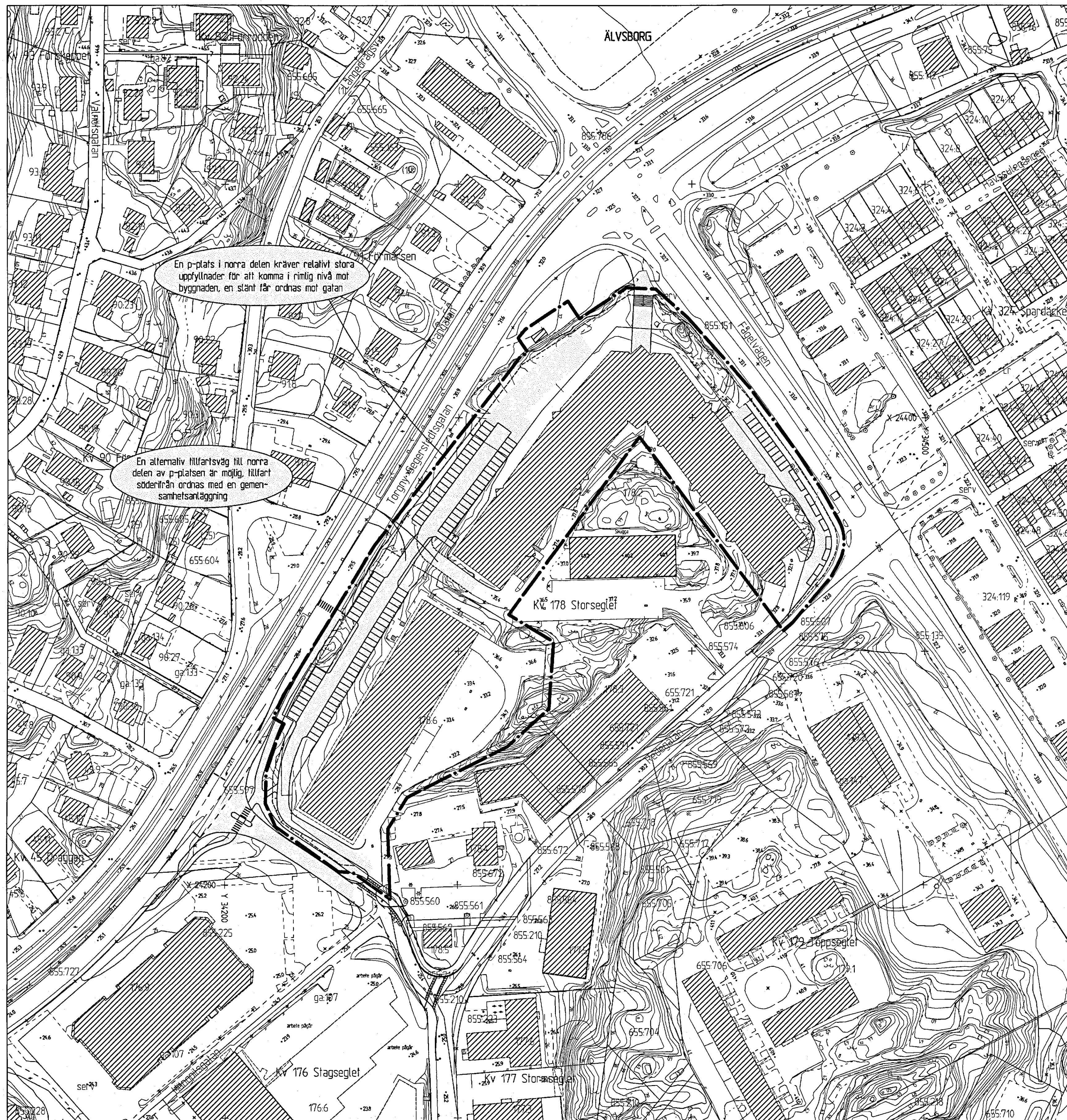
Malin Häggdahl
Plancher

Fredrik Söderberg
Planarkitekt

PLANKARTA

Filaa 4908

Cadritad av: Fredrik Söderberg



- BETECKNINGAR**
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
 - Fastighetsgräns
 - - - Förestagen fastighetsgräns
 - Illustrationslinje
 - Befintlig byggnad takkontur resp. fasadliv

