

Detaljplan för Verksamheter vid Arendalsvägen

Standardförfarande



Granskningshandling
oktober 2017

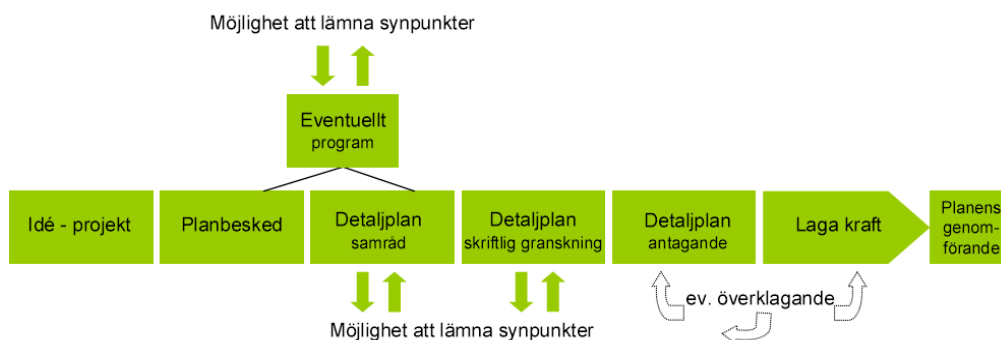


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2015-09-29.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:500 och 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Eva-Marie Pålsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 00

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Victoria Jonassen, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 75

Agneta Lapidus Muregård, Trafikkontoret, tfn 010-505 47 47

Granskningstid: 8 – 29 november 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskning, koncept 2017-10-06

Datum: 2017-10-24

Aktbeteckning: 2-5437

Diarienummer SBK: 0726/10

Handläggare SBK

Eva-Marie Pålsson

Tel: 031-368 16 00

eva-marie.palsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5314/15

Handläggare FK

Victoria Jonassen

Tel: 031-368 09 75

victoria.jonassen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Verksamheter vid Arendalsvägen inom stadsdelen Arendal i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta och illustrationsritning
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Göteborgs Stad 2016-09-27
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2016-05-31
- Dagvattenutredning, Ramböll 2017-05-30
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, Statens historiska museer, 2017

Innehåll

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER VID ARENDA SVÄGEN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Risker</i>	<i>13</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>15</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>16</i>
<i>Naturmiljö</i>	<i>16</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>16</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>17</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>20</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>21</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>22</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>22</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>22</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>22</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>22</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>25</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	26

Sammanfattning

Planområdet ligger i Arendal på Hisingen, strax väster om Torslandavägen, väg 155. Området ligger cirka 7,3 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Planområdet (markerat med rött) ligger i stadsdelen Arendal på Hisingen.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att möjliggöra industri- och verksamhetsändamål inom en fastighet som idag har ändamålet transformatorstation. Planområdet ligger inom riksintresse för industriell produktion.

Planområdet utgörs idag främst av naturmark, men även av en bostadstomt som delvis ligger inom fastigheten, samt gränsar till en bostadstomt på industrimark inom fastigheten Arendal 4:2 i nordöst. Båda bostäderna har sina tillfarter via vägen Ardalsberget som går genom Arendal 4:4.

Huvuddelen av planområdet ligger inom fastigheten Arendal 4:4, men planen omfattar även en mindre del av Arendal 12:117.

Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör att ca 7 - 8 000 m² byggnad för industri och verksamheter kan tillkomma inom området. Ca 1 600 m² allmän platsmark Park kommer att tas i anspråk som kvartersmark då en del av kantzonen mot intilliggande berg tillförs fastigheten Arendal 4:4 för att skapa en bättre byggrätt.

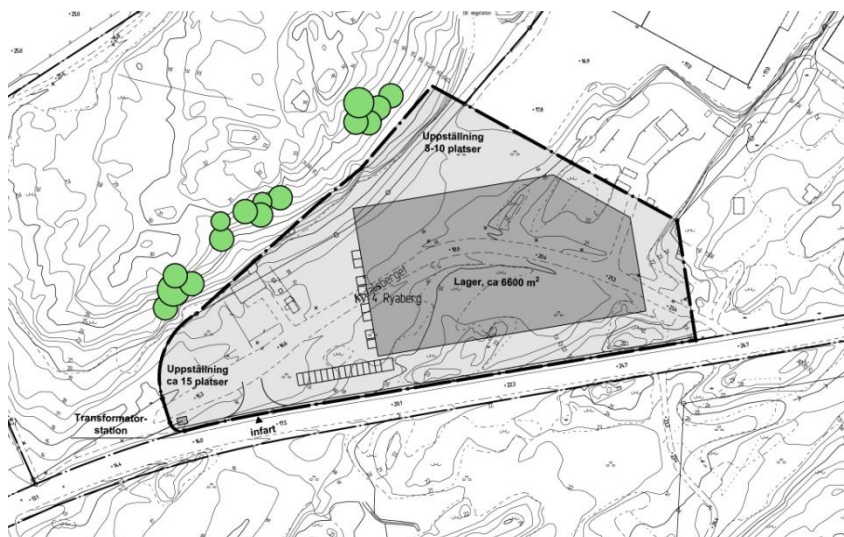


Illustration över möjlig bebyggelse inom området.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen såsom utveckling av verksamhetsområdet, påverkan på naturmiljön samt enskilda intressen från bosatta vid planområdet.

Norr om planområdet finns ett kuperat naturområde som fungerar som en korridor mellan grönområden norrut och söderut. En del av naturmarken tas i anspråk för att bilda en bättre byggrätt inom planområdet, vilket kompenseras genom åtgärder utanför planområdet.