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för
HANDEL OCH KONTOR M.M. I DEL AV KV
STORSEGLET
inom stadsdelen Älvsborg
i Göteborg**

Göteborg 2006-11-28, rev 2007-04-17 M.H.

Malin Häggdahl
Plancher

Fredrik Söderberg
Planarkitekt

Cadritad av: Fredrik Söderberg

ILLUSTRATIONSITNING

Filaa 4908

Filaa

4908

3 st

10 0 50 100m



MA

Antagen av E/BIN den 17/4 2007
§ 155 / AC
Laga beslut den 23/5 2007. MA

Detaljplan för

HANDEL OCH KONTOR M.M. I DEL AV KV STORSEGLET
inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet är att pröva en mer flexibel användning av byggnaderna inom planområdet, samt en utökning av fastigheterna. Planen innehåller inga nya byggrätter, bortsett från skärmtak och dylikt. Sedan tidigare planerad parkeringsplats på kommunens mark förs över till fastigheterna.

HANDLINGAR

Handlingarna består av planhandlingar:

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

och övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Program samt redogörelse för programsamråd
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget vid korsningen Torgny Segerstedts gatan – Fågelvägen, ca 6 km sydväst om Göteborgs centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar drygt 2 ha, Älvsborg 178:2 ägs av Platzer Fastigheter AB, Älvsborg 178:6 ägs av Taracaxum AB och Älvsborg 178:7, Älvsborg 655:597 samt Älvsborg 855:151 ägs av Göteborgs kommun.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 (ÖP 99) anger bl.a. att förutsättningarna för närhandel ska värnas och att kommunen ska vara restriktiv till handel vid sidan av planerade lägen. För aktuellt område anger ÖP 99 "Huvudsakligen arbetsplatser, kontor, industri, lager, hamn, partihandel m.m."

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna F 3173, laga kraft år 1957, F 3839, laga kraft år 1990 och F 4546, laga kraft 2001. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Enligt gällande detaljplaner är användningen begränsad till kontor och teleskola med möjlighet till övernattnng inom Älvsborg 178:2 och till industri och kontor inom Älvsborg 178:6.

I detaljplan F 4546 ingår en ny, ej genomförd, tillfart till det verksamhetsområde som kv Storseglet ingår i. Tillfarten ska ske genom att en korsning med Torgny Segerstedts gatan byggs, omedelbart söder om nu aktuellt planområde. Vidare ingår en ny parkeringsplats som ska byggas längs östra sidan om Torgny Segerstedts gatan, norr om ovan nämnd tillfart. Fastigheten Älvsborg 178:7 har bildats för detta syfte.

Program

Program för Älvsborg 178:2 har godkänts av byggnadsnämnden 2005-02-08. Programmet togs fram bland annat för att verksamheter som inte stämmer överens med ÖP 99 skulle prövas. De användningsområden som i programmet preliminärt bedöms som lämpliga är skola, kontor, ej störande industri, vård samt handel i begränsad omfattning. Även bostäder diskuterades i programmet, slutsatsen blev emellertid att det höghus som föreslogs bedömdes som svårt att acceptera ur stadsbildssynpunkt och att innan ett eventuellt detaljplanearbete för bostäder påbörjas så krävs ytterligare programstudier/utredningsarbete. Aktuell plan ska mot bakgrund av detta inte utformas så att möjligheterna till bostadsbebyggelse på Älvsborg 178:2 försämrats.