Det finns två bostadstomter invid planområdet. Den ena har hyrts ut av Göteborgs Stad och där har avtalet sagts upp och rivning pågår, medan den andra tomten ligger på angränsande industrifastighet Arendal 4:2. Kvarvarande bostadstomt påverkas av planen då tillfarten till tomten behöver flyttas och genom att en industribyggnad hamnar nära tomten. Planförslaget har stöd i översiktsplanen och fördjupningen av översiktsplanen för Ytterhamnsområdet och ligger inom riksintresse för industriell produktion med närhet till hamnområdet och nödvändig infrastruktur. Ett verkställande av gällande detaljplan med en stor transformatorstation skulle innebära likvärdig störning för hyresgästen då det också skulle lett till att tillfarten inte kunde nyttjas längre.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

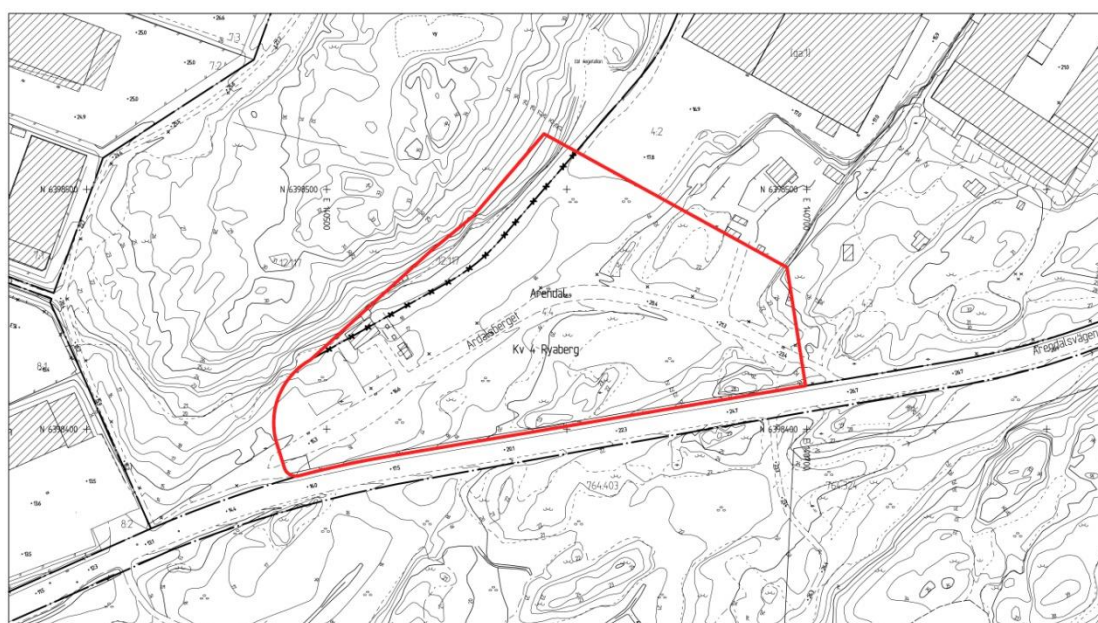
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra industri- och verksamhetsändamål inom det område som idag har ändamålet transformatorstation.

Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktskarta över planområdets läge i Göteborgs Stad.

Planområdet är beläget längs med Arendalsvägen sydväst om Torslandavägen, väg 155, i Arendal, cirka 7,5 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns.

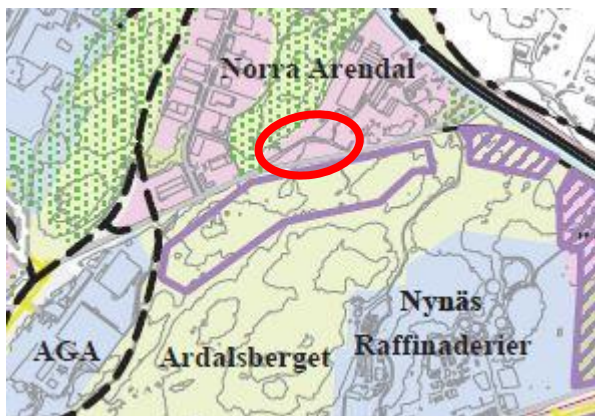
Planområdet omfattar cirka 1,6 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har tecknat ett markreservationsavtal med Castellum Väst AB, nedan kallad exploatören.

Hyresgäst på fastigheten Arendal 4:2 nyttjar väg över Arendal 4:4 utan formell rättighet. Enligt hyresgästen finns muntlig överenskommelse med kommunen att nyttja vägen fram till dess att överlåtelsen av Arendal 4:4 sker.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen 2009) anger verksamhetsområde som får innehålla störande verksamheter. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Ytterhamnsområdet har tagits fram (antagen 2006) vars mål är att långsiktigt utveckla Göteborgs Hamn, raffinaderierna, industriverksamheterna och infrastrukturen mot en hållbar utveckling.



Utsnitt ur FÖP:en. Planområdet inringat i rött. Rosa: Befintlig industriverksamhet mm. Blå: Befintlig petrokemisk verksamhet. Grönprickigt: Befintligt friområde. Ljusgrönt: Befintligt grönområde. Lila-streckat: Förändring på kort sikt – huvudsakligen arbetsplatser för kontor, industri mm. Lila-inringat: Förändring på lång sikt – huvudsakligen arbetsplatser för kontor, industri mm.

Fördjupningen av översiktsplanen anger bl.a. att nya verksamhetsområden vid Arendalsvägen, Tankgatan och Halvorsäng ska utvecklas samt att trafikstrukturen ska bli tydligare med väl utformade planskilda korsningar utmed Torslandavägen. Utvecklingen av Ytterhamnsområdet ger förutsättningar för sjöfartstrafiken att utvecklas, vilket bedöms ligga i linje med EU:s målsättning att omfördela lastbilstransporter till andra mindre miljöbelastande transportslag.

För området gäller stadsplan F3442, som vann laga kraft år 1976. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger att området endast får användas för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål. Högsta byggnadshöjd är 8 meter, och längs Arendalsvägen finns en remsa på 10 meter som inte får bebyggas utan ska ordnas som plantering. Området är inte längre aktuellt för anläggande av en stor transformatorstation, då det 2010 byggdes en vid Oljevägen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för industriell produktion, samt i direkt anslutning till riksintresseområdet för kommunikation: sjöfart, hamn. Området ligger även inom område som omfattas av geografiska riktlinjer för kusten och skärgården (hög-exploaterad kust) enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Planområdet är del av ett befintligt industriområde och förslaget är inte i strid med riksintresset.



I den västra delen finns enstaka stora ekar, medan det i övrigt främst är mindre lövträd som växer inom området.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är kuperat där ett bergparti i öster utmed Arendalsvägen utgör den högsta punkten på +28 meter, medan det i väster är flackare med en höjd på +15 meter. På flera platser finns berg i dagen. Planområdet berör kantzonen på en bergsknalle i norr, samt lövskogsmiljöer nedanför berget. Lövskogen består av uppvuxna träd blandat med lövsly. Park- och naturförvaltningen har bedömt att det nordost om planområdet i kanten till berget, finns flera naturvårdsintressanta stenmiljöer som lokalt kan ha stor betydelse för bl.a. kräldjur. Planens genomförande bedöms inte innebära någon förlust av viktiga hasselsnokshabitat i någon nämnvärd omfattning. Skogsmiljön inom planområdet fungerar sannolikt som födosöksmiljö för flera fågelarter, som exempelvis hackspettar och gröngöling, se kartbild på s.18. Det finns inga uppgivna fynd av skyddade arter inom området och det finns heller inga hålträd eller särskilt viktiga häckningsmiljöer för hackspett.

Söder om planområdet, på andra sidan Arendalsvägen, ligger naturområdet Ar-dalsberget. Naturområdet har en förhållandevis orörd natur, men har inga utpekade betydande natur-, kultur-, eller friluftsvärden.

Geoteknik

Ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande har tagits fram i samband med detaljplanen (Göteborgs Stad, 2016-09-27). Utlåtandet konstaterar att planområdet utgörs omväxlande av flacka berghällar med däremellan jordfyllda svackor som lokalt och periodvis är vattensjuka. Utförda sonderingar och provgropar som utförts på angränsande fastighet visar att jorden de översta 2-2,5 meter utgörs av blandningar och skikt av torrskorpelera, lera, silt, sand och grus. Jordmaktigheten varierar från någon meter närmast berg i dagen, till ca 12,5 meter. Samma sorts jordlagerföljd kan förväntas inom aktuellt planområde, lokalt kan jordmaktigheten variera mer.

På grund av jordens sammansättning och de varierade jordmaktigheterna är jorden sättningsbenägen och risken för skadliga sättningar vid belastningar är mycket stor.

Grundvattennivån har uppmätts till ca 1-1,3 meter under markytan. Vid långvarig nederbörd står vatten i marknivån vilket tyder på att förutsättningarna för en naturlig utdränering från området saknas samt att befintliga jordlager är täta.

Bergsbranterna inom de norra och nordöstra delarna varierar i höjd från ett par meter upp till 5 meter. Generellt är berget relativt sprickfritt och rundat, och det föreligger ingen risk för bergras eller blockutfall. Berg i dagen inom övriga delar av området utgörs av flacka rundade hällar.

För att åstadkomma en plan yta för planerad exploatering kommer det att krävas både sprängning och uppfyllning inom området. Med hänsyn till sättningsrisken behöver grundläggning med största sannolikhet ske till fast botten/ berg. På grund av de varierande jorddjupen kan grundläggningen behöva utföras på varierande sätt inom byggnadsytan.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom området. För nuvarande förhållanden föreligger heller inte någon risk för blockutfall eller bergras. I samband med sprängningsarbeten ska en erfaren bergtekniker besiktiga berget för kontroll om det kommer krävas bergförstärkningar.

Det krävs en platsspecifik geoteknisk undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation samt dimensionera förstärkningsåtgärder för parkerings- och uppställningsytor samt bergsskärningar.



Området är kuperat med flera öppna berghällar och stenpartier.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalradon-område.

Markmiljö

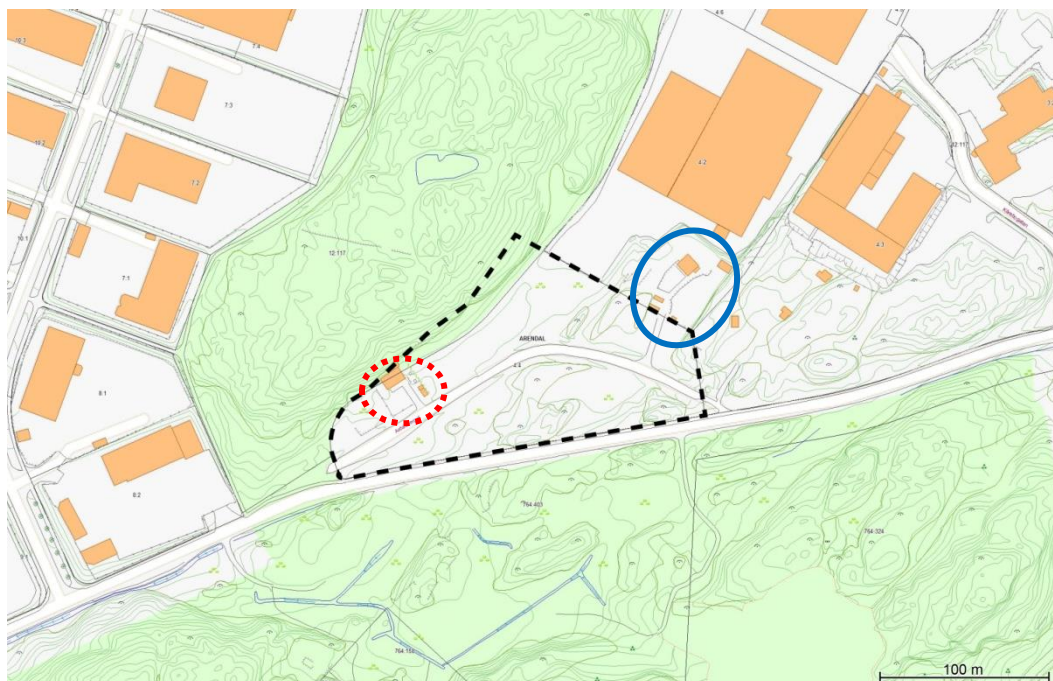
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för planområdet (WSP, 2016-05-31). Undersökning visar att för aktuell fastighet har inga halter överskridande generellt riktvärde för känslig markanvändning påvisats för analyserade jordprov. Inga förhöjda halter organiska material eller metaller har påvisats i grundvatten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