Mark och vegetation

Planområdets obebyggda delar består av grusytor, asfalt, gräs/vegetation och berg. Mot korsningen Fågelvägen – Torgny Segerstedts gatan reser sig en liten bergsformation. Olika sorters lövträd och sly återfinns i nordvästra delen av planområdet, mot Torgny Segerstedts gatan. Träden är sommartid så pass kraftiga att de döljer stora delar av byggnaderna.



Norra delen av planområdet sett från sydväst, med vegetation som döljer byggnaden



Ytan framför södra delen av planområdet är inte iordningställd och används för parkering

Geotekniska förhållanden och markradon

Inom planområdet utgörs undergrunden av berg i dagen. Området utgörs av normalradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

På fastigheten Älvsborg 178:2 (utanför planområdet) finns en känd fornlämning, VF 75. Fornlämningen utgörs av en stensättning, en grav från yngre bronsålder – järnålder. Den är enligt stadsmuseet väl bevarad och den ligger på ett bergskrön på gården, mellan huvudbyggnaden och parkeringsgaraget.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom Älvsborg 178:2 består av en huvudbyggnad som ursprungligen uppfördes för Televerkets vuxenutbildning samt för kontorsändamål. Den aktuella byggnaden har i huvudsak 4 våningar plus parkeringsgarage i källarplan. Höjden på bottenplanet, våningen över källargaraget, ligger på ca +35,9 m över nollplanet. Byggnaden upplevs som relativt otillgänglig genom att byggnadens mest synliga entré, från korsningen Torgny Segerstedts gatan – Fågelvägen, nås över två trappor över en liten bergvägg. Byggnaden nås emellertid i huvudsak från gårdssidan, där även tillfarten finns. Angöringspunkter för leveranser finns på gårdssidan av västra flygeln, respektive på östra gaveln. Även parkeringsgaraget i källarplanet nås genom en tillfart i östra gaveln.

Inom fastigheten finns även ett parkeringsgarage på gården, detta har två plan varav det översta är utan tak.



Gården till Älvsborg 178:2, öster om planområdet, parkeringsgaraget syns längst till vänster

Den befintliga bebyggelsen inom Älvsborg 178:6 består av en huvudbyggnad som trappas i ett steg med en högre del mot norr, höjdskillnaden motsvarar en våning. Byggnaden kan sägas ha 3 våningar om man räknar med källarplanen som till viss del ligger under mark. Golvhöjden på källarplanen är i den södra delen ca +27,7 och i norra delen +30,6. I den lägre delen mot söder finns ett parkeringsgarage i källarplan. Angöringspunkter för leveranser finns längs östra långsidan, mot gården. Entréer finns också från framsidan mot Torgny Segerstedts gatan. Byggnaden innehåller kontor bl.a. för stadsdelsförvaltningen.

Byggnaderna, i synnerhet den norra, är storskaliga med en karaktär som skiljer sig avsevärt från bebyggelsen i omgivningarna. I planområdets omedelbara närhet finns emellertid byggnader av liknande karaktär.

I nordvästra delen av planområdet finns en transformatorstation som ligger på vad som i gällande plan är betecknat som trafikändamål.



Gården till Älvsborg 178:6 med anöringspunkter till olika plan

Service

Fem F-6 skolor finns i stadsdelen. Högstadieskola finns i Påvelund och i Fiskebäck. Två friskolor, The English School of Gothenburg och Montessoriskolan Skäret, finns i stadsdelen.

I stadsdelen finns ett begränsat utbud av mindre livsmedelsbutiker, den närmast belägna centrumbildningen med ett stort utbud är Frölunda Torg.

Kollektivtrafik

Från planområdet finns det med buss och spårvagn goda kommunikationer mot centrala Göteborg samt mot Västra Frölunda.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att den tillåtna användningen blir mer flexibel; kontor, ej störande industri, skola, vård, parkering i källarplan samt handel i begränsad omfattning blir tillåtet. Fastigheterna utökas mot Torgny Segerstedts gatan och Fågelvägen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

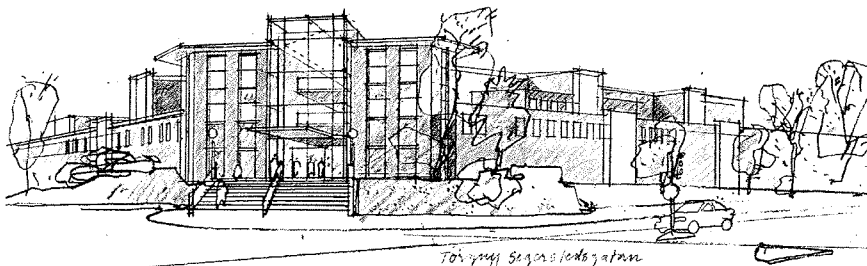
Planen innebär inga nya byggrätter, bortsett från skärmtak och dylikt. Tillåtna byggnads- och totalhöjder överensstämmer med gällande planer och med befintlig bebyggelse. Inga större förändringar av befintliga byggnader är planerade. Nya skärmtak kan bli aktuella att uppföra om nya entréer tas upp på framsidorna, mot gatorna. Vid eventuell nybyggnation ska fasadmateriell huvudsakligen vara tegel, puts eller trä.

Entrétrappan till den norra byggnaden börjar långt ut från fastigheten och ansluter till våningen över bottenplanet. Den bidrar till att entrén inte upplevs särskilt inbjudande och vacker och den tar också mark i anspråk som kan komma att utnyttjas för en framtida utökad korsning. Med en trappa som utformas mot marken, görs bredare och placeras närmare byggnaden kan entrén göras mer attraktiv och bättre inordnas i byggnaden.



Nuvarande entré till byggnaden i norra delen av planområdet

LILJEWALL
arkitekter ab



Skiss på hur entré skulle kunna ordnas, förändringen är dock inte aktuell i nuläget

Service

I och med att planen tillåter vård och friskvård, skola och handel kan servicen komma att förbättras i området.

Vad gäller handel är ytan begränsad på grund av att sådan verksamhet ger relativt stor trafikstring och parkeringsbehov. För norra byggnaden är ytan för handel begränsad till 1000 m² i östra flygeln. I västra flygeln är handel begränsad till 2500 m² och livsmedelshandel tillåts inte.

För södra byggnaden är ytan för handel begränsad till 2500 m² varav ytan för livsmedelshandel är begränsad 1250 m².

Nya entréer till byggnaderna kommer troligen ordnas mot Fågelvägen respektive Torgny Segerstedts gatan om handel, träningslokal eller andra publika verksamheter etableras.

Mark

Mark och vegetation

Fastighetsgränsen flyttas så att fastigheten Älvsborg 178:2 når ända ut till Fågelvägen. Ytan framför byggnaden blir på så sätt tillräckligt stor för att kunna utnyttjas effektivt. Närmast gång- och cykelbanan ska en ca 2,2 m bred planterad markyta finnas. Vid eventuell plantering av träd ska hänsyn tas till underjordiska ledningar, rotspärr kan bli aktuellt.

Parkeringen som kan byggas i västra delen av planområdet ska byggas på en höjdnivå som ansluter till marknivån i norra delen av planområdet. En planbestämmelse anger en lägsta markhöjd i en punkt på södra delen av p-platsen, mot anslutningen till norra delen, för att säkerställa att tillfart söderifrån till norra delen ska vara möjlig att utföra. Detta förutsätter uppfyllnad eftersom det i dag är relativt stora höjdskillnader mellan Älvsborg 178:7 där p-platsen är planerad och ytan framför Älvsborg 178:2 mot Torgny Segerstedts gatan. Viss del av höjdskillnaden måste dock tas upp genom att marknivån sänks på Älvsborg 178:2, dels för att få en ur stadsbildssynpunkt bra lösning och dels för att lutningen på p-platsen inte ska bli för stor. Mellan södra och norra delen av p-platsen ska ett avbrott göras med vegetation, syftet är att dela upp den långa p-platsen och att sträckan ska vara en brantare transportsträcka som tar upp höjdskillnad mellan fastigheterna. Höjdskillnaden mot Torgny Segerstedts gatan kan tas upp med en slänt.