En arkeologisk undersökning har utförts där inga fynd påträffades. Inga vidare undersökningar krävs. Länsstyrelsen meddelade 2017-08-02 att de ur antikvarisk synpunkt inte har något att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Inom området finns en bostadstomt som hyrts ut av Fastighetskontoret (röd streckad markering nedan). Avtalet är uppsagt och byggnaden kommer att rivas. På angränsande industrifastighet, Arendal 4:2, finns en bostadstomt i direkt anslutning till planområdet som hyrs ut till en privatperson av fastighetsägaren till Arendal 4:2 (se blå markering nedan). Tomten ligger på en höjdplatå och nyttjar fastigheten Arendal 4:4 för utfart från bostaden. Det finns inget servitut för detta. Enligt hyresgästen finns ett ca 20 år gammalt muntligt avtal med en tjänsteman på Fastighetskontoret om att nyttja vägen för utfarts tills området bebyggs.

Omgivande bebyggelse består i övrigt av stora byggnader för industri och lager.



På kommunens mark finns en bostadstomt (röd sträckad markering), och på angränsande fastighet Arendal 4:2 finns ytterligare en bostadstomt (blå markering) som i dagsläget utnyttjar Arendal 4:4 för tillfart.

Sociala aspekter

Området ligger inom ett stort industriområde. Ett fåtal bostadstomter finns kvar i närområdet utan planstöd som en rest från tiden innan området blev industriområde.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik och parkering

Området nås med bil från Arendalsvägen som leder ut på Torslandavägen, väg 155, österut och till hamnen västerut. Det uppmätta medelvärde av dygnstrafikflödet på Arendalsvägen på sträckan mellan Torslandavägen – Hjärtholmsvägen, enligt 2011 års mätningar var totalt 6 500 fordon. Av dessa utgjordes ca 25 %, 1 650 fordon, av tung trafik.

Förbi det föreslagna planområdet är Arendalsvägen ganska kurvig och kuperad med begränsade siktmöjligheter. Befintlig utfart till Arendalsvägen från planområdet har begränsad sikt åt öster kopplat till nivåskillnader i området, varpå det är positivt ut trafiksäkerhetssynpunkt att flytta utfarten längre västerut där sikten är bättre. Industrierna på fastigheten Arendal 4:2 nås idag via Kårebogatan med infart från Arendalsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl bedöms det inte lämpligt med ytterligare en utfart längs med planområdet.



Kartbild som visar befintliga cykelvägar (gröna streck), närliggande hållplatser (H), samt omgivande vägar. Planområdet markerat i rött.

Gång- och cykeltrafik

Längs en begränsad sträcka utmed Arendalsvägen finns en gångbana. Med start från Kärrlyckegatan ca 170 meter väster om planområdet övergår den till att vara en gemensam gång- och cykelbana. Innan korsningen vid Kärrlyckegatan sker cykling i blandtrafik.

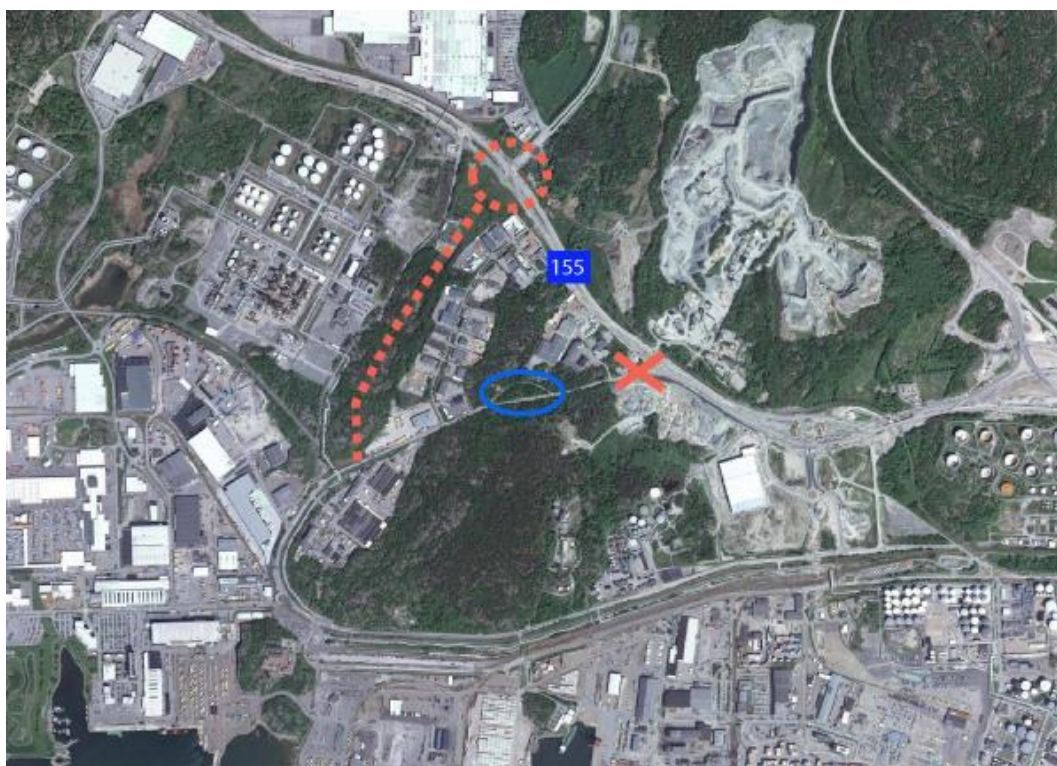
Kollektivtrafik

Man kan nå området med kollektivtrafik antingen via hållplats Kärrlyckan längs med Arendalsvägen ca 30 meter väster om planområdet eller via Sörredsvägen drygt 1 km norr om planområdet. Buss 32 mellan Volvo Torslanda - Arendal – Ekeströmgatan trafikerar hållplats Kärrlyckan med halvtimmetrafik större delen av dagen, men måste beställas under helgerna. Buss 128 går mellan Centralstationen – Arendal – Sörred 4

ggr/h på morgonen, och omvänt på eftermiddagen från hållplats Kärlyckan. Hållplats Sörredsvägen trafikeras av flera bussar, som exempelvis gul, lila och röd express.