Fastigheter

Fastigheten Älvsborg 178:7 ägs av kommunen och är till för parkering, största delen förs över till fastigheterna Älvsborg 178:2 och 178:6 och planeras i huvudsak användas för att tillfredsställa det parkeringsbehov som fastigheterna har. Om norra delen av p-platsen byggs ska en gemensamhetsanläggning bildas på södra

delen för att säkerställa tillfarten söderifrån, bestämmelse finns om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Älvsborg 178:2 utökas även mot nordost och nordväst genom att mark från kommunens fastighet Älvsborg 855:151 överförs.

Trafik

Biltrafik

Torgny Segerstedtsgatan, vid det aktuella området, är relativt hårt belastad med 11300 fordon/dygn år 2001, Fågelvägen hade mellan 5200 och 7600 fordon/dygn år 2001. Det bedöms emellertid inte föreligga några kapacitetsproblem i stort. Ett område längs Torgny Segerstedtsgatan upp mot korsningen med Fågelvägen lämnas som trafikområde för att utrymme ska finnas för en eventuell framtida utbyggnad av korsningen. Trafikområdet för Torgny Segerstedtsgatan breddas också mot den planerade parkeringsplatsen för att möjliggöra en bättre gång- och cykelväg längs gatan. Utfart direkt mot Fågelvägen och Torgny Segerstedtsgatan är inte lämplig och tillåts inte.

En viss ökning av trafik till området är att vänta på grund av att handel kan etableras där, men också på grund av en utbyggnad av Engelska skolan och en utökad idrottsverksamhet med planerad nybyggnad av en handbollshall. Trafiken bedöms emellertid inte öka i den omfattningen att kapacitetsproblem uppstår efter det att den planerade korsningen/tillfarten till området byggs ut. Störningsproblem längs Redegatan som drabbar The English School of Gothenburg och Montessoriskolan Skäret bör minska med den nya tillfarten.

Det totala trafikarbetet bedöms inte öka på grund av en viss etablering av handel i området, eftersom stadsdelen i dag har en begränsad tillgång till handel. Läget är dessutom gynnsamt för gång- och cykeltrafikanter och kollektivtrafikresenärer. Miljönämnden anser att en handelsetablering i detta läge kan bidra till minskat bilberoende och kortare resväg för konsumenterna.

Den planerade korsningen med Torgny Segerstedtsgatan söder om planområdet, tillsammans med tidigare lösningen av tillfarten till den planerade parkeringsplatsen, bedöms av trafikkontoret få för dålig kapacitet för att livsmedelshandel ska tillåtas nyttja denna parkeringsplats. Alternativa trafiklösningar med anledning av nämnda problem har studerats, eftersom livsmedelshandel i området har bedömts som positivt. Den lösning som funnits lämpligast redovisas i denna plan och är en tillfart som ansluter längre från planerad korsning, d.v.s. längre österut.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser inom planområdet kan komma att öka, framför allt med anledning av att handel tillåts. Enligt parkeringsnormerna för Göteborg ger en butik på 1000 m² i detta område ett behov av 28-41 parkeringsplatser. I bedömningen av behovet ska man ta hänsyn till bl.a. attraktionskraft, tillgång på kollektivtrafik och andelen kunder inom gångavstånd.

Parkeringsplatsen utmed Torgny Segerstedtsgatan rymmer ca 90 platser. Huvudtillfart till parkeringen sker söderifrån, men en alternativ tillfart till den norra delen kan ordnas från Redegatan över gården på Älvsborg 178:2 från Redegatan.