Förändring av trafikflöde

Ett arbete pågår hos Göteborgs Stad och Trafikverket att ändra vägstrukturen i området genom att bygga om Sörredsmotet norr om planområdet. En ny vägförbindelse kommer att leda genomfartstrafiken ner till Arendalsvägen några hundra meter väster om planområdet. Utbyggnaden av Sörredsmotet beräknas bli klart 2019-2020 enligt uppgifter från Trafikverket. Efter färdigställande kommer Arendalsvägens koppling ut på Torslandavägen att stängas och man kommer istället att nå planområdet via Ytterhamnsmotet. Den här förbindelsen bedöms leda till minskad trafik på Arendalsvägen förbi planområdet.



Översikt över planerad omstrukturering av trafiken i området med ny vägförbindelse från Sörredsmotet i röd streckad linje. Rött kryss markerar utfarten från Arendalsvägen till Torslandavägen som kommer stängas. Planområdet i blå markering.

Service

I Torslanda Volvo City finns bland annat ett närcentrum för handel och centrum, en konferens- och fritidsanläggning och en förskola.

Risker

Planområdet gränsar till Arendalsvägen som i de ”Allmänna lokala föreskrifterna” är reglerad som klass A-väg. Klass A-vägar är påbjudna färdvägar för transporter av farligt gods, samtliga klasser. Uppförande av bebyggelse utmed vägen ska prövas utifrån de riktlinjer som redovisas i kommunens fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för sektorn ”Transporter av farligt gods”. Enligt riktlinjerna ska det på ömse sidor av

vägar med klass A finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. För verksamhetsområden med tät kontorsbebyggelse gäller ett bebyggelsefritt område om 50 meter från vägen.

Klassningen av vägarna har skett utifrån det befintliga vägnätet, den karaktär på verksamheter som ligger inom Ytterhamnsområdet och på de transporter som sker till och från dessa verksamheter. Vid förändring av det överordnade trafiksystemet på Torslandavägen (enligt FÖP:en för Ytterhamnsområdet och genomförd förstudie av väg 155), kan det finnas skäl att ompröva klassningen i den mån det kan påverka det bebyggelsefria området utmed vägarna.

Längs med en sträcka söder om Arendalsvägen, mellan aktuellt planområde och Torslandavägen, antogs 2010 *Detaljplan för Verksamheter vid Tankgatan samt bro över järnväg*. Planen utredde riskfrågor kopplade till bland annat farligt gods längs med Arendalsvägen. Utredningen utgick från de nya transportleder som planeras, där bland annat Arendalsvägens anslutning till väg 155 stängs av då nya Sörredsmotet är utbyggt och vägen istället ges en ny dragning med anslutning till Ytterhamnsvägen. Detta ger en minskning av transporter av farligt gods på den östra delen av Arendalsvägen. Utredningen kom fram till att en bebyggelsefri zon på 15 meter från väg därför är lämpligt längs med Arendalsvägen. Zonen kan användas för interna transporter och parkering.

Med hänsyn till de förbättringar av infrastrukturen i Arendal som ska göras inom närtid och gjord riskutredning för ett område i samma läge som aktuellt planområde anses det lämpligt att ha en bebyggelsefri zon på 15 meter från Arendalsvägen även inom detta område. Ett skyddsräcke och avskärande dike ska placeras mot Arendalsvägen för att förhindra avåkning och spridning av miljöfarliga vätskor, vilket regleras i plankartan. Dessutom reglerar planen att fasader riktade mot väg utpekad för farligt gods ska utformas med obrännbart material, och att ventilationsuttag ska placeras så de är vända från sådan typ av väg.

Teknik

Planområdet kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme, bredband och tele. Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns vid planområdets sydvästra del, vid Arendalsvägen.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Ramböll, 2017-05-30). Utredningen konstaterar att marken inom planområdet generellt sluttar i sydvästlig riktning vilket skapar en naturlig utloppspunkt i områdets sydvästra hörn. Det finns även lokala lågpunkter inom området där vatten ansamlas vid mycket nederbörd och höga flöden. Idag avleds dagvattnet genom ytavrinning och infiltration till grundvattnet.

Den befintliga luftledning för el som finns i området försörjer de två befintliga bostäderna vid planområdet. Luftledningen tas bort vid ny exploatering i området. Utrymme för en vanlig transformatorstation finns markerat med **E** på plankartan i planområdets sydvästra hörn.

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas då planen innebär en utvidgning av ett befintligt industriområde.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ändrad användning för området från transformatorstation till industri och verksamhet.

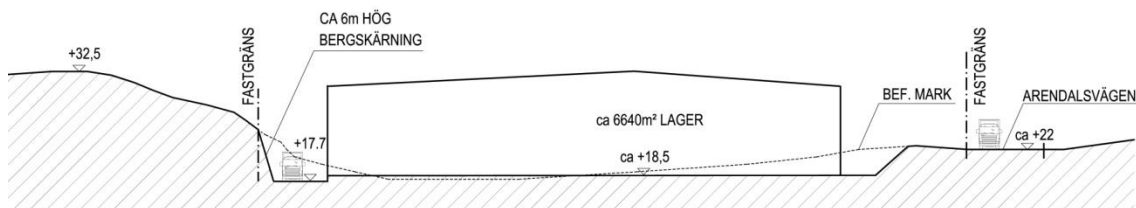
Kvartersmarken är markanvisad till Castellum Väst AB av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Illustration över föreslagen bebyggelse.

Planen medger uppförande av en 15 meter hög industri- eller verksamhetsbyggnad inom området. Största byggnadsarea är 50 % av fastigheten, vilket innebär en byggnad på cirka 8 000 m² får uppföras. Byggnaden får inte placeras närmre än 15 meter från Arendalsvägens körfält med hänsyn till risksynpunkt, och 6 meter mot övriga fastighetsgränser.



Sektion över föreslagen bebyggelse där bergsskärning krävs åt nordväst. (Nils Andréasson Arkitektkontor AB)

Rivning

Besked om att rivning av bostadsfastigheten Arendal 4:4 pågår lämnades av Fastighetskontoret 2017-08-18.

Trafik och parkering

Det är inte klarlagt vilken typ av verksamhet som kommer vara verksam i lokalerna, varpå det är oklart hur stort tillskott det blir av transporter. En jämförelse med lokaler av liknande storlek visar en variation på från 10 till 80 lastbilar/dag. Det pågår ett arbete med att förbättra trafikstrukturen i området, vilket troligen kommer leda till att trafiken utanför planområdet kommer minska i framtiden.

Infarten till området flyttas längre västerut på Arendalsvägen, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt då nuvarande infarten har dålig sikt på grund av höjdskillnader.

Parkering sker inom fastigheten.

Gator, GC-vägar

In-/utfart till området sker via Arendalsvägen, och flyttas till områdets västra del där sikten är bättre än i nuvarande läge.

Längs planområdets södra delar sträcker sig ett avlångt område planlagt som GATA. Den lämnar möjlighet att bygga ut nya gatufunktioner vid framtida behov, så som t.ex. gång- och cykelväg.

Parkering/ cykelparkering

Parkering sker på kvartersmark inom fastigheten.

Naturmiljö

En yta på 1 600 m² av naturmarken norr om planområdet tas i anspråk i samband med detaljplanen. Åtgärder för förlorade stenmiljöer och förlust av lövskog ska utföras som kompensation för detta.

Sociala aspekter

Planområdet innebär en utvidgning av ett befintligt industriområde. Ett genomförande av planförslaget ger upphov till fler arbetstillfällen i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. En dagvattenutredning har tagits fram för området, Ramböll 2017-05-30. Dagvattenhantering för vanliga regn inom kvartersmark bör ske med en fördröjning på 10 mm/m² hårdgjord yta. Fördröjning och rening föreslås ske med underjordiska rörmagasin och med gräsbeklätt krossdike. Höjdsättningen av området är viktig att studera för avledning via föreslagna rörmagasin.

Eftersom anslutningspunkten till befintligt dagvattennät ligger 200 meter längre ner längs Arendalsvägen har två alternativa lösningar för anslutning studerats. Alternativ 1 innebär anslutning via öppet dike i sydväst, där dagvattnet leds från rörmagasinet

till ett kommunalt öppet dike sydväst om planområdet där dagvattnet ges möjlighet att fördröjas ytterligare. Alternativ 2 innebär anslutning via dagvattenledning i Arendalsvägen. Dagvattnet leds i det andra förslaget från rörmagasinet via en servisledning till en ny anslutningspunkt för dagvatten vid infarten till fastigheten. En kommunal dagvattenledning behöver förläggas i Arendalsvägen från anslutningspunkten till korsningen Arendalsvägen/Kärrlyckegatan. Vid projekteringsfasen får det undersökas vilket alternativ som blir det bästa att gå vidare med.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns strax sydväst om planområdet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Det är möjligt att koppla på planområdet på befintligt ledningsnät för fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Ansvar för flytt och framdragande regleras genom gällande markupplåtelseavtal mellan Göteborg Energi och Göteborgs Stad.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering kommer att finnas inom fastigheten.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniskt och bergstekniskt utlåtande rekommenderar grundläggning ned till fast botten/berg då befintliga lösa jordlager varierar i mäktighet samt är sättningsbenägna vid belastning. Befintlig fyllning av organiskt material samt löst lagrad jord ska innan grundläggningsarbetet påbörjas bytas ut mot packningsbart bergkrossmaterial.

Utlåtandet anger att vid sprängningsarbeten ska en riskanalys utföras, och att en erfaren bergtekniker ska besiktiga berget för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar. Schakt rekommenderas att utföras så att uppluckring/uppmjukning av färdig schaktbotten minimeras. Vid borttagning av otjänlig jord inför grundläggning av byggnad ska en schaktbottenbesiktning utföras av geoteknisk sakkunnig person och dokumenteras innan ny fyllnadsjord påförs och packas.

Exploatören ansvarar och bekostar samtliga åtgärder som föranleds av markens geotekniska beskaffenhet inom kvartersmark.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har utförts under juli 2017, som inte visade på några fynd inom området. Vidare undersökningar bedöms av sakkunnig inte krävas.

Buller

Någon bullerutredning bedöms inte krävas. Planområdet innebär en utvidgning av ett befintligt industriområde där bullerstörningar är acceptabla.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