I och med att norra fastigheten utökas mot Fågelvägen möjliggörs en funktionell och iordningställd parkeringsplats på fastigheten som kan rymma ca 20 platser, tillfart sker från Redegatan.

Varuleveranser

Förutom befintliga angöringspunkter på norra byggnadens västra flygels gårdssida och på östra gaveln, kan angöringspunkter komma att anläggas på västra gaveln eller framsidan av västra flygeln, mot Torgny Segerstedtsgatan. Södra byggnaden behöver troligen inte fler angöringspunkter än befintliga på gårdssidan.

Angöring från parkeringsplatsen bör dock om möjligt undvikas, dels p.g.a. att det troligen kommer att innebära backning med leveransfordon på en plats med oskyddade trafikanter, dels p.g.a. att det troligen innebär en förfulning av byggnadernas framsida.

Störningar

Trafikbuller

Stadsbyggnadskontoret har gjort en enklare bullerberäkning som visar att bullernivåer vid fasader ut mot Torgny Segerstedtsgatan och Fågelvägen ligger på 54-60 dB(A) ekvivalentnivå. Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för trafikbuller för vårdlokaler och undervisningslokaler anger att ekvivalentnivån vid fasad inte ska överstiga 55 dB(A). Samma riktvärde gäller uteplatser till dessa verksamheter. Bestämmelse finns att riktvärden för trafikbuller för skola, vård samt uteplatser till dessa verksamheter ska uppfyllas. Bestämmelsen undantar dock vård som inte innefattar stadigvarande boende.

Eftersom riktvärden för trafikbuller troligen överstigs kan bullerdämpande åtgärder bli nödvändigt. Eftersom användningen är så flexibel ställs dock inte krav i detaljplan på att bullerdämpande åtgärder ska genomföras, detta får prövas i bygglov. Bulleråtgärder utförs på kvartersmark av fastighetsägare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaderna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjning i stenmagasin före eventuell avledning till dagvattenledning. Dräneringsvatten ska inte ledas till spillvattenledning.

El och tele

Den befintliga transformatorstationen som finns i nordvästra delen av planområdet får en byggrätt. Rättigheten för transformatorstationen säkerställs genom bildandet av antingen en ledningsrätt eller en fastighet. Byggrätten görs så stor att transformatorstationen kan flyttas drygt 10 m mot nordost om det skulle krävas för att frigöra yta vid en eventuell framtida ombyggnad av korsningen Torgny Segerstedtsgatan – Fågelvägen.

Diverse el- och teleledningar finns nedgrävda i området, de ledningar som inte enbart är till för aktuell fastighet får ett skydd i planen genom att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Markradon

Ny bebyggelse inom planområdet där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det planeras dock ingen ny byggnation.

Konsekvensbeskrivning

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 § Förordning 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.

Det är inte uppenbart att detaljplanen, vad gäller användning, överrensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP99. Området är angivet som "Huvudsakligen arbetsplatser", en användning som ska bibehållas, vilket innebär kontor, industri, lager, hamn, partihandel m.m. Det som i denna plan eventuellt kan sägas vara en avvikelse är handel och vård. Ett program har emellertid upprättats bland annat med anledning av detta, där handel i begränsad omfattning, samt vård, preliminärt bedömts som lämpligt. Bedömningen har bl.a. gjorts mot bakgrund av de goda kollektivtrafikförbindelserna samt det i nuläget bristfälliga utbudet av livsmedels-handel i området.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell detaljplan.

Planen bedöms kunna leda till en viss av ökning av trafiken mycket lokalt kring planområdet på grund av att handel tillåts. Hur trafiken i stadsdelen påverkas bedöms bero mycket på vilken typ av handel som eventuellt etableras. En livsmedelbutik bedöms leda till en minskning av det totala trafikarbetet eftersom denna typ av service är begränsad i stadsdelen, medan en etablering av sällanköpshandel kan leda till en viss ökning av trafik från centrum och västerleden.