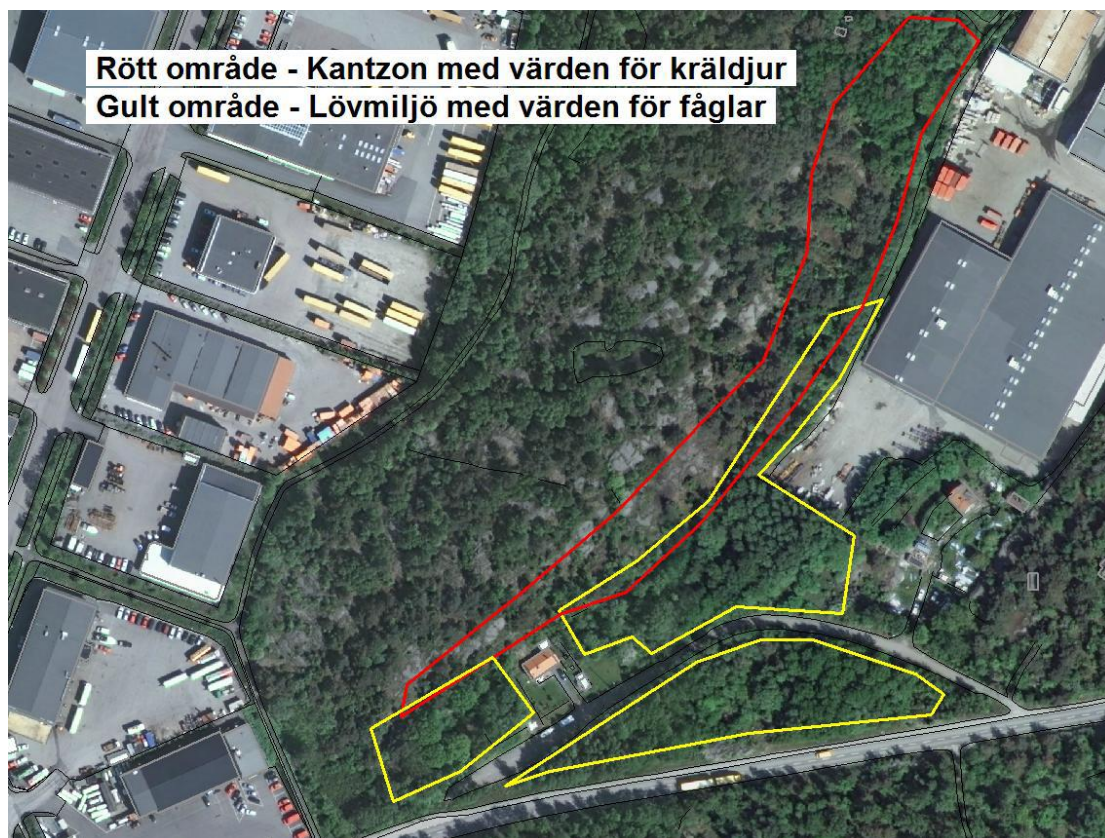
En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Några av de naturmiljöer som påverkas eller försvinner i planen bedöms vara tillräckligt intressanta för att hänsyn bör tas genom skydds- och kompensationsåtgärder.

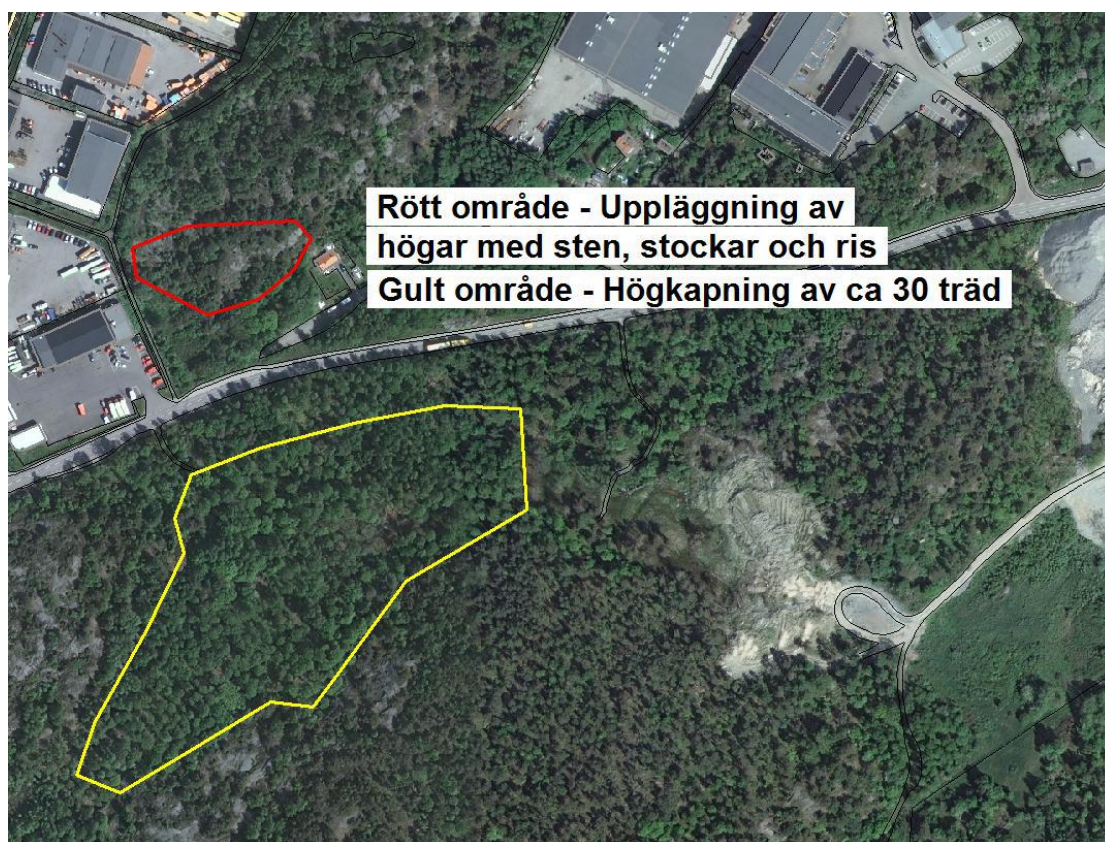
Park- och naturförvaltningen har tagit fram förslag på åtgärder (2016-01-25):

- Så lite som möjligt av kantzonen till berget sprängs bort.
- Förlorade stenmiljöer kompenseras genom att högar med sten, stockar och ris lämnas i solexponerade och syd-sydvästvänd sluttning.
- Förlust av lövskog kompenseras genom att ca 30 högstubbar kapas i naturområdet på andra sidan Arendalsberget där marken förvaltas av Fastighetskontoret.

Åtgärderna ska utföras i samband med genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna ingår i projektets investeringsekonomi.



Områden med värden för naturmiljön, utpekade av Park- och Naturförvaltningen.



Områden lämpliga för kompensationsåtgärder, utpekade av Park- och Naturförvaltningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen innehåller ökat utrymme för allmän plats GATA som t.ex. möjliggör en framtida breddning av befintlig gångväg till gång- och cykelväg.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar genom Trafikkontoret för drift och förvaltning av gatumarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Mark överförs från kommunens fastighet Arendal 12:117 till Arendal 4:4 för att bilda exploateringsfastigheten. Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

Mark avseende allmän plats överförs från Arendal 4:4 till Arendal 764:403.

Eventuellt kan avstyckning ske på området markerat med **E** avseende transformatorstation.

Nyttjanderätt

Det finns en nyttjanderätt för tele, 42/677 som tidigare belastat Arendal 12:117.

Nyttjanderätten bedöms ha förverkats och därmed inte utgöra något hinder för detaljplanen.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom området som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Detta ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egen fastighet.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Göteborgs kommun ansöker om lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Plangenomförandet berör endast kommunala fastigheter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Hyresavtal har funnits för befintligt bostadshus på Arendal 4:4. Avtalet är uppsagt och hyresgästen har avflyttat.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka genomförandeavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för genomförandeavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genomförandeavtalet reglerar bl.a. förutsättningar för kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet, utförandet av geotekniska och bergtekniska åtgärder. Ett separat överlåtelseavtal kommer upprättas i samband med genomförandeavtalet.

För exploatören innebär genomförandeavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Inga avtal har tecknats mellan exploatör och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Kommunen genom Fastighetskontoret har ansökt om en arkeologisk undersökning för att utreda behov av eventuella åtgärder på fornlämningar.

Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet, vilket innebär att länsstyrelsen ur antikvarisk synpunkt inte har något att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2018

Färdigställande: 2019

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att det inte tas fram en ny detaljplan utan att gällande plan som anger transformatorstation fortsätter gälla. Då behovet av transformatorstation i området inte längre finns skulle ett område med strategiskt läge kopplat till hamnen förbli oexploaterat.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att nya arbetstillfällen skapas i stadsdelen. För möjligheten att ta sig till området med kollektivtrafik kan det vara positivt ifall turtätheten till närliggande hållplatser ökar.

Naturmarken som tas i anspråk i och med detaljplanen är svårtillgänglig på grund av stora höjdskillnader, och används inte för rekreation.

Det finns två bostadstomter invid planområdet. Den ena har hyrts ut av Göteborgs Stad och där har avtalet sagts upp och rivning pågår, medan den andra tomten ligger på angränsande industrifastighet Arendal 4:2. Kvarvarande bostadstomt påverkas av

planen då tillfarten till tomten behöver flyttas och genom att en industribyggnad hamnar nära tomten. Ett verkställande av gällande detaljplan med en större transformatorstation skulle också innebära att infarten behöver flyttas.

Hälsa och säkerhet

Arendalsvägen är klassad som farligt godsled. En riskutredning finns framtagen för en närliggande detaljplan längs Arendalsvägen. Utredningen fastställer att det krävs en bebyggelsefri yta av 15 meter mellan vägen och byggnader. Aktuellt planförslag följer det genom att mark mot Arendalsvägen inte får bebyggas inom en zon på 15 meter, utan används för att möjliggöra framtida cykelbana och för parkeringsplatser. Planbestämmelser reglerar även att ett skyddsräcke och avskärande dike ska uppföras mot Arendalsvägen för att förhindra avåkning samt spridning av miljöfarliga vätskor, samt att fasad mot farligt godsled ska utformas med obrännbart material och att ventilationsuttag ska placeras bort från farligt godsled.

Planförslaget innebär en breddning av gatumarken, vilket möjliggör anläggande av en gång- och cykelväg längs med Arendalsvägen, vilket skulle vara positivt för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för industriell produktion. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Inga särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en förtätning av befintligt industriområde.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i ett befintligt industriområde. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 9 december 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs miljömål har sin utgångspunkt i Sveriges 16 nationella miljökvalitetsmål. Av dessa har Göteborgs Stad valt ut de 12 mål som är viktigast för Göteborg och skapat lokala miljömål.

De miljömål som planförslaget främst berör är:

Begränsad klimatpåverkan: Detaljplanen möjliggör att en verksamhet med lastbils-transporter anläggs inom området, vilket kan leda till ökade utsläpp av koldioxid.

Levande skogar: En mindre del skogsmark med vissa naturvärden tas i anspråk av planen. Då planen säkerställer att kompensationsåtgärder görs, bedöms miljömålet inte påverkas negativt.

Ett rikt växt- och djurliv: Detaljplanen bevarar den gröna spridningskorridoren som binder samman skogsområdet på den norra och södra delen av Arendalsvägen. Planen ger därmed inga negativa konsekvenser på miljömålet.

Naturmiljö

En yta på 1 600 m² naturmark ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark för industri och verksamheter. Området bedöms inte ha några höga naturvärden, och för de värden som påverkas görs kompensationsåtgärder.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning har utförts av området (Arkeologerna, Statens historiska museer, 2017). Utredningen konstaterade att inga fynd hittats inom området och att inga ytterligare arkeologiska undersökningar krävs. Länsstyrelsen meddelade 2017-08-02 att de ur antikvarisk synpunkt inte har något att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för luftmiljö.

Påverkan på vatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet, Ramböll 2017-05-30. Föroreningsberäkningarna för området visar att med föreslagen dagvattenhantering renas vattnet så pass mycket att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras för recipienten Göta älv.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter för förrättningskostnader och undersökningar av markmiljö, geoteknik, arkeologi samt för kompensationsåtgärder.

Trafiknämnden bedöms inte få några intäkter eller utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några inkomster eller utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningsledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får minskade intäkter till följd av uppsagt hyresavtal.

Trafiknämnden bedöms inte få några intäkter eller kostnader avseende drift och förvaltning till följd av detaljplanen.

Park- och naturnämnden bedöms inte få några utgifter avseende drift och förvaltning till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA- anläggningarna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark inklusive erforderliga avgifter för lov och tillstånd, samt skyddsräcke och avskärande dike mot farligt godsled.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Eva-Marie Pålsson
Planarkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Mattias Hedeberg
Projektledare

Victoria Jonassen
Exploateringsingenjör