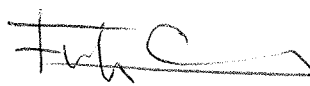
Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

GENOMFÖRANDETID

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


Malin Häggdahl
Planchef


Fredrik Söderberg
Planarkitekt



Handläggare: Per-Anders Käll
Tfn 61 21 83

Antagen av KE/BN den 17/4 2007
§ 155 / AC
Laga kraft den 23/6 2007. 1MH

Detaljplan FIIa 4908

Detaljplan för
HANDEL OCH KONTOR MM I DEL AV KV STORSEGLET
inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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	1:a kvartalet 2006
Utställning	4:e kvartalet 2006
Antagande	1:a kvartalet 2007
Laga kraft	2:a kvartalet 2007

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 bygg rätt).

Markägoförhållanden

Fastigheten Älvsborg 178:2 ägs av Platzer Fastigheter AB och fastigheten Älvsborg 178:6 ägs av Taracaxum AB. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Göteborgs kommun.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

En ny gata kommer att iordningställas mellan Torgny Segerstedtgatan och Redegatan med anslutning till den planerade parkeringen längs Torgny Segerstedtgatan.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall kommunen genom dess fastighetsnämnd upprätta avtal med respektive fastighetsägare berörande överlåtelse av kommunens mark inom planområdet samt finansiering och utbyggnad av den nya gatan mellan Torgny Segerstedtgatan och Redegatan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Kommunens mark inom kvarteret för industri, vård, handel, kontor med mera skall överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Älvsborg 178:2 respektive fastigheten Älvsborg 178:6.

Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov kan meddelas för ny bebyggelse.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas för körytan inom parkeringsområdet längs Torgny Segerstedtgatan, inom den ombildade fastigheten Älvsborg 178:6. Fastigheterna Älvsborg 178:2 och Älvsborg 178:6 skall delta i anläggningen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna ledningar inom u-område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen skall ansöka om lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik**

Biltrafik angör området från Redegatan samt från den nya gatuanslutningen mot Torgny Segerstedtgatan. Gång- och cykelväg anläggs i anslutning till området.

Gator

Trafiknämnden kommer att iordningställa den tidigare planerade gatan med anslutande gång- och cykelväg, mellan Torgny Segerstedts gatan och Redegatan.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration.

El- och teleanläggningar

Inom fastigheten Älvsborg 178:2 finns en så kallad kundstation för transformering av levererad högspänning (10 kV).

En likriktarstation för spårvägen är belägen inom E-området i den nordvästra delen av planområdet.

Fastigheterna är anslutna till el- och telenätet.

Värme

Fastigheterna är anslutna till kommunens fjärrvärmenät.

Buller

Fastighetsägarna skall utföra och bekosta erforderliga bullerdämpande åtgärder inom respektive fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Utbyggnaden av den nya gatan mellan Torgny Segerstedts gatan och Redegatan med anslutande gång- och cykelväg beräknas kosta ca 5 000 tkr. Utbyggnaden skall gemen- samt bekostas av kommunen och fastighetsägarna. Avtal kommer att upprättas mellan kommunen genom dess fastighetsnämnd och respektive fastighetsägare. Avtalen skall tecknas innan detaljplanen tas upp för antagande.

Fastighetsnämnden erhåller inkomster från försäljningen av kommunens mark inom kvarteren.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Fastighetsägarna svarar för utbyggnaden av anläggningar inom respektive fastighet.

Fastighetsägarna skall ersätta kommunen för den mark som överförs till respektive fastighet. Fastighetsägarna skall även bidra ekonomiskt till utbyggnaden av den nya gatan mellan Torgny Segerstedts gatan och Redegatan med anslutande gång- och cykelväg.

Lantmäteriförrättningen samt plan- och bygglovsavgiften betalas av fastighetsägarna.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR



Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret



Karin Frykberg
Distriktschef
Fastighetskontoret